Uitvoeringsstrategie uitbreiding bedrijvenpark Drachten Azeven

Behorend bij quickscan locatieonderzoek en behoefteonderzoek

projectnummer 0459455.100
definitief
26 oktober 2020

Understanding today.
Improving tomorrow.

Uitvoeringsstrategie uitbreiding bedrijvenpark Drachten Azeven

Behorend bij quickscan locatieonderzoek en behoefteonderzoek

projectnummer 0459455.100

definitief
26 oktober 2020

Auteurs

[redacted]

Opdrachtgever

Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten
Gauke Boelensstraat 2
9203 RM Drachten

datum vrijgave	beschrijving revisie	go
26 okt 2020	definitief	[redacted]

Inhoudsopgave

		Blz.
1	**Inleiding**	**1**
1.1	Aanleiding	1
1.2	Samenvatting en conclusies behoefte- en locatieonderzoek	2
1.2.1	Behoefteonderzoek	2
1.2.2	Quickscan Locatieonderzoek naar 6 locaties	2
2	**Uitvoeringsstrategie**	**3**
2.1	Inleiding	3
2.2	Advies	3
2.3	Scenario 1: Kavels tussen de 2 en 4 ha	4
2.3.1	Scenario 1A: Locatie rondom Spinder	4
2.3.2	Scenario 1B: Vraaggericht op gronden in eigendom van EBD	5
2.4	Scenario 2: Kavels tussen de 8 en 10 ha	7
2.5	Scenario 3: Kavels groter dan 10 ha (of indien alle kavels in Noord en Noordoost zijn verkocht)	9
2.6	Scenario 4: *Specials*	11

Bijlage 1 *Kavels tussen 2 en 4 ha*

Bijlage 2 *Één kavel van 8-10 ha en groter*

Bijlage 3 *Locatie Zuidwest*

Bijlage 4 *Special voorbeeld: 'Bereden Politie'*

Bijlage 5 *Locatie Zuid*

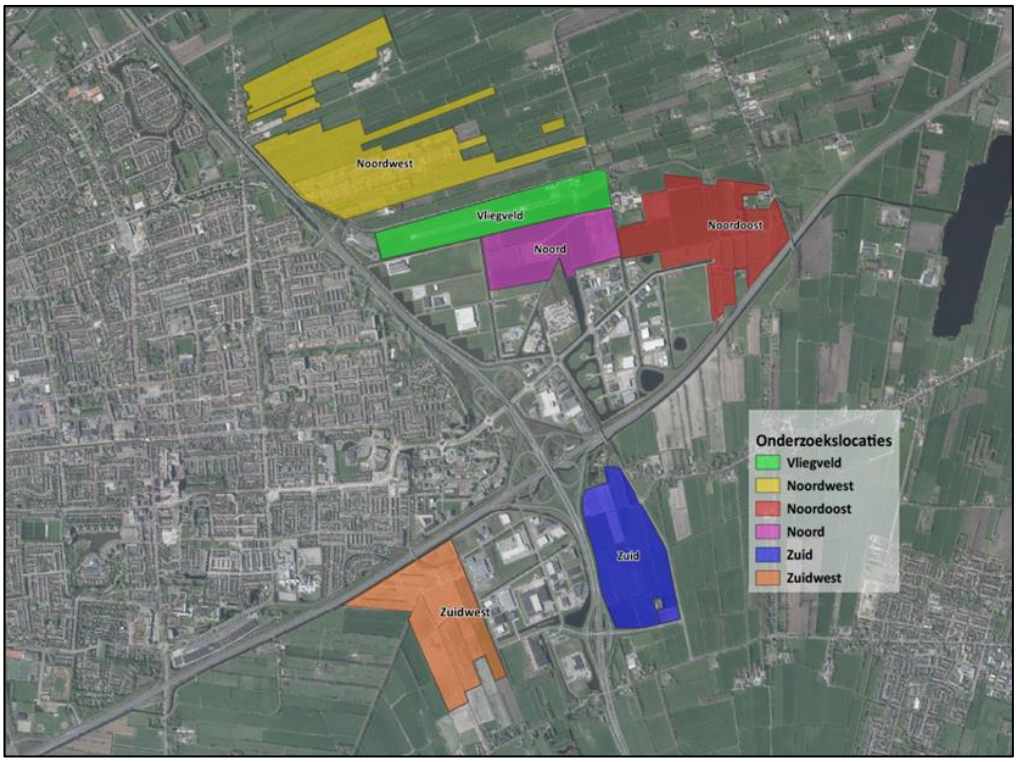
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Provincie Fryslân en de gemeenten in Zuidoost Fryslân hebben afspraken gemaakt over de realisatie van extra bedrijventerreinen tot 2030. Hierbij is onder meer afgesproken dat Bedrijvenpark Drachten (gefaseerd) mag worden uitgebreid met 20 ha (10 ha korte termijn en 10 ha op de langere termijn). De regionale samenwerking van gemeenten binnen de Provincie Fryslân voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen is reeds in 2010 gestart[1].

In de directe omgeving van Bedrijvenpark Azeven te Drachten kan 20 ha bedrijventerrein gerealiseerd worden om zo bedrijven met een ruimtevraag van meer dan twee ha te faciliteren.

Aan Antea Group is gevraagd een locatieonderzoek[2] uit te voeren, aangevuld met een behoefteonderzoek[3] en uitvoeringsstrategie. Dit rapport gaat verder in op de uitvoeringsstrategie.



Figuur 1 Kaartweergave van de zes onderzochte locaties (bron: QGIS, eigen bewerking Antea Group)

[1] Bedrijventerreinenplan 2010-2020 Regio Zuidoost Fryslân (Gemeenten Heerenveen, Ooststellingwerf, Opsterland en Smallingerland)
[2] Quickscan Locatieonderdzoek inc.l bijlagen, 8 juni 2020 (Antea Group)
[3] Behoefteonderzoek bedrijventerreinen Smallingerland en Opsterland, 8 juni 2020 (Antea Group)

1.2 Samenvatting en conclusies behoefte- en locatieonderzoek

Voorafgaand aan deze uitvoeringsstrategie is een uitgebreid locatie- behoefteonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zijn in aparte rapporten en bijlagen verwerkt. In de paragrafen 1.2.1 en 2.2.2 zijn daarvan summier de samenvatting gegeven.

1.2.1 Behoefteonderzoek

Dit onderzoek richt zich specifiek op de vraag naar kavels vanaf 2 ha. Door de omvang en het type bedrijvigheid dat vraagt naar kavels vanaf 2 ha is voor het leeuwendeel sprake van een regionaal verzorgingsgebied. De conclusies over de behoefte worden dus getrokken op het schaalniveau van de regio Zuidoost Fryslân.

Op basis van de sectoren die in de regio Zuidoost Fryslân in de vraag naar grote kavels voorzien, is een behoefteprognose gemaakt. Dit zijn concreet de sectoren voedings- en genotsmiddelenindustrie, groothandels, vervoer, chemische industrie en metaalelektro. In de regio is een trendmatige groei van al deze sectoren waargenomen en de verwachting is dat deze zich zal doorzetten. Uitgaande van het meest realistische scenario, berekend op basis van de gemiddelde werkgelegenheidsgroei in de afgelopen 10 jaar, zal de behoefte aan kavels vanaf 2 ha tot 2030 circa 15 ha zijn. Tot 2040 zal de behoefte in dit scenario groeien tot circa 65 ha.

Op basis van de behoefteprognose kan worden geconcludeerd dat er naar verwachting voldoende vraag is naar de (gefaseerde) uitbreiding van het Bedrijvenpark A7 met maximaal 20 ha. Deze constatering biedt voldoende houvast om de verdere uitwerking en uitvoeringsstrategie van deze uitbreiding vorm te geven. Het volledige onderzoek is te raadplegen in het Behoefteonderzoek bedrijventerreinen Smallingerland en Opsterland (dd. 8 juni 2020).

1.2.2 Quickscan Locatieonderzoek naar 6 locaties

Op basis van de beoordeling, maar ook aansluitend op de uitkomsten van het behoefteonderzoek is na de beoordeling bekeken welke locatie of locaties op korte termijn kunnen voorzien in de eerste 10 ha. De locaties Noord en Noordoost zijn voor de korte termijn het meest gunstig om te ontwikkelen. De locaties Zuid en Zuidwest komen daarna in aanmerking voor ontwikkeling van de tweede 10 ha. De uitgebreide beoordeling is te vinden in het Locatieonderzoek Uitbreiding Bedrijvenpark Drachten (dd. 8 juni 2020).

Er is ook gekeken naar de mogelijke huisvesting van de bereden Politie Noord Nederland (een zogenaamde ‘special’). Zij hebben een ruimtevraag van maximaal circa 8,5 ha aanvullend op de 20 ha en een voorkeur voor de onderzoekslocatie Noordoost.

2 Uitvoeringsstrategie

2.1 Inleiding

Het doel van de uitvoeringstrategie is dat bij vraag naar kavels groter dan 2 ha altijd snel geleverd kan worden. De wens is dat, indien een bedrijf zich aandient dat 2 ha of meer af wil nemen, het kavel binnen een jaar bouwrijp geleverd kan worden. De exacte vraag in de toekomst is niet te voorspellen dus flexibiliteit is gewenst.

De uitvoeringsstrategie laat aan de hand van een aantal scenario's zien op welke manier de locatie Noord, Noordoost en Zuidwest (locatie Zuid is voorlopig afgevallen. Zie bijlage 5) het best ontwikkeld en uitgegeven kunnen worden zodat aan de vraag kan worden voldaan. Er is gekeken naar:

- de grondposities van de Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten (EBD) en of er gronden verworden moeten worden;
- de geschikte kavelomvang;
- de bestemmingen en welke procedure nog gevolgd moet worden;
- de aanwezige infrastructuur en ligging ten opzicht van ontsluiting (dicht bij A7 en voldoende wegprofiel);
- koppelkansen met een zonnepark (gemeente Opsterland).

Aan de hand van 4 'vraagscenario's' is de uitvoeringsstrategie bepaald. De 4 scenario's worden in de volgende paragrafen behandeld. De nadere uitwerking en onderbouwing is terug te vinden in de bijlagen. De scenario's zijn:

1. Vraag naar kavels tussen de 2 en 4 ha
2. Vraag naar grote kavel van 8 tot 10 ha
3. Vraag naar kavel > 10 ha, (of als de kleinere kavels in Noord zijn uitgegeven)
4. Specials: speciale vragen die men graag wil faciliteren

2.2 Advies

De scenario's en nader onderzoek (eigendom, infrastructuur en ontsluiting, bestemmingsplan) hebben geleid tot het volgende advies:

1. Zorg dat vraaggericht ontwikkeld wordt en behoud flexibiliteit;
2. Begin rondom 'locatie Spinder' met de uitgifte van kavels tussen 2 en 4 ha. Kijk pas als die kavels zijn uitgegeven naar overige mogelijkheden voor vragen tussen 2 en 4 ha;
3. Houd de voorraadlocatie achter voor een vraag van 6-8 ha. Geef deze locatie pas uit aan kleinere vraag (2-4 ha) als overige locaties zijn uitgegeven;
4. Ga, om in een vraag van 8-10 ha te kunnen voorzien, nu in overleg met de eigenaren van de 'postzegelverkaveling' om te verwerven of afspraken te maken over ontwikkeling. Houdt de locatie 'Noord' ook echt vast voor vragen van 8-10 ha;
5. Overweeg om nu al grond aan te kopen in Zuidwest om aan de toekomstige vraag, zoals aangetoond in het behoefteonderzoek, te kunnen voorzien. Let op: deze locatie maakt nu geen deel uit van de Gemeenschappelijke Regeling;
6. Overweeg een Masterplan op te stellen om 'restkavels' te voorkomen en efficiënt om te gaan met aan te leggen infrastructuur. Let op: een Masterplan kan ten koste gaan van flexibiliteit;
7. Voor het Zonnepark is voldoende ruimte. Daarover moet het gesprek worden aangegaan met grondeigenaren en zal de Verordening Romte afgewacht moeten worden.

2.3 Scenario 1: Kavels tussen de 2 en 4 ha

2.3.1 Scenario 1A: Locatie rondom Spinder

Voor vragen tussen de 2 en 4 ha is de locatie rondom Spinder het meest geschikt. Mocht een vraag zich voordoen van deze omvang moet eerst naar deze locatie gekeken worden.

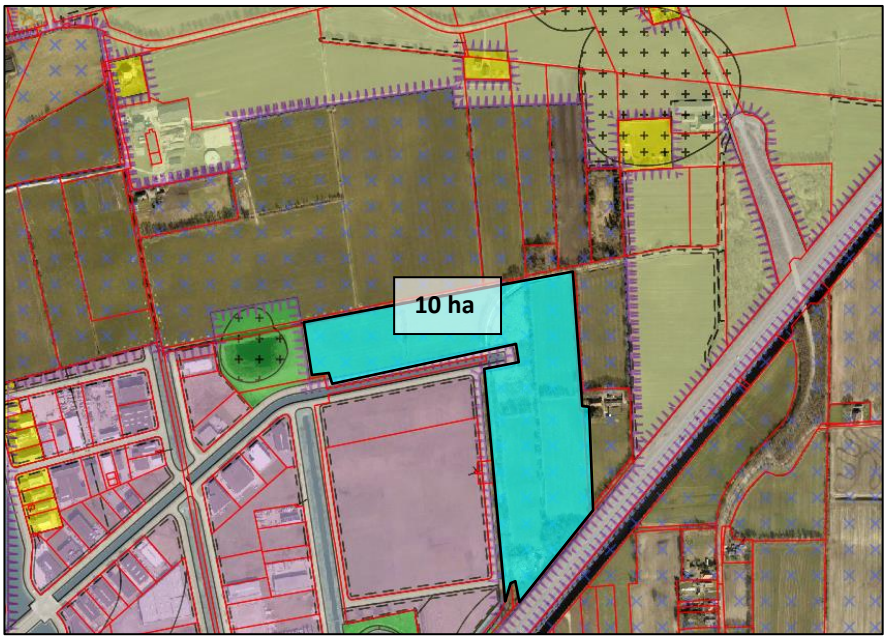
- Deze locatie is goed te verkavelen in kavels van 2-4 ha.
- De kavels zijn in eigendom van EBD en hoeven niet meer verworven te worden.
- Het bestemmingsplan is 'Uit te werken bedrijventerrein' en kan in een half jaar zijn aangepast.
- De ontsluiting is grotendeels aanwezig.
- Wijzigen bestemmingsplan en bouwrijp maken kunnen in een jaar. Deze tijd is vaak ook nodig voor onderhandeling met kopende partij.

Acties en aandachtspunten

Er moet aandacht zijn voor de verkaveling zodat er geen 'onhandige' restkavels overblijven en gekeken moet worden of niet eerst de kavels uit de voorraad verkocht kunnen worden. Tevens moet gekeken worden naar het fietspad dat langs de Doese loopt. Deze moet bij uitgifte van grond mogelijk worden verlegd. Ten slotte zijn er in het gebied bosschage en watergangen aanwezig.

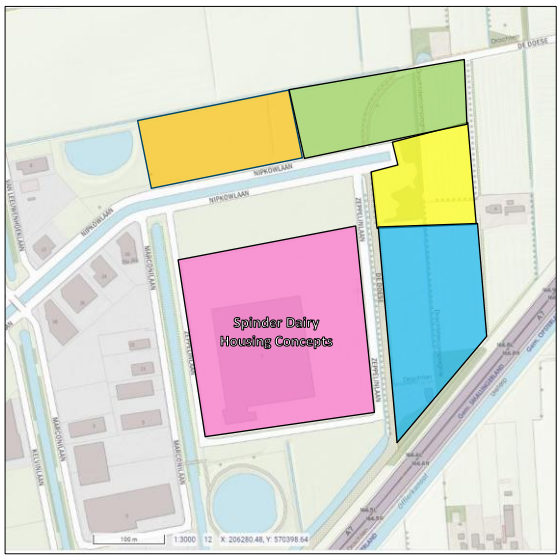
Locatie en verkavelingsmogelijkheid

In figuur 2 hieronder is in blauw te zien welk gebied daarvoor beschikbaar is. De vorm van de beschikbare grond is minder gunstig (verhouding lengte en breedte) en leent zich derhalve niet voor het huisvesten van bedrijven met een grote ruimtevraag (vanaf 4 ha).



Figuur 2 Percelen in eigendom van de EBD op Noordoost (bron: Planviewer, eigen bewerking Antea Group)

In figuur 3 is een voorbeeldverkaveling weergegeven dat aangeeft dat het gebied goed te verkavelen is in kleinere logische kavels tot maximaal circa 4 ha. De kavels hebben dan allemaal een diepte van 100 tot 140 meter. Een kavel van 6 ha, vergelijkbaar met het bedrijf Spinder Dairy Housing Concepts in roze, is op deze locatie niet mogelijk.



Figuur 3 Illustratieve verkaveling van 2 tot 4 ha in Noordoost (bron PDOK, eigen bewerking Antea Group)

2.3.2 Scenario 1B: Vraaggericht op gronden in eigendom van EBD

Een andere mogelijkheid is om te kijken naar de gronden die in bezit zijn van de EBD in Noord en Noordoost om deze kavels meer vraaggericht uit te geven.

- Er zijn voldoende kavels te maken van 2-4 ha op grond dat in eigendom is.
- Het bestemmingsplan is 'Uit te werken bedrijventerrein' en kan in een half jaar zijn aangepast.
- De ontsluiting is grotendeels aanwezig.
- Wijzigen bestemmingsplan en bouwrijp maken kunnen in een jaar. Deze tijd is vaak ook nodig voor onderhandeling met kopende partij.

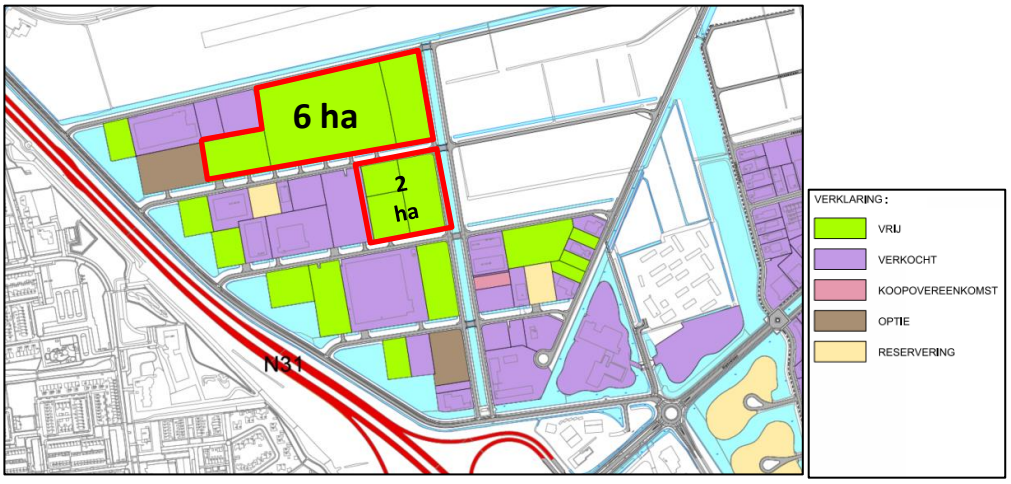
Acties en aandachtspunten

Dit scenario heeft vanuit financieel oogpunt niet de voorkeur omdat dan de kans op restkavels groter is en omdat mogelijk meerdere keren en versnipperd bouwrijp gemaakt moet worden. Een Masterplan met een verkaveling en aandacht voor ontsluiting zou kunnen helpen dit te voorkomen.

NB.: Er zijn nog twee locatie van geschikte omvang in de huidige voorraad (figuur 4) van 2 ha en van 6 ha. De overige locaties zijn te klein of ongunstig gelegen. Deze locaties kunnen als eerste uitgegeven worden.

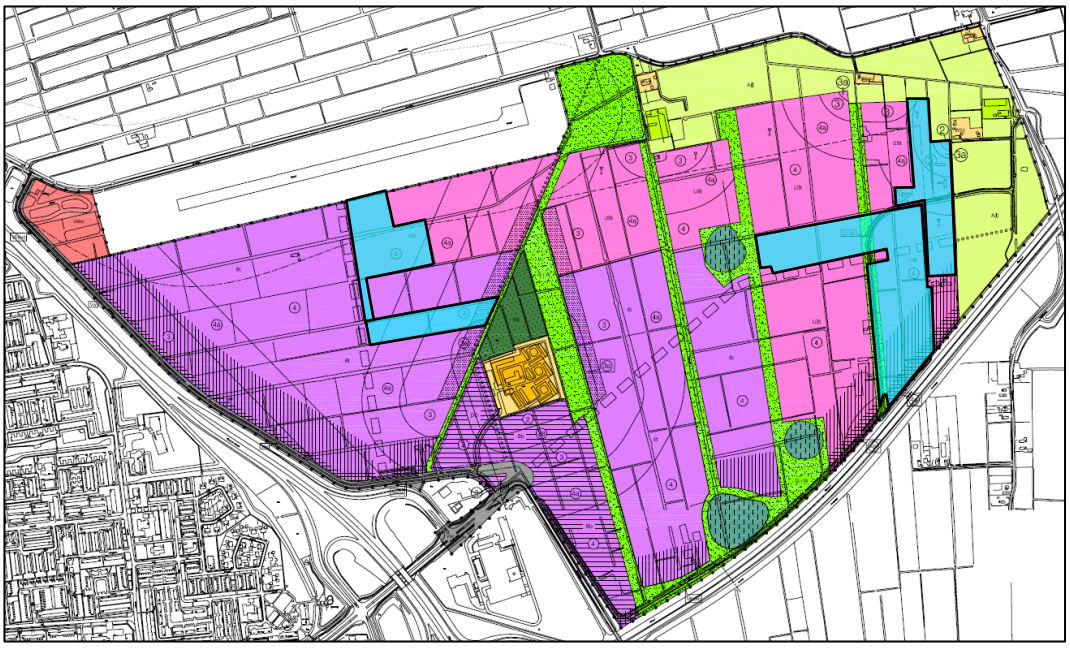
Zoeklocaties

De locaties ‘op voorraad’ zijn in onderstaand kaartje aangegeven.



Figuur 4 Beschikbare kavels bestaand bedrijventerrein Azeven (bron Bedrijvenpark Drachten)

Figuur 5 laat de overige bruikbare gronden voor kavels tot 4 ha zien die in eigendom zijn van de EBD.



Figuur 5 Plankaart met uitgeefbare grond in eigendom van EBD in blauw (Bron: Ruimtelijke Plannen; bewerking Antea Group)

2.4 Scenario 2: Kavels tussen de 8 en 10 ha

Locatie Noord

Voor een vraag naar een groot kavel van 8-10 ha is de locatie in Noord geschikt. Dit aaneengesloten stuk moet daarvoor vrijgehouden worden totdat de andere kavels verkocht zijn.

- Een deel van deze locatie, circa 6,5 ha, moet verworven worden.
- De bestemming is deel ‘Bedrijven’ en deels ‘Uit te werken bestemming bedrijventerrein’.
- Infrastructuur is aanwezig en de ontsluiting is goed.
- De locatie sluit mooi aan op het huidige bedrijventerrein.
- De doorlooptijd tot bouwrijpe kavels nog ongewis in verband met de verwerving.

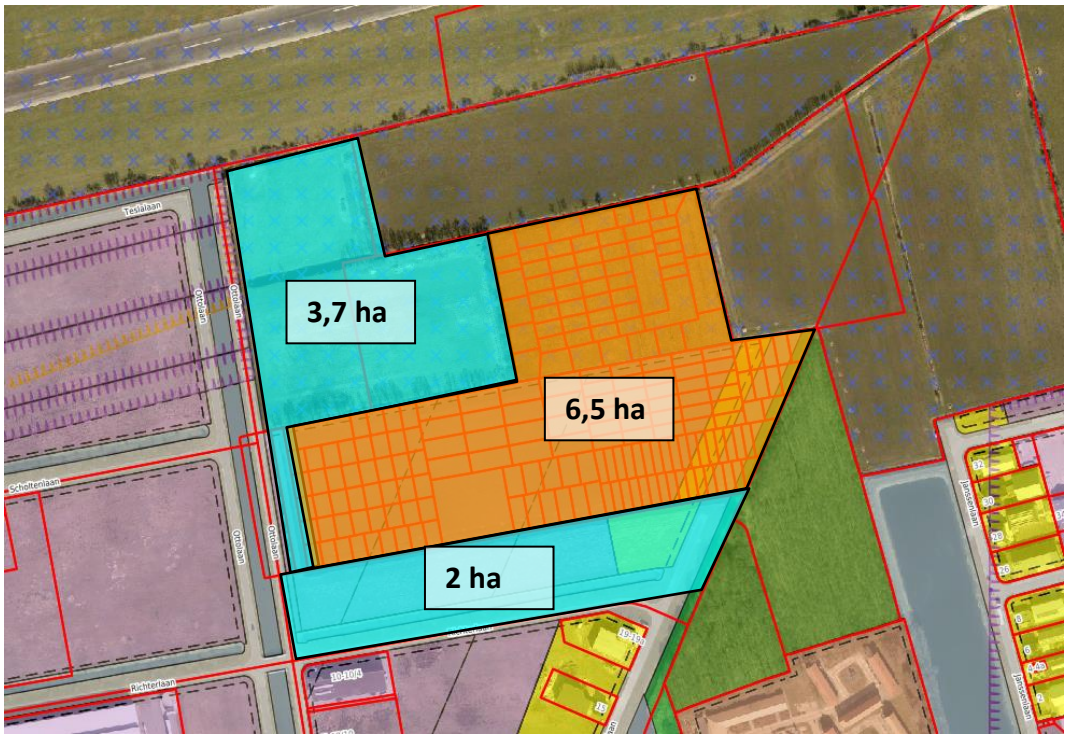
Acties en aandachtspunten

Omdat kavels vanaf 8 ha niet goed gefaciliteerd kunnen worden wordt aanbevolen om, aan een vraag van 8-10 ha te kunnen voldoen, zo spoedig mogelijk in gesprek te gaan met eigenaren van de zogenaamde ‘postzegelverkaveling’ om te kijken wat de kansen zijn deze locatie te verwerven dan wel dat de eigenaren tot zelfrealisatie overgaan.

Mocht de aankoop slagen komt het totale aantal has geschikt voor bedrijven met vraag naar kavels van 2 ha en groter in bezit van de EBD op 31,5 ha (8 ha in voorraad, 17,5 overig en aankoop van ruim 6 ha).

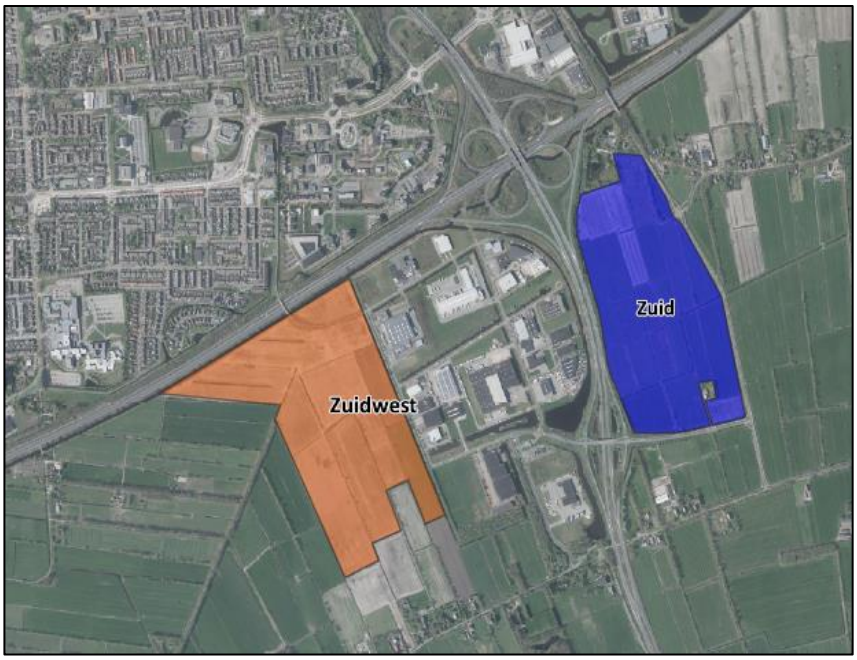
Locatie voor vraag groter dan 8 ha

In dit scenario wordt uitgegaan van een ruimtevraag van 8-10 ha ineens van een bedrijf. In figuur 6 hieronder is in blauw te zien welke grond daarvoor in eigendom van de EBD is en daarmee direct beschikbaar voor uitgifte. Het totaal is echter niet voldoende om te voorzien in een aaneengesloten ruimtevraag van 10 ha. Daarvoor moet het oranje vlak betrokken worden. Deze gronden zijn particulier eigendom en in beheer bij een beheermaatschappij. De EBD moet daarom het gesprek aangaan om te bepalen wat de mogelijkheden zijn van aankoop of eventueel zelfontwikkeling.



Figuur 6 Percelen in eigendom van de EBD op locatie Noord (bron: Planviewer, eigen bewerking Antea Group)

2.5 Scenario 3: Kavels groter dan 10 ha *(of indien alle kavels in Noord en Noordoost zijn verkocht)*



Figuur 7 weergave van onderzoekslocaties uit de quickscan (bron QGIS, eigen bewerking Antea Group)

Locatie Zuidwest

Locatie Zuidwest komt in beeld bij een vraag groter dan 10 ha of wanneer de kavels in Noord en Noordoost zijn verkocht. Hier kan tevens bekeken worden of er koppelkansen zijn met een zonnepark van 10 ha:

- Er kan ruimtelijk goed worden ingepast en aangesloten op het bestaande bedrijventerrein;
- De ontsluiting is aan te haken op de huidige ontsluiting;
- Er moet grond (circa 7 ha) verworven worden;
- De bestemmingsplanprocedure (of tzt Omgevingswet) is minimaal 2 jaar;
- Er is voldoende ruimte voor een zonnepark (huidige eigenaren van de kavels moeten daaraan wel mee willen werken).

Acties en aandachtspunten

Op deze locatie hebben zowel de gemeenten Smallingerland en Opsterland beperkt grond in bezit. De gronden van de EBD liggen op de 'locatie Zuid'. De regionale afspraken gaan over 2x 10 ha. In Noord en Noordoost is daarvoor voldoende bruikbare grond in bezit (8 ha in de voorraad, 17,5 ha overig). Echter eerder is aangeven dat voor de grotere vraag (vanaf 8 ha) grond aangekocht moet worden. Aanbevolen wordt om dat in eerste instantie in Noord te doen.
Om aan de toekomstige vraag te kunnen voldoen kan nu gestart worden met de verwerving van kavels in Zuid[4]. Hierin schuilt echter een risico als de vraag achter blijft. Na verwerving kan het bestemmingsplan aangepast worden.

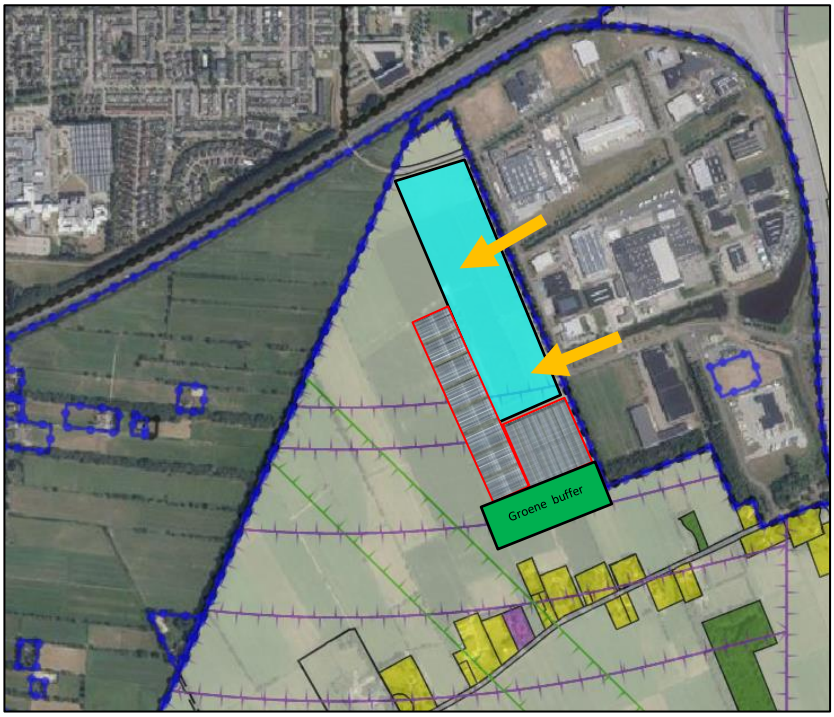
Nader onderzoek moet aantonen op welke manier een zonnepark gerealiseerd kan worden. Hiervoor zijn meerdere manieren denkbaar (eigenaarschap gemeente, coöperatie, verhuur van

[4] Het behoefteonderzoek toont aan dat de vraag tot 2040 mogelijk tot 65 ha groot is.

grond aan exploitant etc.). Wel moet de besluitvorming over de Verordening Romte afgewacht worden. Daarin wordt bepaald waar zonneparken in de toekomst mogen komen.

Aanduiding mogelijke locatie Zuidwest

Deze locatie valt buiten de gebiedsgrenzen van de gemeenschappelijke regeling (GR) en de EBD heeft op deze locatie geen grond in eigendom. Er is een raadsbesluit nodig over de GR. De gemeente Opsterland heeft 5 ha in eigendom waarvan een deel direct grenst aan een woonkavel. Een gebied zoals aangegeven in figuur 8 op de volgende pagina in lichtblauw is een mogelijkheid. Aan de randen van het plangebied is ruimte voor een zonnepark (10 ha rood-omlijnde). Aan de zuidzijde kan de groene buffer worden doorgetrokken ter afscherming van het bedrijventerrein van de woningen aan de Selmien West, zoals ook gerealiseerd op het naastgelegen Bedrijvenpark Drachten Azeven en aangegeven. In onderstaande figuur ter illustratie (dit is een mogelijkheid).



Figuur 8 Voorbeeld inpassing nieuw bedrijventerrein locatie Zuidwest (bron Ruimtelijke Plannen, eigen bewerking Antea Group)

2.6 Scenario 4: *Specials*

Een 'Special' is een partij die interessant is voor de EDB om te huisvesten maar misschien niet direct past in het eindbeeld. De zogenaamde *specials* worden altijd vraaggericht opgepakt. Het is niet te voorspellen wanneer een special zich aandient. In dit kader is onderzocht hoe omgegaan zou worden met een vraag van de bereden politie:

- Vraag was 8,5 ha totaal waarvan een deel voor kantoorruimte, parkeren en stallen en het overige weides. Deze functie kan gefaciliteerd worden in Noordoost. Deels op bedrijventerrein voor het bebouwde deel en deels in het agrarisch gebied waar de EBD ook nog gronden heeft (zie verder bijlage 4).

Eerder deed een grote ruimtevraag van 12 ha zich voor (ALDI):

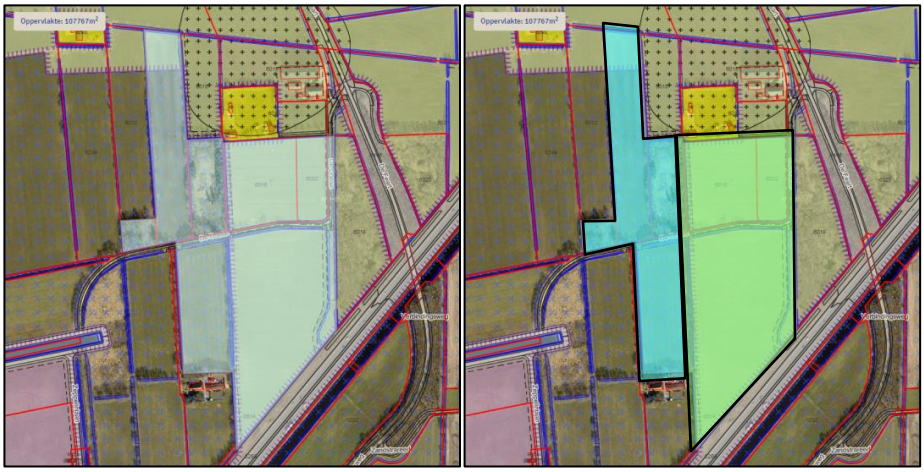
- De ALDI zou in deze situatie het best gevestigd kunnen worden in Zuidwest. Echter zou de ALDI momenteel op korte termijn niet gefaciliteerd kunnen worden (grond niet in bezit en bestemmingsplan niet op orde).

Acties en Aandachtspunten

De *specials* zijn niet te voorspellen maar om ook de *specials* te kunnen faciliteren en om te voorkomen dat de s*pecials* de reguliere vraag in de weg gaan zitten is het raadzaam nu al te starten met de verwerving van gronden. Overigens schuilt hierin een risico als de vraag achter blijft.

Voorbeeld locatie Special: Bereden Politie

Als voorbeeld is hier de locatie opgenomen die was bedacht voor de bereden politie. De locatie in het uiterste oosten van de locatie Noordoost het meest geschikt, zie figuur 30 in bijlage 4. Dit gebied is in eigendom van de EBD en biedt door het licht agrarische karakter van de stallen, paardenbak en -weides een goede overgang van het bedrijventerrein naar het naast gelegen landschap. De vestiging van de Politie op deze agrarische gronden zou bovendien niet ten koste van de potentiele grond voor het bedrijventerrein. In totaal gaat het om een gebied van circa 10,8 ha, verdeeld over ongeveer 6,4 ha bestemd als agrarisch gebied (weiland-groen) en 4,4 ha bestemd als uit te werken bestemming bedrijven en geschikt voor bebouwing (blauw): zie figuur 9a en b.



Figuur 9a -b Zoekgebied Politie Noord Nederland (bron: Planviewer, eigen bewerking Antea Group)

BIJLAGEN: Achtergrondinformatie scenario’s

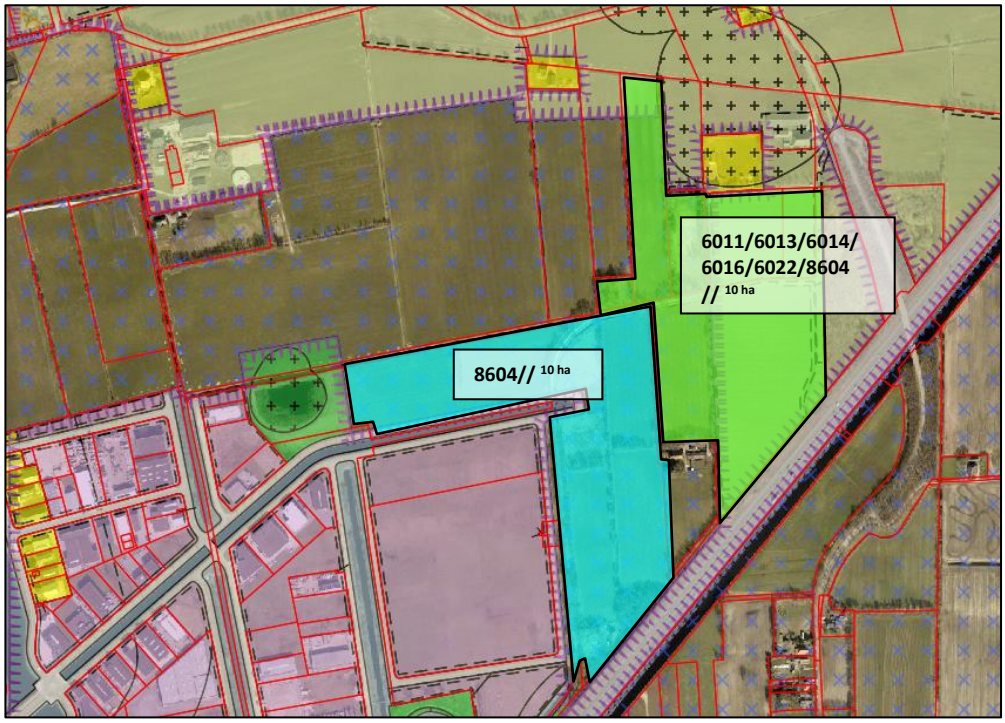
Bijlage 1 *Kavels tussen 2 en 4 ha*

1A 'locatie rondom Spinder'

Kansen	Bedreigingen
Benodigde 10 ha reeds in eigendom EBD	
De vorm van het plangebied met beschikbare grond leent zich goed voor verkaveling in kleinere kavels tot 4 ha	
Uit te werken bestemmingsplan Bedrijventerrein (procedure half jaar).	
Snel voorzien in vraag naar kavels 2 tot 4 ha	Locatie niet geschikt wanneer bedrijf zich aandient met vraag naar groot kavel
Ontwikkeling mogelijk binnen circa 1 jaar	
Makkelijke aansluiting op bestaande ontsluitingswegen.	Rekening houden met mogelijk toekomstige ontsluiting achterliggende percelen.

Controle eigendomssituatie en uitgeefbaar locatie Noordoost

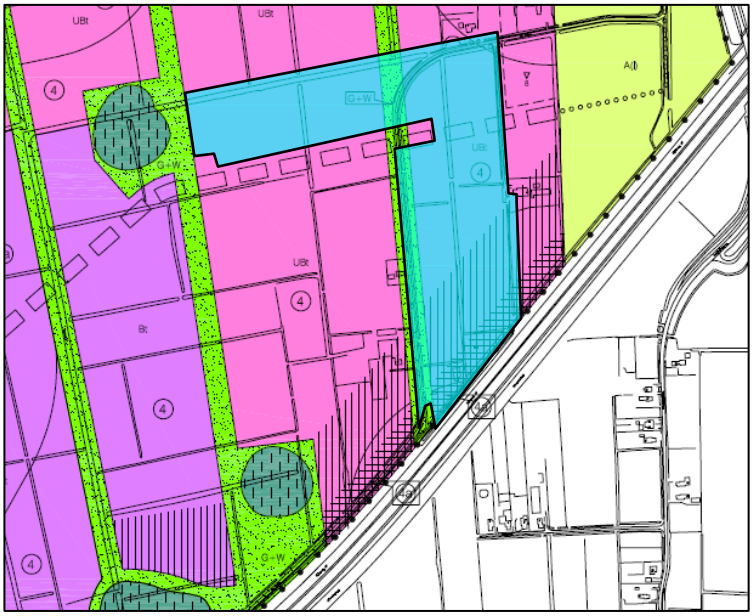
In figuur 10 hieronder is in blauw te zien welke uitgeefbare gronden in eigendom zijn van de Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten (EBD). Perceel 8604 heeft in werkelijkheid een bruto oppervlakte van ruim 22 ha, maar bestaat voor een deel uit reeds uitgegeven en ontwikkelde grond, pingo ruïnes of niet uitgeefbare grond. Het totaal komt neer op circa 10 ha uitgeefbaar gebied in blauw. De gebieden in groen zijn tevens in eigendom van de EBD, maar ten tijde van dit onderzoek gereserveerd voor het plan voor vestiging van de bereden Politie Noord Nederland.



Figuur 10 Eigendom van de EBD op locatie Noordoost (bron: Planviewer, eigen bewerking Antea Group)

Bestemmingsplan

In figuur 11 hieronder is de plankaart weergegeven van het gebied. De huidige bestemming betreft een uit te werken bedrijventerrein en kan op relatief korte termijn geschikt gemaakt worden voor ontwikkeling. De proceduretijd hiervoor is een halfjaar. In blauw is het plangebied weergegeven. In het plangebied zijn verticaal groene stroken te zien. Deze stroken hebben de bestemming Groen en Water. Daarnaast is ruimte gereserveerd (aangegeven met de blokjes) voor de ontsluiting.



Figuur 11 Plankaart locatie Noordoost met daarin het plangebied in blauw (Bron: Ruimtelijke Plannen; bewerking Antea Group)

Ontsluiting



Het plangebied ligt relatief gunstig voor wat betreft ontsluiting. Een groot deel van het plangebied sluit aan bij de huidige ontsluiting van de Nipkowlaan en Zeppelinlaan van waar de kavels ontsloten kunnen worden. Daarnaast kan de Nipkowlaan gemakkelijk doorgetrokken worden. In figuur 12 is zichtbaar dat de totale omtrek 1.900 meter is.

Figuur 12 schatting van totale omtrek van plangebied Noordoost dat ontsloten moet worden (bron: Street Smart)

In figuur 13 is te zien dat de wegen 6 meter breed zijn. De huidige wegen, zoals bijvoorbeeld de Nipkowlaan en Zeppelinlaan, voldoen aan alle voorschriften. Desalniettemin is een veel gehoorde klacht dat de rijbanen en met name de bochtstralen voor vrachtwagens als krap wordt ervaren. Het wordt aanbevolen te bekijken of de bochtstralen verruimd kunnen worden, maar dit is niet noodzakelijk.



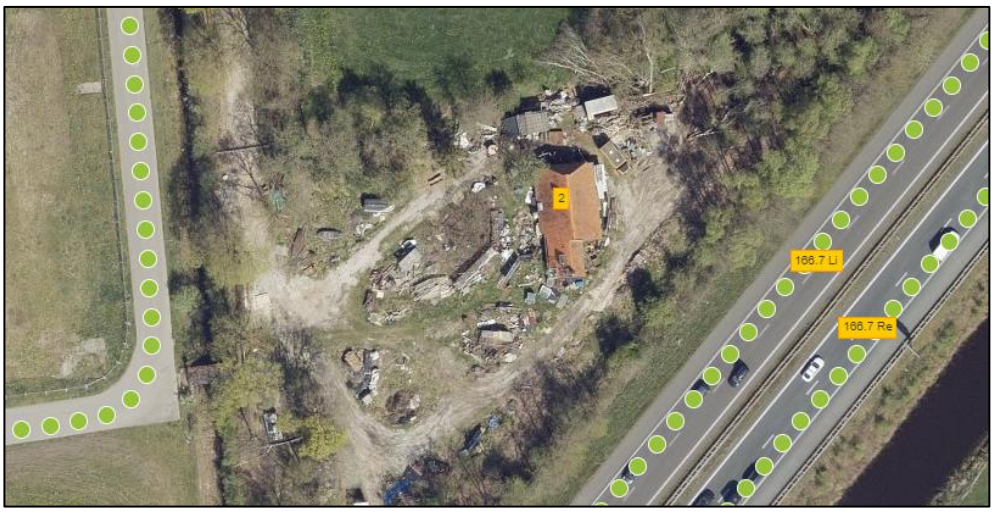
Figuur 13 Breedte bestaande hoofdwegen bedrijventerrein (bron: Street Smart)

Planning

De kavels zijn in eigendom en het bestemmingsplan is vrij eenvoudig aan te passen. De procedure hiervoor is ongeveer een halfjaar. In dat halfjaar dat de bestemmingsplanprocedure loopt kunnen de voorbereiding getroffen worden voor het bouwrijpmaken. Nadat het bestemmingsplan is aangepast kan bouwrijp gemaakt worden en het vergunningentraject voor het bouwen worden opgestart. De totale benodigde tijd om bouwrijp te maken bedraagt maximaal 1,5 jaar. Daarna kunnen de bedrijven zich vestigen (bouwtijd minimaal een jaar).

Overige aandachtspunten: aanwezige woningen

Er is nog een woning gevestigd in het plangebied: de Doese 2, 9222 LT Drachtstercompagnie (zie figuur 14). De woning is al in eigendom van EBD en wordt op dit moment bewoond. Er is geen huurovereenkomst en de woning is ook niet aangesloten op gas en elektra. Er wordt door de gemeente nu gewerkt aan een alternatieve woning voor deze bewoner. Deze woning zal geen belemmering opleveren voor de verdere planvorming en realisatie, maar moet nog wel worden gesloopt. Het is aan te bevelen bodemonderzoek uit te voeren om te beoordelen of de grond moet worden gesaneerd.



Figuur 14 Luchtfoto van woning aan de Doese 2 (bron: Street Smart)

Ten slotte is er nog een woning gevestigd op het perceel met nummer 6761 met adres de Doese 4, 9222 LT Drachtstercompagnie, zie figuur 15. Een goede afstemming en communicatie met bewoners van beide woningen is belangrijk in een vroeg stadium van het traject. Daarbij moet bij een eventuele ontwikkeling rekening worden gehouden met de toegangsweg van en naar het perceel. Deze loopt nu richting het noorden naar De Doese (zie gele pijl).



Figuur 15 Luchtfoto van woning aan de Doese 4 (bron: Street Smart)

1B ‘Vraaggericht’

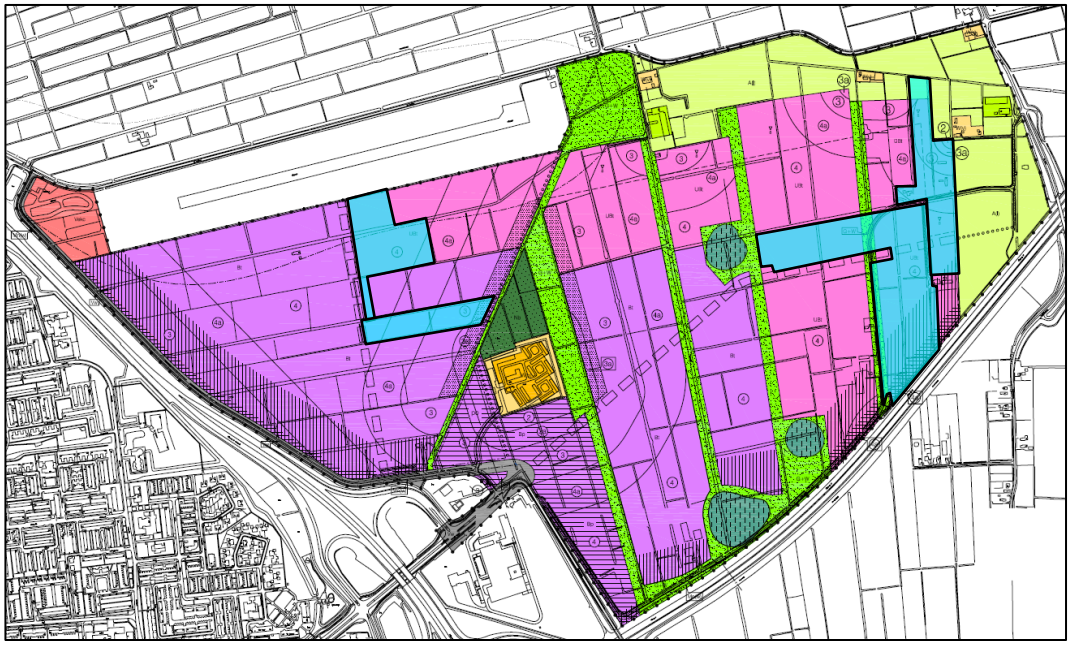
Kansen	Bedreigingen
Maatwerk is mogelijk	Wat het ene bedrijf past hoeft niet te gelden voor toekomstige bedrijven.
	Kans op relatief veel restgronden
Alle gronden zijn in eigendom van EBD	
Huidige bestemming Uit te werken bedrijventerrein en/of Bedrijventerrein maken dat relatief snel kan worden overgegaan tot bouwrijpe maken en uitgifte.	
Makkelijke aansluiting op bestaande infrastructuur.	Rekening houden met mogelijk toekomstige ontsluiting achterliggende percelen.

Controle eigendomssituatie en uitgeefbaar totaal gebied

De controle op de eigendomssituatie en de uitgeefbaarheid is gedaan in de paragrafen 2.2.1 en 2.2.2. In figuur 16 is in blauw nog een keer de eigendomssituatie (en goed uitgeefbaar) aangegeven.

Bestemmingsplan

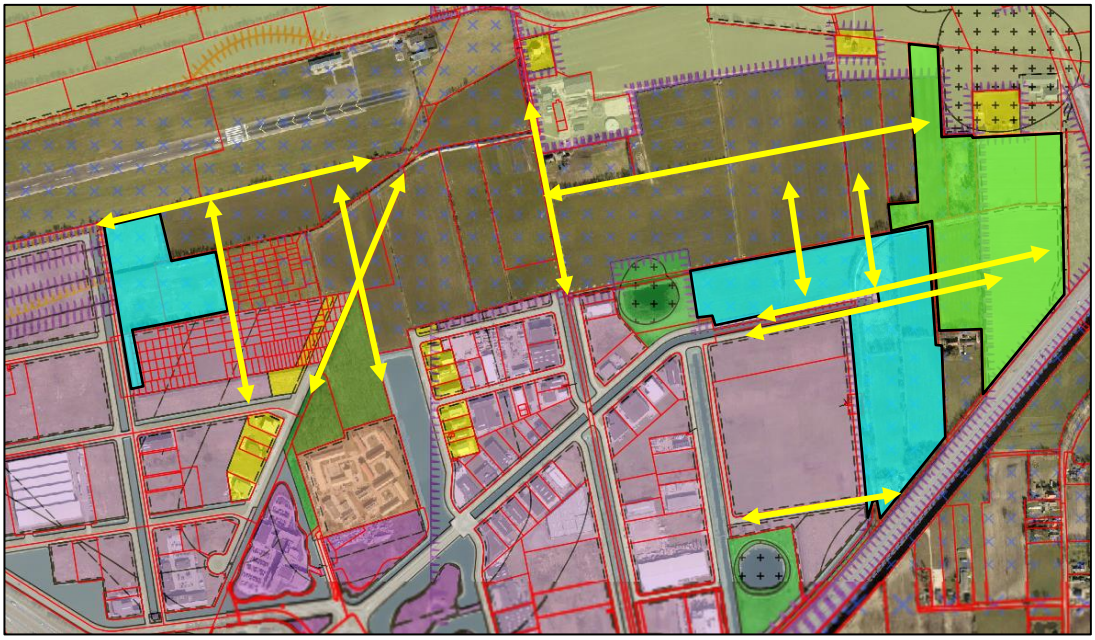
In figuur 16 hieronder is de totale plankaart weergegeven van het gebied. Het merendeel van de gebieden heeft momenteel de bestemming uit te werken bedrijventerrein en kan op relatief korte termijn geschikt maakt worden voor ontwikkeling. De proceduretijd hiervoor is een halfjaar. In blauw zijn de plangebieden weergegeven. In het plangebied zijn verticaal groene stroken te zien. Deze stroken hebben de bestemming Groen en Water.



Figuur 16 Pankaart met huidige uitgeefbare grond in eigendom van EBD in blauw (Bron: Ruimtelijke Plannen; bewerking Antea Group)

Ontsluiting

Bij het hanteren van een vraaggerichte gronduitgifte moet er rekening gehouden worden met de ontsluiting, ook in de toekomst. Mochten er bijvoorbeeld kavels uitgegeven worden die grenzen aan de bestaande wegen, zoals de Ottolaan, Nipkowlaan of Zeppelinlaan, dan moet er vooraf bedacht worden hoe de percelen die erachter liggen in de toekomst bereikt kunnen worden en wat daar voor nodig is. Zie figuur 17 ter illustratie.



Figuur 17 illustratie van ontsluiting waar rekening mee gehouden moet worden (bron Planviewer, eigen bewerking Antea Group)

Planning

Als vraaggericht werken de voorkeur heeft moet geborgd worden dat er snelheid gemaakt kan worden wanneer een bedrijf zich aandient. Zaken die de planning beïnvloeden zijn eventuele aanleg van de ontsluiting en de bestemmingsplan procedure. Eigenlijk is dit niet veel anders dan bij de scenario's 1 en 2. Een regulier traject om het huidige bestemmingsplan aan te passen duurt ongeveer een halfjaar. In dat halfjaar dat de bestemmingsplan procedure loopt kunnen de voorbereiding getroffen worden voor het bouwrijp maken. Nadat het bestemmingsplan is aangepast kan bouwrijp gemaakt worden en het vergunningentraject worden opgestart. De totale benodigde tijd bedraagt maximaal 1,5 jaar. Daarna kunnen de bedrijven zich vestigen (bouwtijd minimaal een jaar).

Overige aandachtspunten: Masterplan

Om toekomstige ontwikkelingen niet in de weg te staan moet een Masterplan opgesteld dat toeziet op de ontsluiting en dat voorkomt dat restkavels ontstaan die vanwege omvang niet goed uitgeefbaar zijn. Vooraf moet op hoofdlijnen bekend zijn waar de infrastructuur komt en hoe de verkaveling eruit ziet.

De kosten en opbrengsten moeten tegen elkaar opwegen. De aanleg van wegen kost geld. Bij een versnipperde uitgifte bestaat de kans dat relatief veel geld in ontsluiting wordt gestoken. Het huidige aanbod op het bestaande bedrijventerrein A7-Noord biedt nog mogelijkheden voor bedrijven met een vraag naar kleinere kavels. In figuur 18 is in groen de beschikbare kavels weergegeven. De focus in dit onderzoek ligt met name op ontwikkeling van kavels groter dan 2 ha.



Figuur 18 Beschikbare kavels bestaand bedrijventerrein (bron Bedrijvenpark A7)

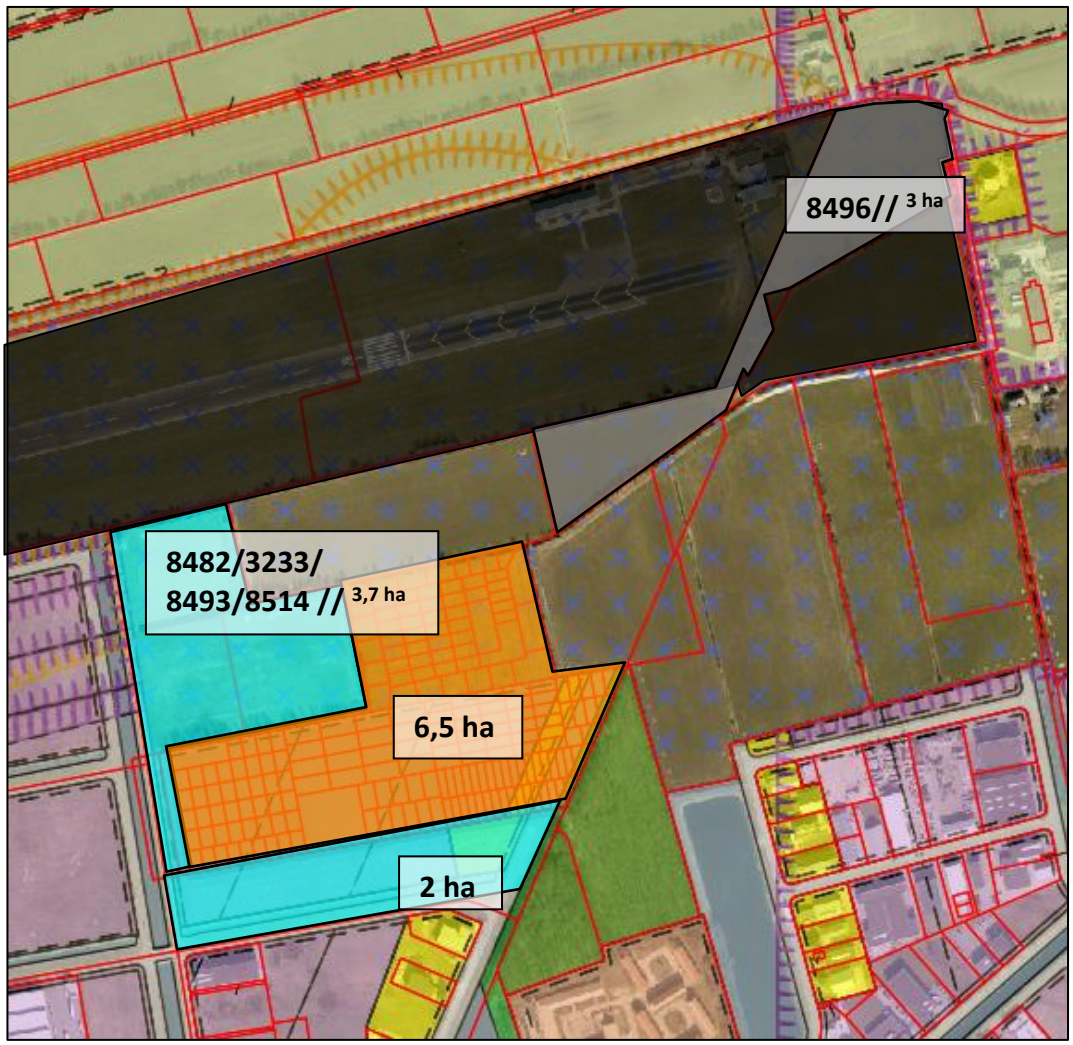
Bijlage 2 *Één kavel van 8-10 ha en groter*

Kansen	Bedreigingen
Locatie leent zich voor aantrekkelijk aaneengesloten kavel	Benodigde grond niet geheel in eigendom
Mocht het toch lang duren voordat een bedrijf met ruimtevraag van 10 ha zich aandient kan alsnog de keuze gemaakt om kleinere kavels uit te geven.	Kans op restgronden. De uitgifte moet zodanig oppervlaktes van de resterende geschikte gronden moeten goed in de gaten gehouden worden.
Meerdere opties van aankoop van deel van gronden tot zelfontwikkeling. Bij goed overleg kan uitgifte snel tot stand komen	Bij geen of vertraagde overeenstemming kan (ernstige) vertraging oplopen waardoor een geïnteresseerde partij alsnog een andere locatie kiest.
De bestemming 'Uit te werken bedrijventerrein' en 'Bedrijventerrein' maken dat relatief snel kan worden overgegaan tot ontwikkeling.	
Makkelijke aansluiting op bestaande infrastructuur.	Rekening houden met mogelijk toekomstige ontsluiting achterliggende percelen.

Controle eigendomssituatie en uitgeefbaar locatie Noord

In figuur 19 op de volgende pagina is in blauw en grijs de eigendomssituatie van de EBD te zien. De percelen in blauw zijn direct beschikbaar en in volle eigendom. Het totale oppervlakte in eigendom komt neer op een kleine 7 ha. Echter is het perceel met nummer 8496 voor een groot gedeelte niet uitgeefbaar in verband met de Beheersverordening Vliegveld (in grijs). Voor bestaande bebouwing die binnen de grenzen van de verordening staat is een vergunning verleend met een tijdelijk karakter. Deze zijn niet langer toegestaan als de toestemming c.q. het gebruik van de gronden in het verordeningsgebied als vliegveld komt te vervallen. Kortom: bebouwing binnen het verordeningsgebied is heel beperkt mogelijk en onder strikte bouwregels, moet gelieerd zijn aan de functie vliegveld en is tijdelijk van aard, uiterlijk totdat het vliegveld wordt opgegeven. Daarbij is de huidige bestemming op dit perceel voor een groot deel Groen en Water. Het gebied van de Beheersverordening is in zwart aangegeven.

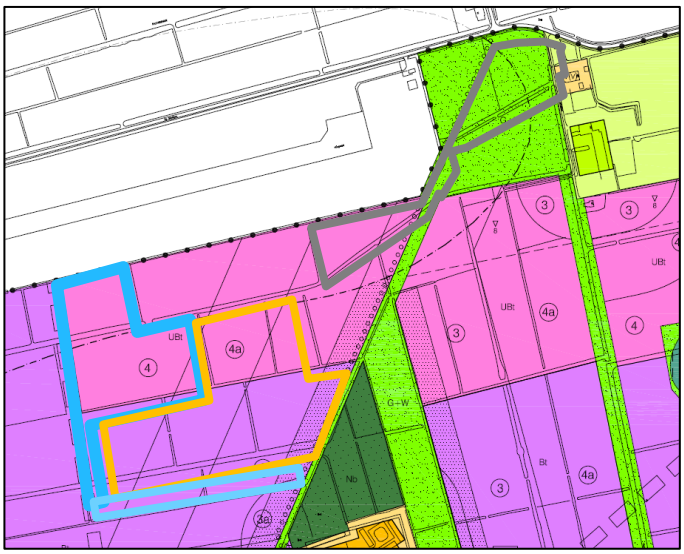
Het is daarmee niet realistisch dit perceel met te tellen als uitgeefbare grond. Het oppervlak dat wel geschikt is voor uitgifte komt daarmee op 3,7 ha. Om 10 ha te kunnen uitgeven moet daarom de samenwerking gezocht worden met de beheerder van de verzameling van kleine kavels, samen 6,5 ha groot. Het totaal komt dan op ruim 10 ha.



Figuur 19 Overzicht percelen EBD en beheermaatschappij postzegelverkaveling

Bestemmingsplan

In figuur 20 op de volgende pagina is de plankaart weergegeven van het gebied. De huidige bestemming betreft voor een deel al bedrijventerrein (ongeveer 4 ha). Het gaat dan met name om het deel dat in eigendom is van de beheerder van de kleine kavels (zie binnen oranje lijn). Het andere deel, in eigendom van de EBD, heeft de bestemming uit te werken bedrijventerrein en kan op relatief korte termijn aangepast worden. De proceduretijd hiervoor is een halfjaar. In blauw en grijs is het eigendom van de EBD in het plangebied weergegeven.



Figuur 20 Plankaart locatie Noordoost met daarin het plangebied in blauw (Bron: Ruimtelijke Plannen; bewerking Antea Group)

Ontsluiting

Het plangebied ligt relatief gunstig voor wat betreft ontsluiting. Het plangebied sluit gedeeltelijk goed aan op de Da Vincilaan, Richterlaan en Ottolaan. In figuur 21 hieronder is te zien dat indien de samenwerking met de beheermaatschappij wordt gezocht, het eenvoudiger wordt om 10 ha aaneengesloten uit te geven en te ontsluiten. Een groot deel van het plangebied sluit aan bij de huidige ontsluiting. Figuur 21 laat zien dat de totale omtrek circa 1.400 meter is. Een deel van de Ottolaan is hier al in meegenomen.



Figuur 21 Schatting van totale omtrek voor van plangebied Noord dat ontsloten moet worden (bron: Street Smart)



Figuur 22 Breedte bestaande hoofdwegen bedrijventerrein (bron: Street Smart)

Figuur 22 laat zien dat de wegen 6 meter breed zijn. De huidige wegen, zoals bijvoorbeeld de Ottolaan en de Richterlaan, voldoen aan alle voorschriften. Desalniettemin is een veel gehoorde klacht dat de rijbanen en met name de bochtstralen voor vrachtwagens als krap wordt ervaren. Het wordt aanbevolen te bekijken of de bochtstralen verruimd kunnen worden, maar dit is niet noodzakelijk.

Planning

De percelen zijn deels in eigendom van de EBD en het bestemmingsplan is al bedrijventerrein of is vrij eenvoudig aangepast middels een uitwerkingsprocedure. Dat duurt ongeveer een halfjaar. De moeilijkheid zit in de welwillendheid van de beheerder van de kleine kavels. Als het collectief van grondeigenaren graag wil meewerken aan uitgifte en ontwikkeling of verkoop aan de EBD dan hoeft dit scenario niet veel langer te duren dan het eerste scenario.

De verkoop van kavels kan gestart worden in het halfjaar dat de bestemmingsplan procedure loopt. Kort daarop kunnen de voorbereiding getroffen worden voor het bouwrijp maken. Nadat het bestemmingsplan is aangepast kan bouwrijp gemaakt worden en het vergunningentraject worden opgestart. De totale benodigde tijd bedraagt maximaal 2 jaar (incl onderhandeling met grondeigenaren). Daarna kunnen de bedrijven zich vestigen (bouwtijd minimaal een jaar).

Overige aandachtspunten: onderhandeling met particulieren

Er moet op korte termijn contact worden gezocht met de beheerder van het collectief van kleine kavels om te achterhalen wat de mogelijkheden zijn tot verkoop of samenwerking. Enkele vragen die beantwoord moeten worden zijn:

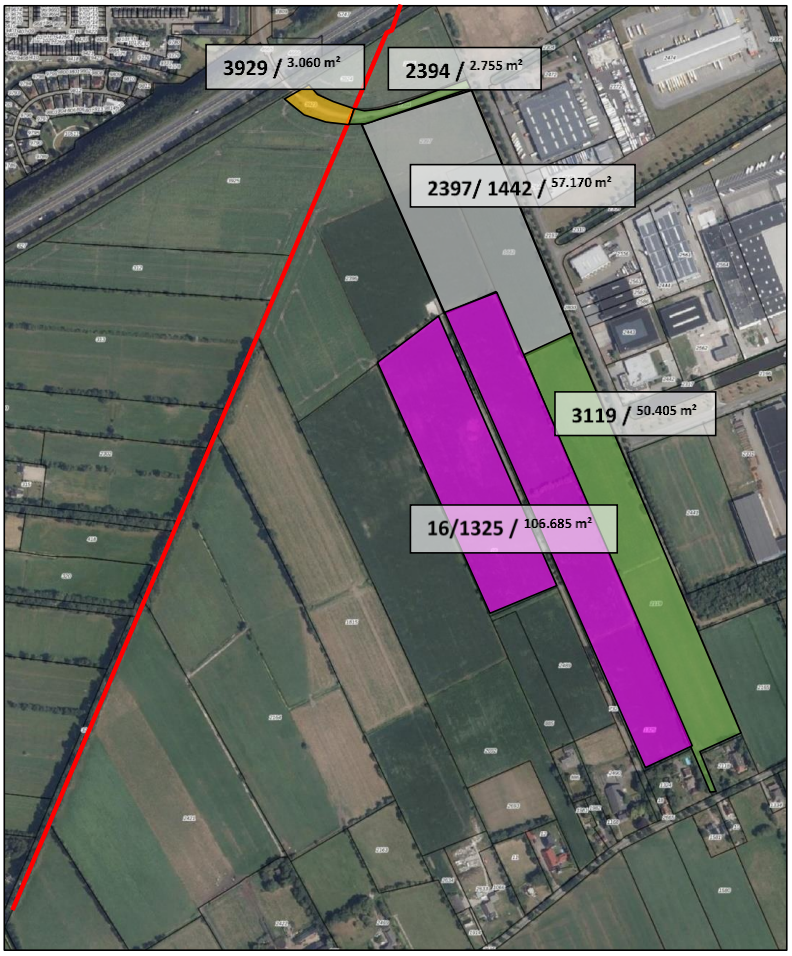
- Wat is de bereidheid tot verkoop?
- Wat zijn de mogelijkheden tot samenwerking. Wellicht is zelfrealisatie ook een optie?
- Met welke termijnen moet rekening worden gehouden?
- Wat zou de vierkante meterprijs moeten worden?
- Wat zijn de spelregels voor partijen?

Bijlage 3 *Locatie Zuidwest*

Kansen	Bedreigingen
EBD heeft geen eigendom op deze locatie. De gemeente Opsterland heeft wel grond in bezit. Een aantal partijen met grondeigendom heeft deze grond gekocht met als doel te ontwikkelen. Een andere kans is verwerven door een grondruil met locatie Zuid waar de EBD wel grond in bezit heeft.	Verwerving duurt mogelijk lang.
Geschikte locatie voor transport en distributie branche ivm snelle aansluiting op A7.	
Genoeg ruimte voor uitbreiding van zowel bedrijventerrein als zonnepark.	
	Bestemmingsplan moet worden gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Bedrijven'.
Bestaande ontsluitingswegen zijn voldoende breed voor de logistieke functie en gemakkelijk door te trekken naar nieuw bedrijventerrein	Op- en afritten zijn kort en (nog) niet berekend op een toename van verkeer.
Er zijn op het bestaande bedrijventerrein restgronden met bestemming Groen die voorheen waren gereserveerd voor de Zuiderzeelijn. Deze kunnen geschikt zijn voor het realiseren van een zonnepark.	Het realiseren van een zonnepark wordt door de komst van het Voorbereidingsbesluit zonneladder bemoeilijkt. De gevolgen hiervan zijn nog onvoldoende duidelijk, maar kunnen substantieel zijn.
Om een langer ontwikkelperiode te overbruggen kan worden gekeken naar het (tijdelijk) realiseren van een zonnepark van 10 ha.	Er moet rekening gehouden worden met een ontwikkeltijd van minimaal 5 jaar.
	Er moet rekening gehouden worden met inpassing van de Lelylijn. Het is echter nog niet duidelijk waar, of en op welke termijn de Lelylijn gerealiseerd wordt.

Het huidige eigendom van de gemeente Opsterland is qua ligging gunstig, maar niet voldoende voor uitvoering van het hele plan. Er moet daarom op korte termijn het gesprek worden aangegaan met een aantal private en particuliere partijen. Het gaat om de grijze en roze percelen zoals in figuur 23 aangegeven. De verwachting is dat deze partijen welwillend zijn om mee te werken aan verkoop en ontwikkeling. Eventueel kan grond van EBD in de zuidelijke locatie ingezet worden als ruilgrond.

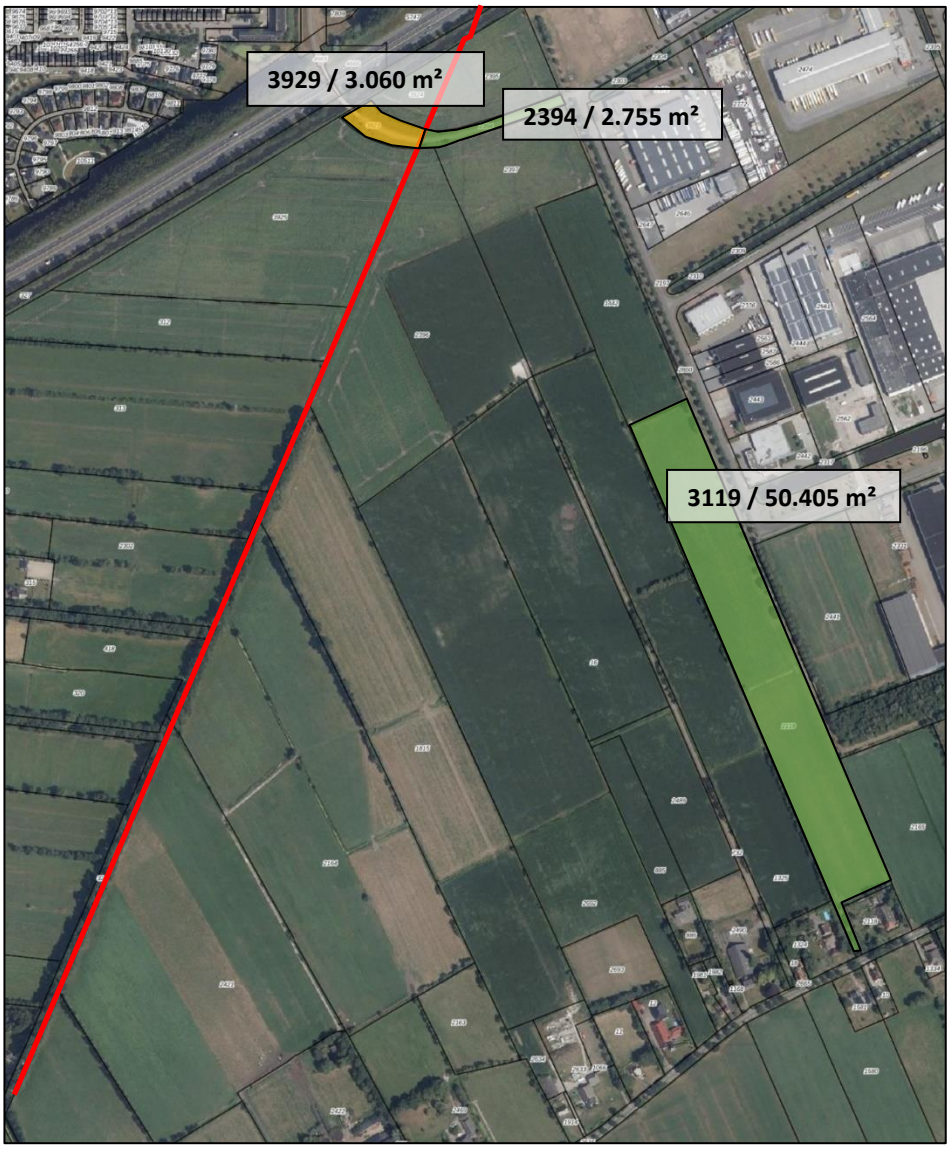
Een tussenoplossing is om een tijdelijk zonnepark te realiseren om de tijd te overbruggen die nodig is voor aanpassing van het bestemmingsplan en het verwerven van de gronden. De huidige grondeigenaren kunnen dan participeren in het zonnepark gedurende de looptijd, waarna ze de grond verkopen of exploiteren als bedrijfsgrond wanneer de ontwikkeling van het bedrijventerrein van start gaat. Een overbruggingstijd voor een tijdelijk zonnepark van vijf jaar is, vanwege de afschrijvingstermijn, niet realistisch.



Figuur 23 Te verwerven gronden nieuw locatie Zuidwest (bron PDOK viewer, eigen bewerking Antea Group)

Controle eigendomssituatie en uitgeefbaar locatie Zuidwest

In figuur 24 hieronder is in oranje te zien welke uitgeefbare gronden in eigendom zijn van de gemeente Smallingerland. In groen het eigendom van de gemeente Opsterland. De EBD heeft op deze locatie zelf geen grond in eigendom. De rode lijn is de gemeentegrens tussen Smallingerland en Opsterland. Opsterland heeft 5 ha in eigendom waarvan een deel direct grenst aan een woonkavel. Van de 5 ha is circa 2 ha daarom niet bruikbaar voor uitgifte en ontwikkeling. Om 10 ha te ontwikkelen zal nog zo'n 7 ha aangekocht moeten worden exclusief de 10 ha voor het zonnepark (die eventueel ook door grondeigenaren gerealiseerd kan worden).



Figuur 24 Percelen in eigendom van de gemeenten op locatie Zuidwest (bron: PDOK viewer, eigen bewerking Antea Group)

Bestemmingsplan

In figuur 25 hieronder is de verbeelding weergegeven van het gebied. De huidige bestemming betreft de enkelbestemming Agrarisch en valt binnen gebiedsaanduiding luchtverkeerszone zoals te zien is aan de paarse lijnen. De maximale bouwhoogte binnen deze zones variëert van 45 tot 100 meter en vormen daarmee geen belemmering voor ontwikkeling van bedrijventerrein. Daarnaast zijn er groene lijnen zichtbaar op de kaart. Dit is een vrijwaringszone – straalpad. Deze gronden zijn mede bestemd voor het vrijhouden een straalpad. De bouwhoogte van bouwwerken ten dienste van de aangegeven andere bestemming mogen maximaal 18 meter bedragen. Voor straalpad en luchtverkeerszone geldt een wijzigingsbevoegdheid.

Voor het wijzigen van de bestemming van Agrarisch naar Bedrijven moet echter alsnog rekening gehouden worden met een proceduretijd van minimaal twee jaar.



Figuur 25 Plankaart locatie Zuidwest (Bron: Ruimtelijke Plannen)

Voorbereidingsbesluit zonneladder

De provincie wil de aanleg van zonneparken op landbouwgrond beperken om die te behouden voor de landbouw. Het verbod op nieuwe zonneparken op landbouwgrond geldt daarom vanaf woensdag 3 juni 2020. De provincie is bezig met een wijziging op de Verordening Romte. Daarin neemt zij een Zonneladder op. De Zonneladder geeft aan in welke prioriteitsvolgorde op welke locaties zonneparken kunnen komen. Mocht de uitkomst zijn dat het op deze

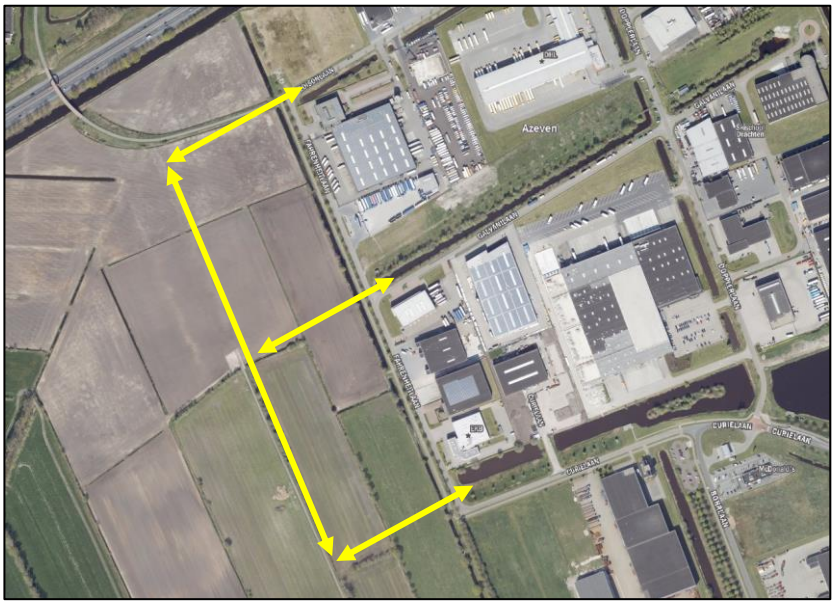
Ontsluiting

In figuur 26 is te zien dat de wegen op het bestaande bedrijventerrein bijna 8 meter breed zijn. Dat is voldoende voor vrachtverkeer in beide richtingen. In de weergave wordt direct op het onderzoeksgebied gekeken.



Figuur 26 Breedte bestaande hoofdwegen bedrijventerrein Galvanilaan (bron: Street Smart)

Het onderzoeksgebied ligt erg gunstig voor wat betreft ontsluiting. Een groot deel van het plangebied sluit aan bij de huidige ontsluiting van de Edisonlaan, Galvanilaan en Curielaan van waar de kavels verder ontsloten kunnen worden. Deze bestaande infrastructuur kan eenvoudig worden doorgetrokken naar een nieuw bedrijventerrein, zie figuur 27.



Figuur 27 Logische aansluitpunten op bestaande ontsluiting bedrijvenpark Drachten-Azeven (bron PDOK viewer, eigen bewerking Antea Group)

Planning

De EBD of betrokken gemeentes hebben niet de benodigde ha in eigendom. Er moet daarvoor eerst grond verworven of geruild worden. Daarnaast moet het bestemmingsplan aangepast. Dat zal ongeveer twee jaar duren. Nadat het bestemmingsplan is aangepast kan bouwrijp gemaakt worden en het vergunningentraject voor het bouwen worden opgestart. De totale benodigde tijd om bouwrijp te maken bedraagt maximaal 1,5 jaar. Daarna kunnen de bedrijven zich vestigen (bouwtijd minimaal een jaar). Er moet rekening gehouden worden met een ontwikkeltijd van minimaal vijf jaar.

Om deze periode deels te overbruggen kan worden gekeken naar het (tijdelijk) realiseren van een zonnepark van 10 ha. Er moet dan wel rekening gehouden worden met een langere periode dan vijf jaar in verband met de terugverdientijd van de zonnepanelen.

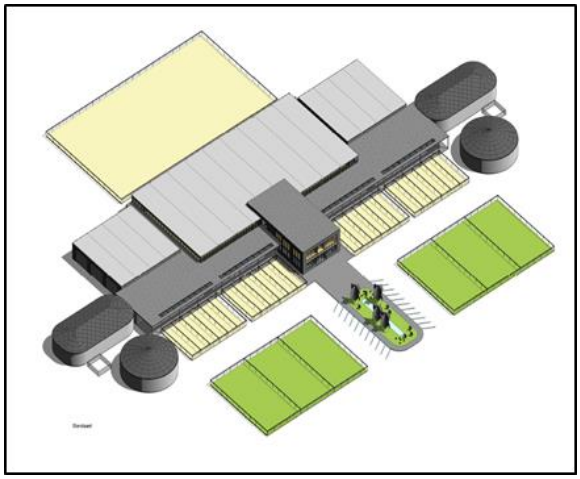
Overige aandachtspunten

- Het fietspad dat nu langs het bedrijventerrein loopt komt bij ontwikkeling mogelijk middenin het bedrijventerrein te liggen. Dat kan opgelost worden door het fietspad te verplaatsen en opnieuw aan te sluiten op de fietsbrug over de A7.
- De woningen aan Selmien West moeten netjes afgeschermd worden van het toekomstige bedrijventerrein . Bovendien moet voldoende afstand bewaard worden.

Bijlage 4 *Special voorbeeld: 'Bereden Politie'*

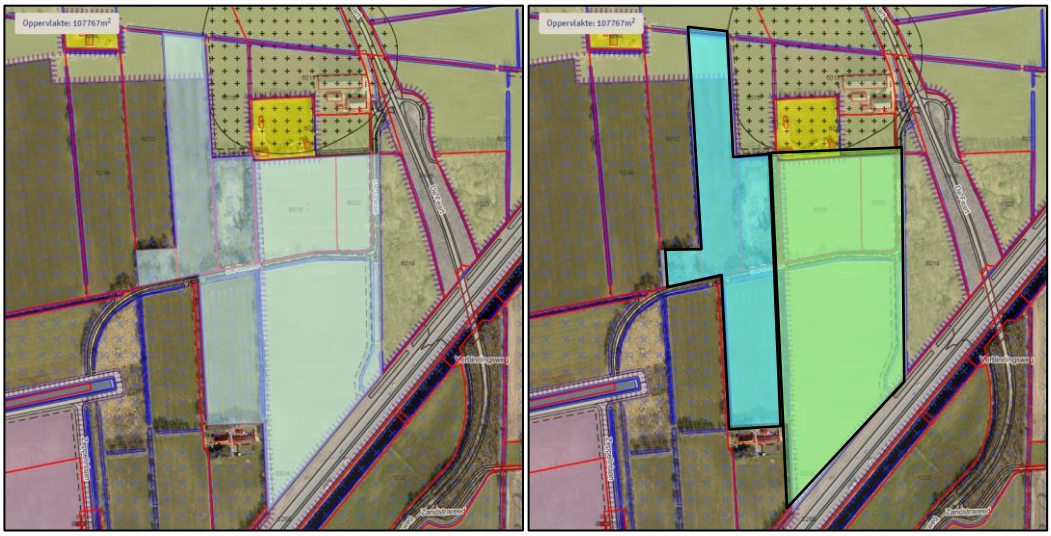
De bereden politie heeft zich gemeld bij de gemeente Smallingerland omdat ze op zoek zijn naar een locatie voor Noord-Nederland. Wensen bereden Politie Noord Nederland:

- Circa 8,5 ha groot (kan kleiner worden afhankelijk van beschikbaarheid)
- Bebouwd: 3.500 m² – 4.000 m² BVO stalruimten met 30 paardenboxen
- 500 – 550 m² BVO kantoorruimte
- Circa 35 parkeerplaatsen op eigen terrein



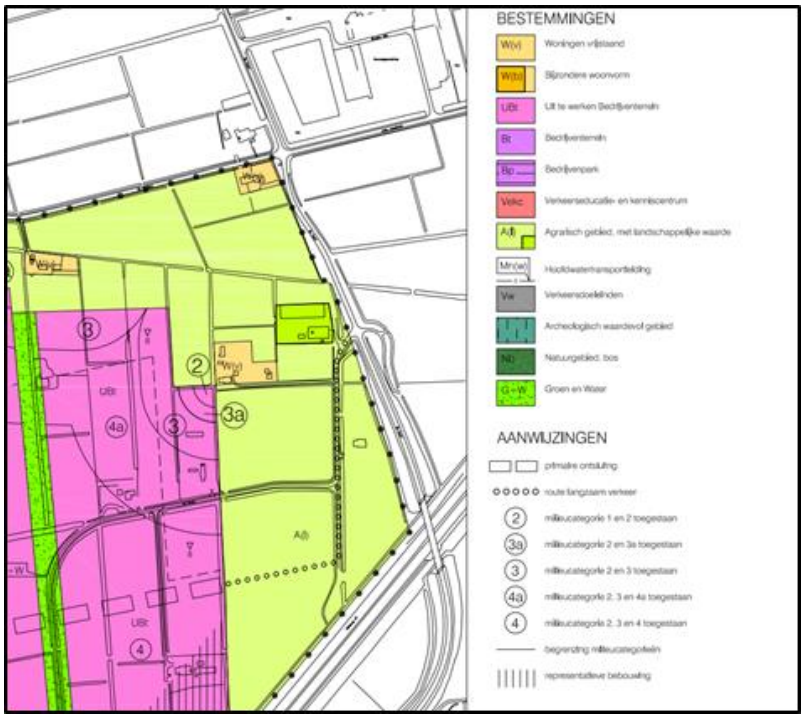
Figuur 28 Schets van bebouwing van Politie Noord Nederland (bron: Bedrijvenpark Drachten)

Zij hebben een voorkeur uitgesproken voor de locatie Noordoost. Na verkenning en inventarisatie van de wensen lijkt een locatie in het uiterste oosten van de locatie Noordoost het meest geschikt, zie figuur 29a. Dit gehele gebied is in eigendom van de EBD. Het gaat in totaal om een gebied van circa 10,8 ha, verdeeld over ongeveer 6,4 ha bestemd als agrarisch gebied (weiland-groen) en 4,4 bestemd als uit te werken bestemming bedrijven en dus geschikt voor bebouwing (blauw): zie figuur 29b en 30.



Figuur 29a -b Zoekgebied Politie Noord Nederland (bron: Planviewer, eigen bewerking Antea Group)

In figuur 30 is te zien dat het plangebied bestaat uit een uit te werken bedrijventerrein en agrarisch gebied met landschappelijke waarden. De bufferzone (zie geel-groene vlak) is mogelijk interessant voor het laten grazen van paarden. Voor de benodigde bebouwing kan dan worden uitgeweken naar een uitgeefbaar kavel met uit te werken bestemming (bedrijventerrein), paars. Een uit te werken bestemmingsplan duurt niet lang; ongeveer een halfjaar.



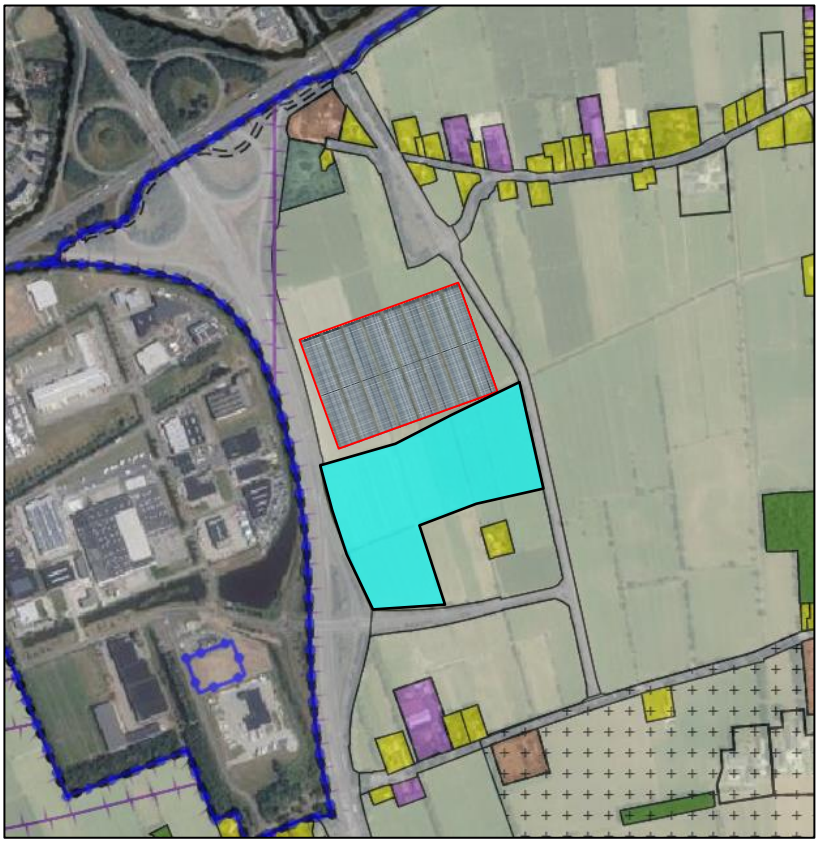
Figuur 30 Plankaart locatie Noordoost (bron: Ruimtelijke Plannen)

Bijlage 5 *Locatie Zuid*

De ontwikkeling van de locatie Zuid heeft niet de voorkeur. Daarvoor zijn vier belangrijke redenen:

1. De gronden die in eigendom zijn van de EBD, zijn niet gunstig gelegen;
2. In het plangebied staat een woning;
3. De aansluiting op het huidige bedrijventerrein en de bestaande infrastructuur is niet optimaal;
4. Vanuit ruimtelijk oogpunt gezien is het aan te bevelen om één van de vier kwadranten open te houden.

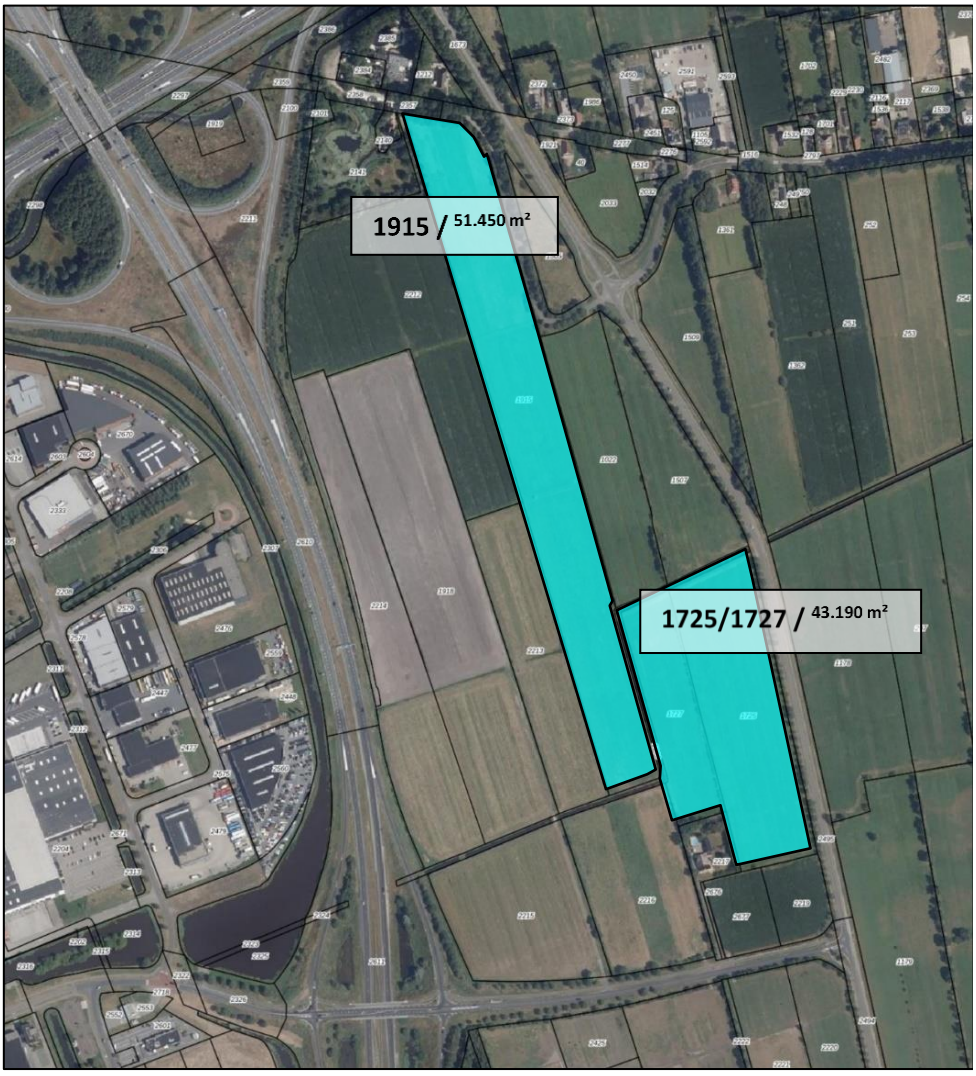
Mocht toch gekozen worden voor deze locatie dan (gezien de doelgroep die past bij grotere kavels (> 2ha)) zo dicht mogelijk aan de bestaande infrastructuur zodat de reistijd tot op-en afritten van de N31/N381 en in het verlengde de A7 tot een minimum worden gereduceerd. Een gebied zoals aangegeven in figuur 31 heeft dan de voorkeur. Op een zichtlocatie langs de N31/N381 kan dan ruimte worden ingepast voor een zonnepark. Het rood-omlijnde plaatje komt overeen met 10 ha zonnepark.



Figuur 31 Inpassing bedrijventerrein locatie Zuid (bron Ruimtelijke Plannen, eigen bewerking Antea Group)

Controle eigendomssituatie en uitgeefbaar locatie Zuid

In figuur 32 hieronder is in blauw te zien welke uitgeefbare gronden in eigendom zijn van de Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten (EBD). Het totaal komt neer op ongeveer 9,5 ha.



Figuur 32 Percelen in eigendom van de EBD op locatie Zuid (bron: PDOK viewer, eigen bewerking Antea Group)

Bestemmingsplan

In figuur 33 hieronder is de plankaart weergegeven van het gebied. De huidige bestemming betreft de enkelbestemming Agrarisch en valt binnen gebiedsaanduiding luchtverkeerszone. De proceduretijd voor wijzigen van bestemmingsplan is zeker twee jaar.



Figuur 33 Plankaart locatie Zuid (Bron: Ruimtelijke Plannen)

Voorbereidingsbesluit zonneladder

Ook voor deze locatie geldt het voorbereidingsbesluit zonneladder. De provincie wil de aanleg van zonneparken op landbouwgrond beperken om die te behouden voor de landbouw. Het verbod op nieuwe zonneparken op landbouwgrond geldt daarom vanaf woensdag 3 juni 2020. De provincie is bezig met een wijziging op de Verordening Romte. Daarin neemt zij een Zonneladder op. De Zonneladder geeft aan in welke prioriteitsvolgorde op welke locaties zonneparken kunnen komen. De zonneladder is van belang voor de definitieve keuze van de locatie voor het zonnepark.

Ontsluiting

In figuur 34 hieronder is te zien dat het zoekgebied relatief gunstig ligt voor wat betreft ontsluiting. Het zuidelijk deel van het zoekgebied sluit makkelijk aan op de Hegebrechsterlaan en de Opgong, waarna makkelijk de oprit genomen kan worden naar de N31. De Opgong is 8 meter breed en heeft een vrijliggend fietspad



Figuur 34 Breedte bestaande hoofdwegen bedrijventerrein Opgang (bron: Street Smart)

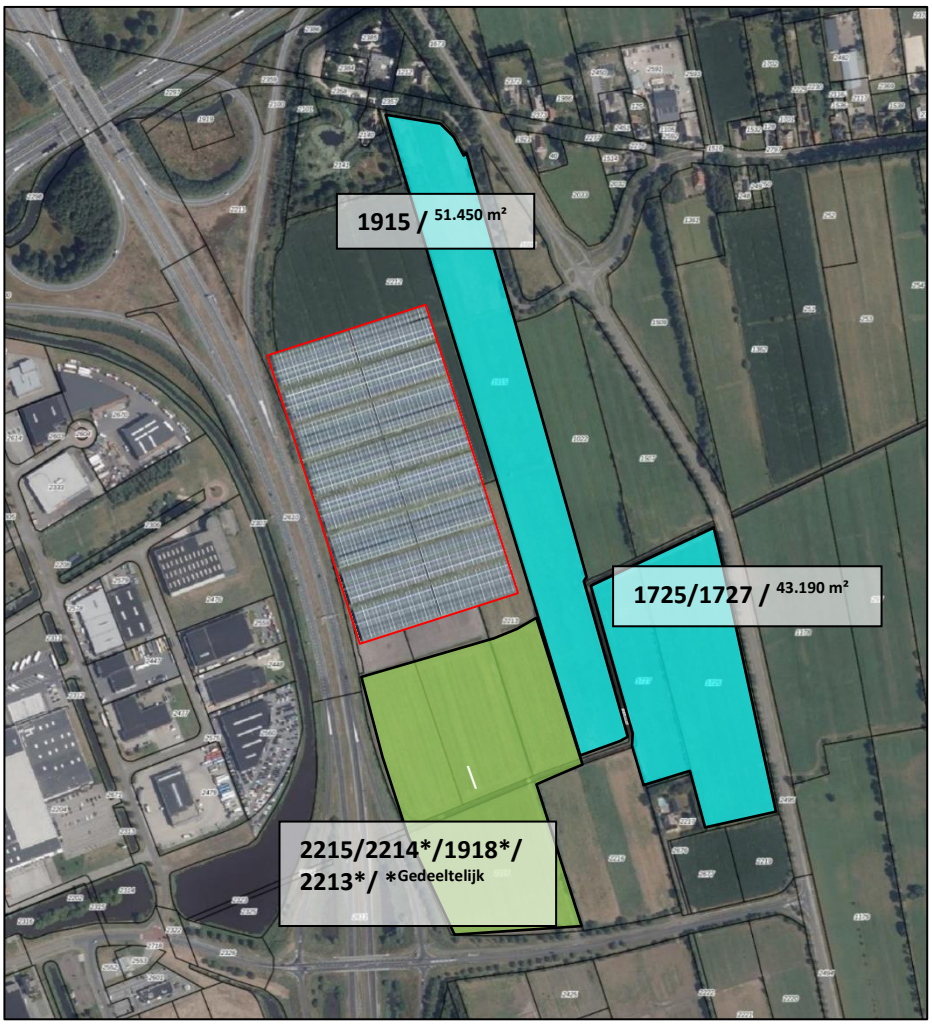
In figuur 35 is te zien dat de Hegebrechsterlaan 5 meter breed is. Dat is niet voldoende voor frequent vrachtverkeer in beide richtingen. Deze weg moet verbreed worden.



Figuur 35 Breedte bestaande hoofdwegen bedrijventerrein Hegebrechsterlaan (bron: Street Smart)

Planning

De EBD heeft 10 ha in eigendom. Echter de ligging van het eigendom voor de ontwikkeling van 10 ha bedrijventerrein ten opzichte van de bestaande infrastructuur en het bestaande bedrijventerrein is niet logisch of gunstig. Om een meer aaneengesloten gebied te ontwikkelen moet gekeken worden naar verwerven of ruilen. Figuur 36 laat zien wat welke percelen dan geruild of verworven zouden moeten worden (groen).



Figuur 36 Te verwerven gronden in groen nieuw locatie Zuid (bron PDOK viewer, eigen bewerking Antea Group)

Ook moet het bestemmingsplan worden aangepast. Dat duurt ongeveer twee jaar. Nadat het bestemmingsplan is aangepast kan bouwrijp gemaakt worden en het vergunningentraject voor het bouwen worden opgestart. De totale benodigde tijd om bouwrijp te maken bedraagt maximaal 1,5 jaar. Daarna kunnen de bedrijven zich vestigen (bouwtijd minimaal een jaar). Er moet daarom rekening gehouden worden met minimaal 5 jaar tijd totdat gerealiseerd is. Om deze periode te overbruggen kan het (tijdelijk) realiseren van een zonnepark van 10 ha worden overwogen. Een overbruggingstijd voor een tijdelijk zonnepark van vijf jaar is echter niet realistisch in relatie tot de terugverdientijd.

Gekeken naar de verdeling van het huidige eigendom, de verwervingsopgave, de ontsluiting en de ligging van de bestaande woning wordt geadviseerd om niet voor deze locatie te kiezen als nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein en zonnepark.

Overige aandachtspunten

- In het zoekgebied is een woning aanwezig. Dit perceel grenst aan de gronden die in eigendom zijn van de EBD.
- Het bebouwen van dit kwadrant stuit mogelijk op weerstand. Vanuit ruimtelijk oogpunt wenselijk om gebied open te houden.

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Tolhuisweg 57
8443 DV HEERENVEEN
Postbus 24
8440 AA HEERENVEEN
[redacted]
[redacted]

www.anteagroup.nl

Copyright © 2020
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.