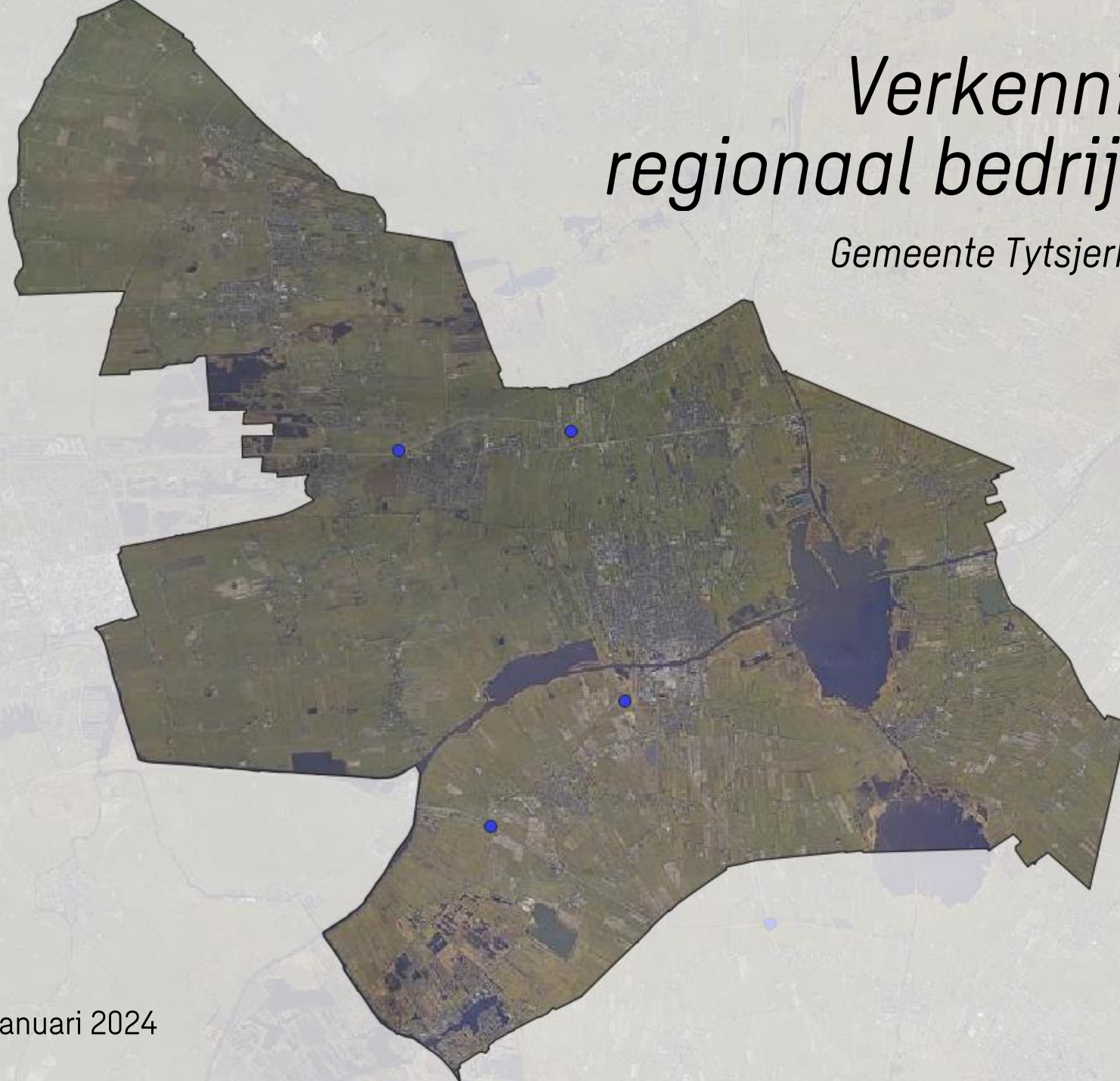


Verkenning regionaal bedrijventerrein

Gemeente Tytsjerksteradiel



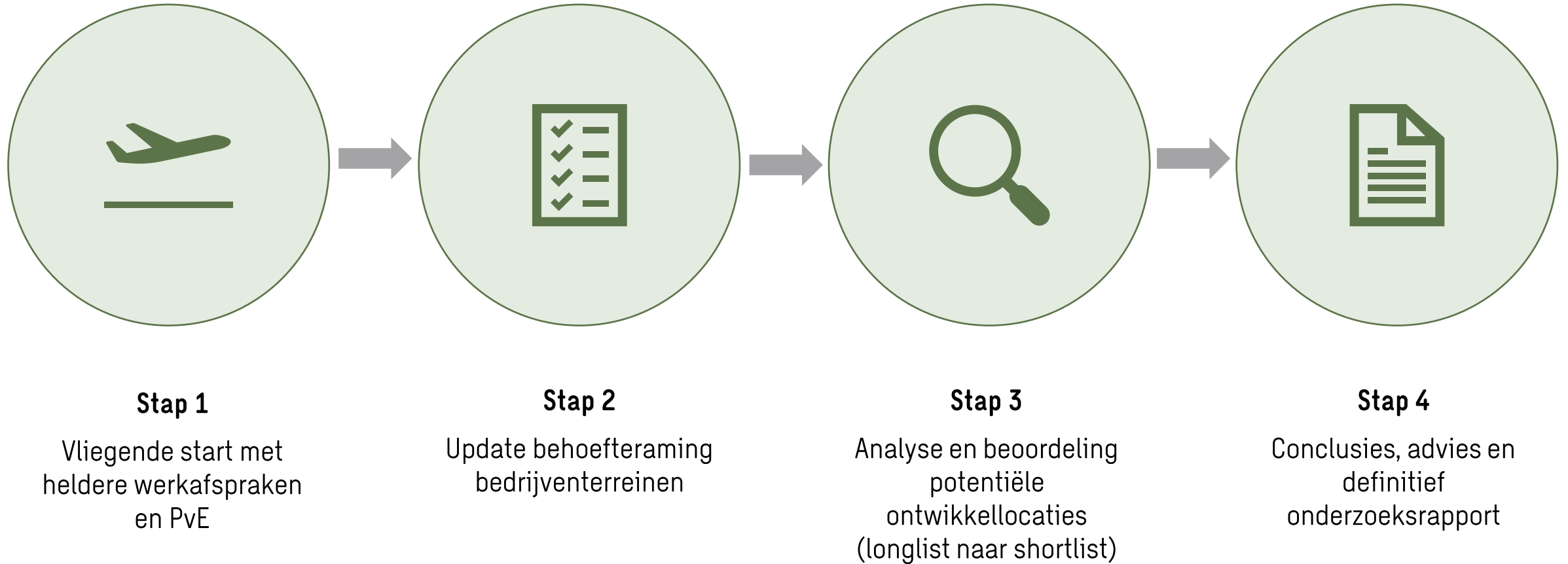
Inhoud

1. Aanleiding en aanpak
2. Programma van Eisen
3. Analyse potentiële locaties (longlist en shortlist)
4. Vervolgstappen

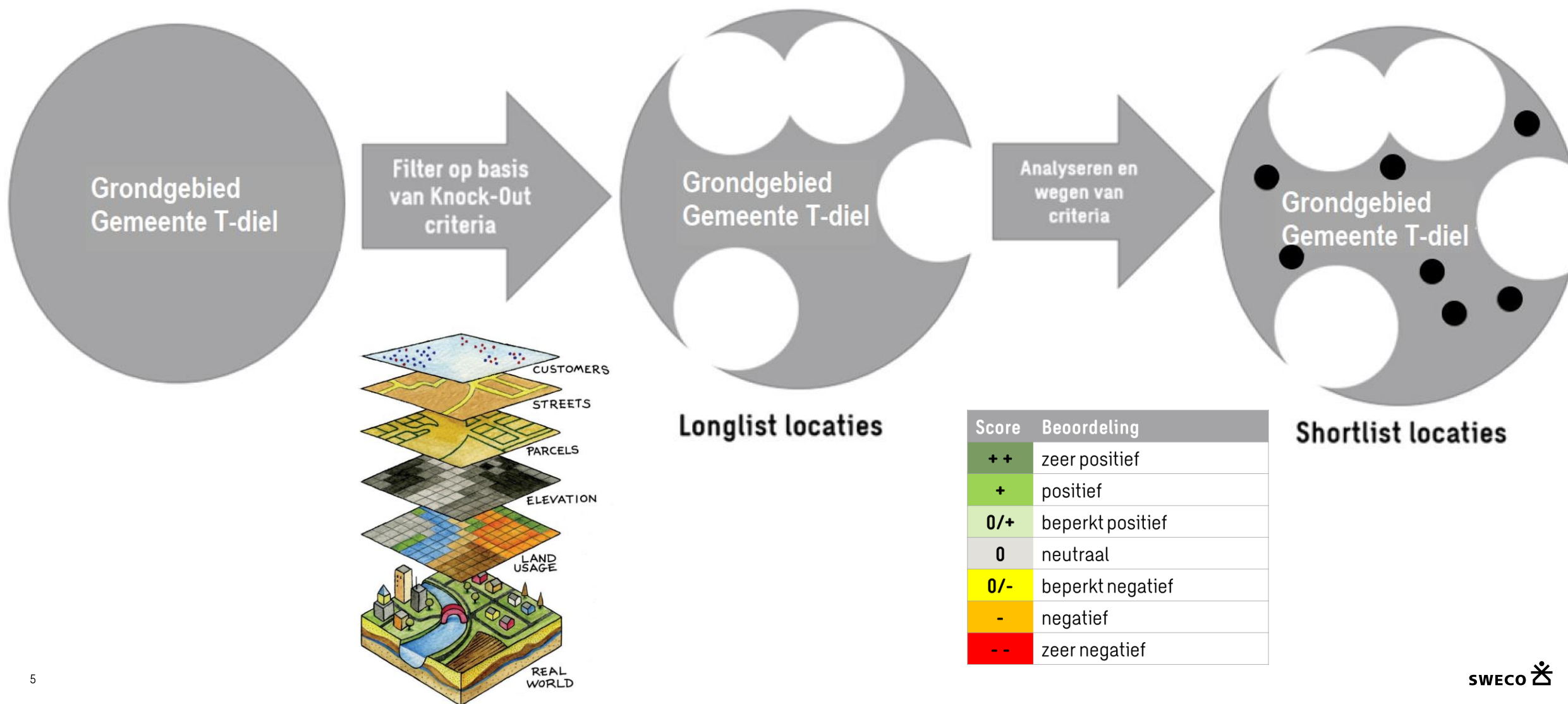
Aanleiding

- Raadsprogramma 'Samen actief voor Tytsjerksteradiel' (juli 2022)
- Raadsvergadering 20 april 2023: Startnotitie ontwikkeling Visie op bedrijventerreinen Tytsjerksteradiel
 - Nadruk op verkenning regionaal bedrijventerrein
 - Aan de hand van marktbehoefte, ruimtelijke-, milieu- en functionele kaders
 - Amendement
 - Visiedocument op hoofdlijnen
 - Tevens onderzoek doen naar mogelijkheden bedrijventerrein Quatrebras / Centrale As
- Onderzoeksopdracht verstrekt aan Sweco

Aanpak



Methodiek beoordeling locaties

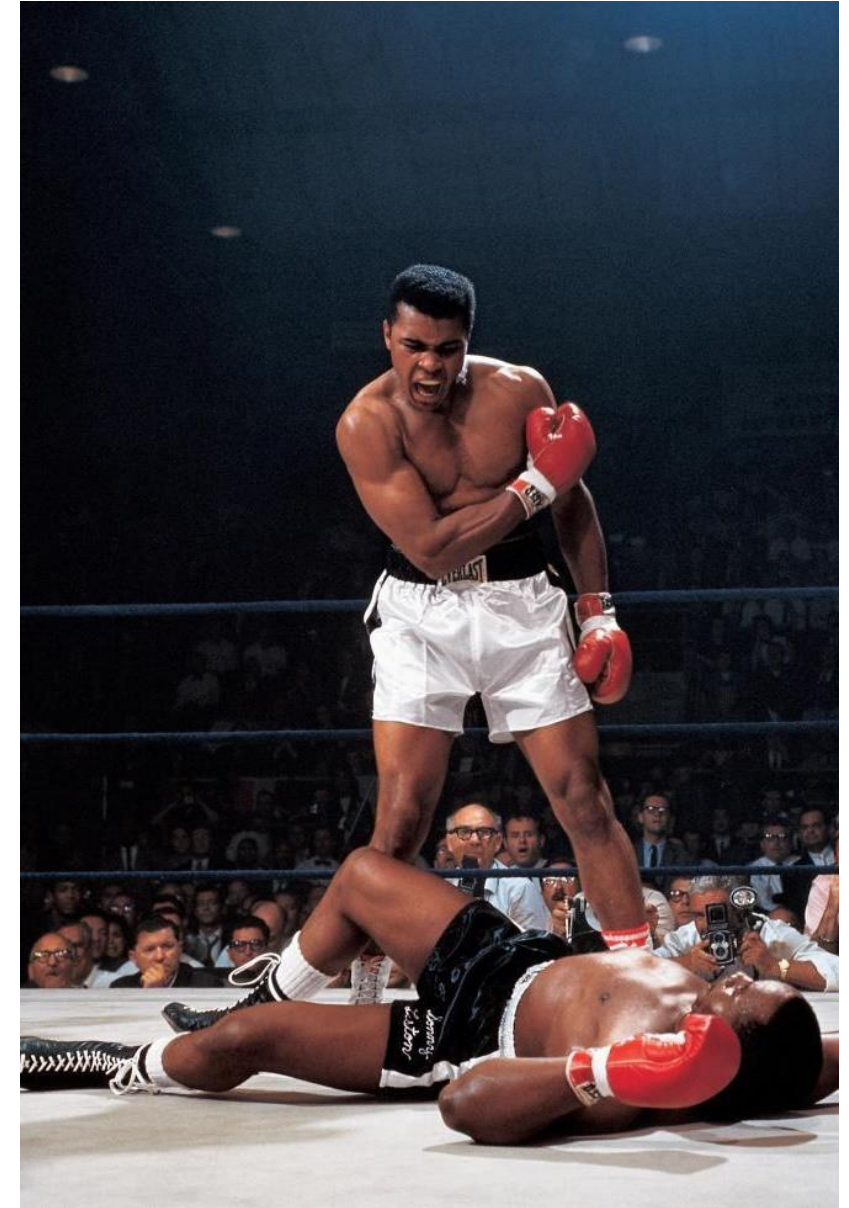


Programma van Eisen voor regionaal bedrijventerrein

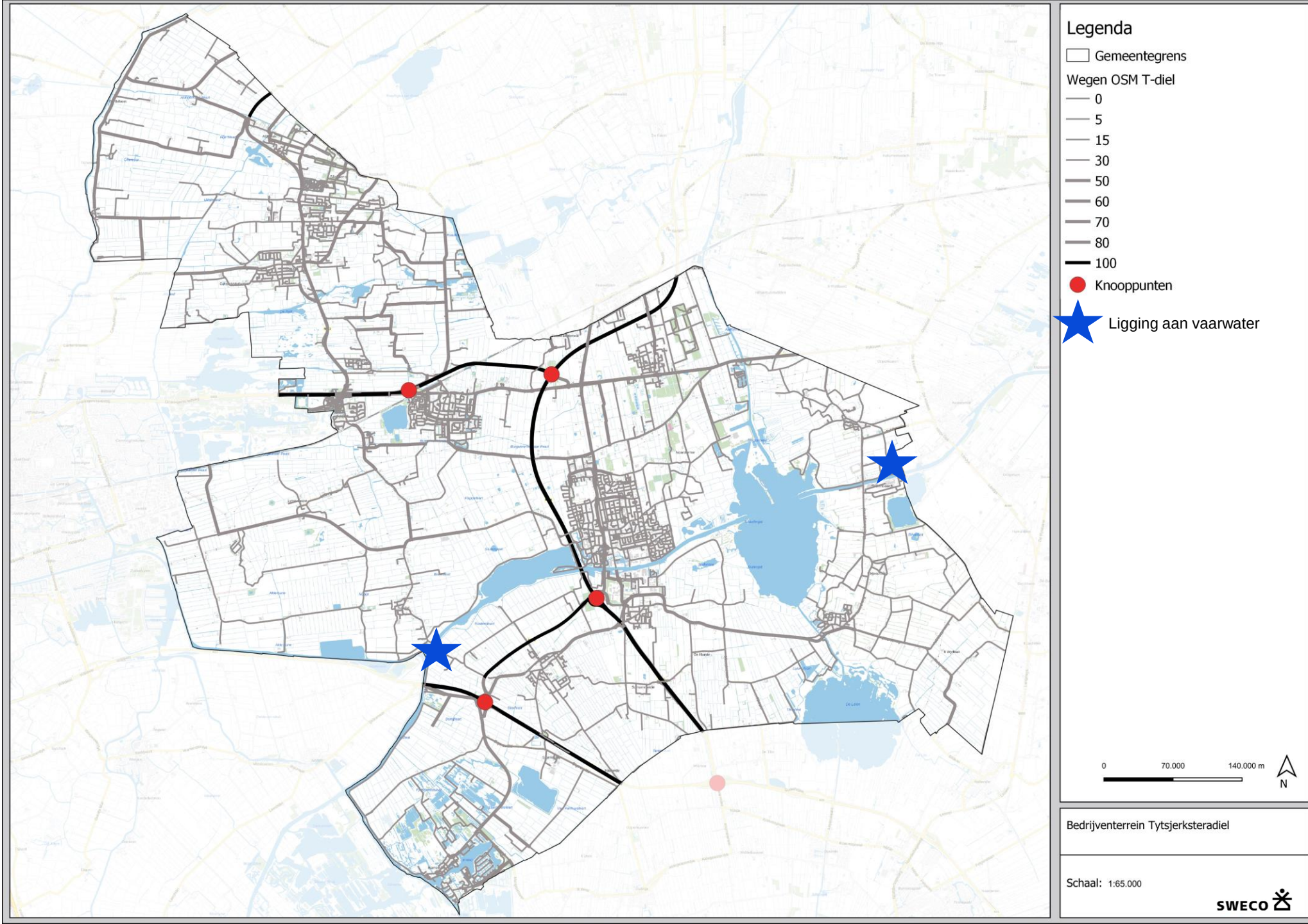
Locatiefactoren	Regionaal bedrijventerrein
Omvang	Ca 10 ha netto (ca 14 ha bruto) + ruimte voor eventuele uitbreiding langere termijn
Type bedrijven	‘Droog’ bedrijventerrein bestaand bedrijfsleven gemeente (middelgroot en grotere bedrijven), maar ook (door)starters (woon-werk/verzamelgebouw) <i>(NB. ‘Nat’ bedrijventerrein is een bovenregionale vraagstuk)</i>
Bereikbaarheid transport	Directe ligging nabij auto (snel)weg Eventueel ligging aan vaarwater indien kansrijk voor nat bedrijventerrein
Bereikbaarheid omgeving	Bereikbaarheid vanuit kernen, met fiets en OV
Omvang en vorm kavel	Tot circa 1 ha (in lijn met Verordening Romte), liefst rechthoekige verkaveling
Milieucategorie	t/m 4.1, voldoende afstand aanhouden tot woningen
Bouwhoogte	10 tot 15 meter (oplopend tot 20 m)
Zorgvuldige ruimtelijke inpassing	Rekening houden met natuur, landschap, cultuurhistorie, archeologie en bestaande stedenbouwkundige structuur
Duurzaamheid	Wateropvang, hittestress, circulair bouwen, gasloos versus beschikbaarheid elektriciteit,

Knock-out criteria voor locaties

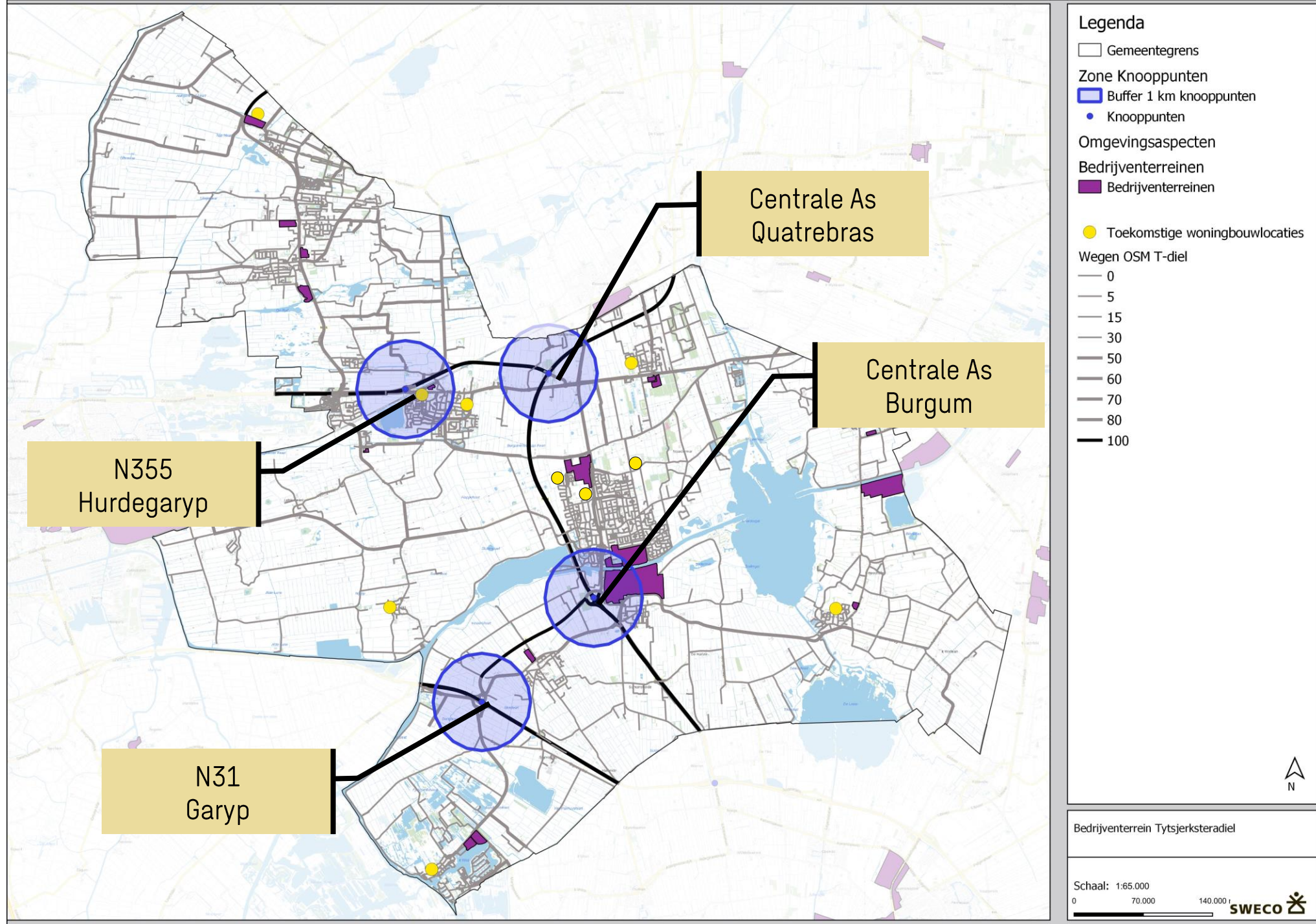
1. **Bereikbaarheid**, zoals ligging nabij snelwegen en N-wegen, maar ook vanuit de kernen.
2. **Omvang**, beschikbare ruimte in ha.
3. **Waardevolle natuurgebieden** die zijn aangeduid als Natura 2000, Natuurnetwerk Nederland (NNN).
4. **Grootschalige infrastructuur aanpassen** zoals waterkeringen, stroomwegen of hoge druk gasleidingen
5. **Landschappelijke en archeologische waarden**, bijvoorbeeld archeologische monumenten.



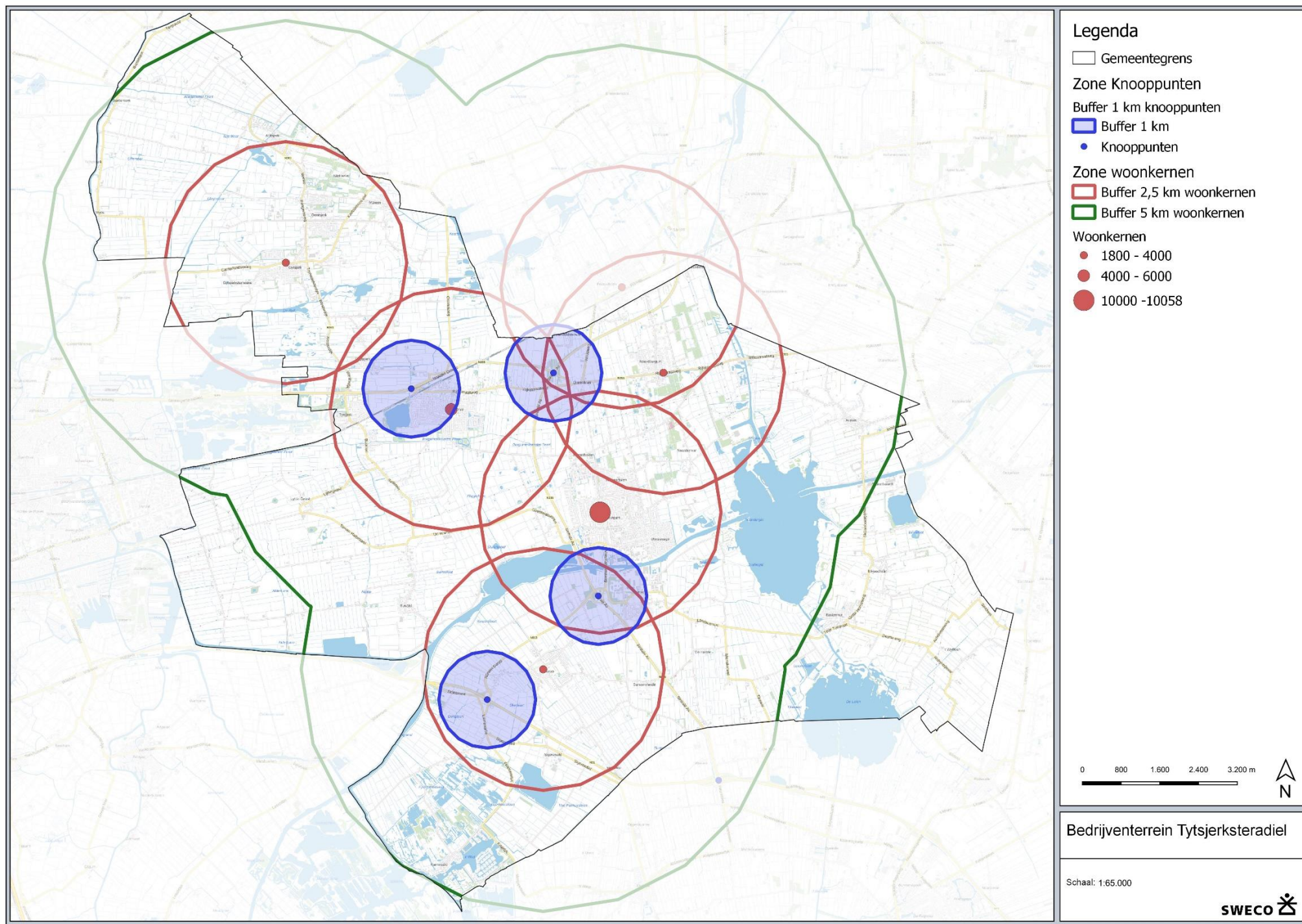
Knooppunten



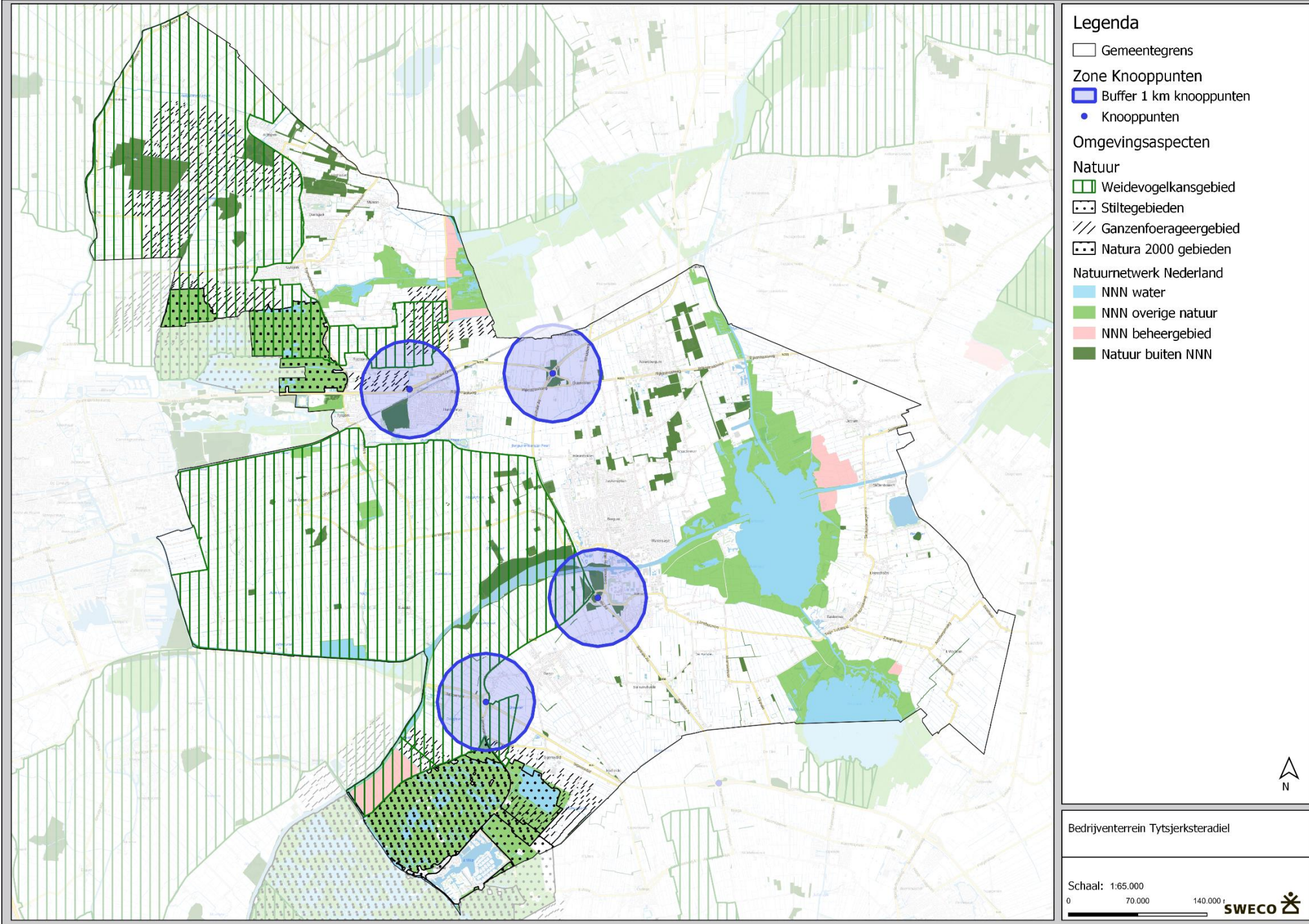
1 km rond knooppunten



Bereikbaar vanuit woonkernen

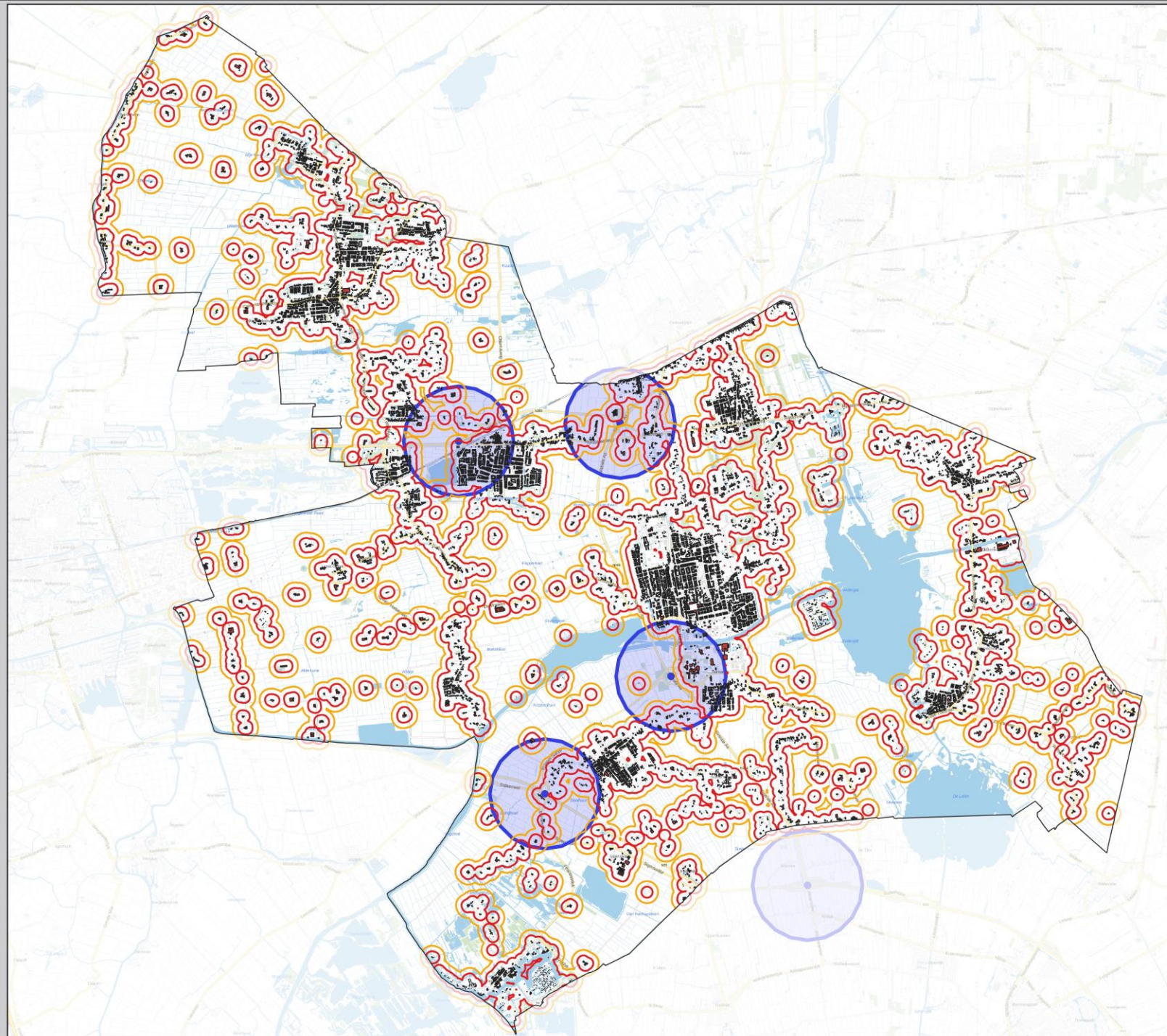


Natuur



Woningen met milieuzonering

100-200 meter



Legenda

□ Gemeentegrens

Panden met milieucategorie

Panden

■ Panden met woonfunctie

□ Milieucategorie contour 3.2

□ Milieucategorie contour 4.1

Zone Knooppunten

□ Buffer 1 km knooppunten

• Knooppunten

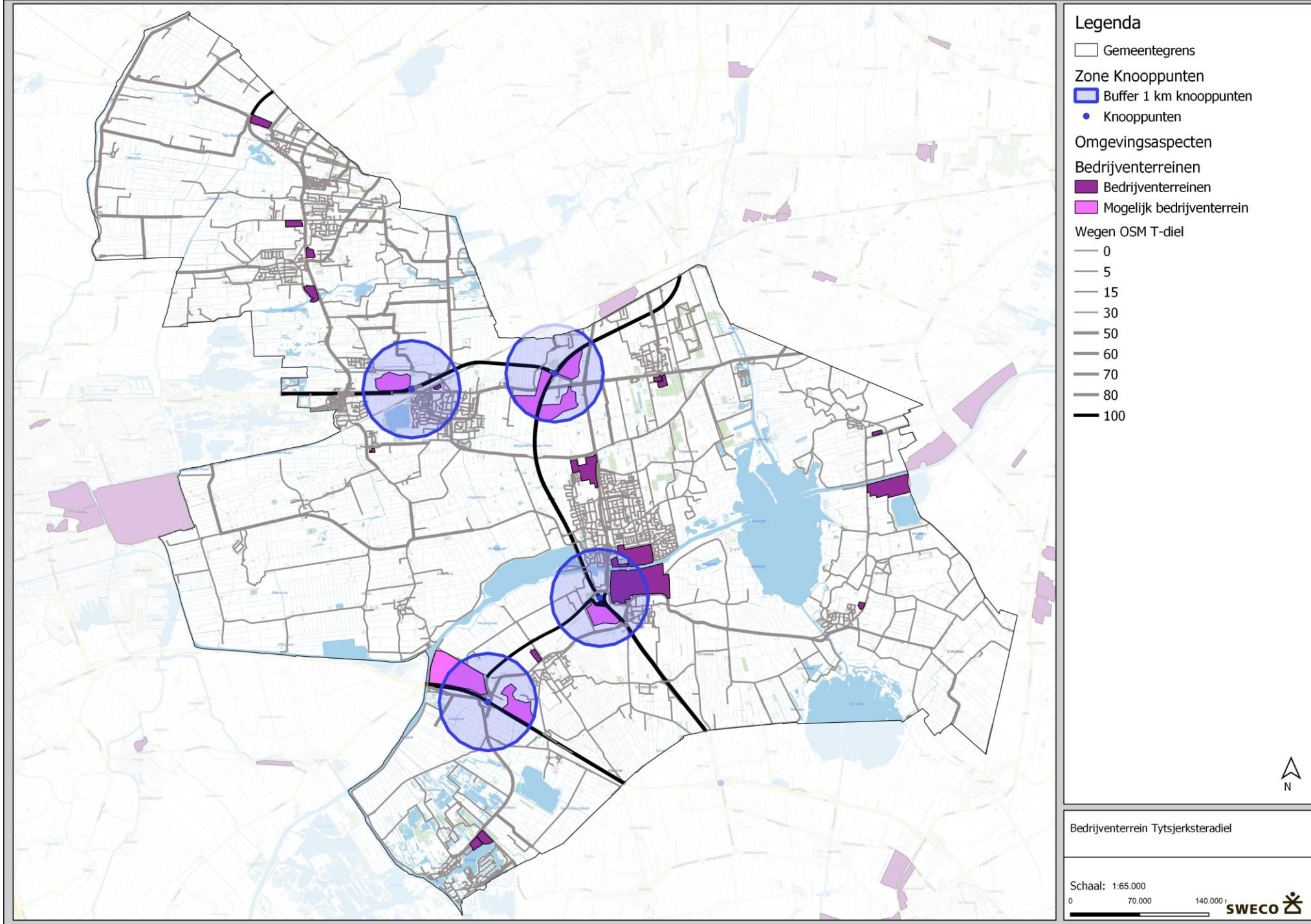
0 70.000 140.000 m



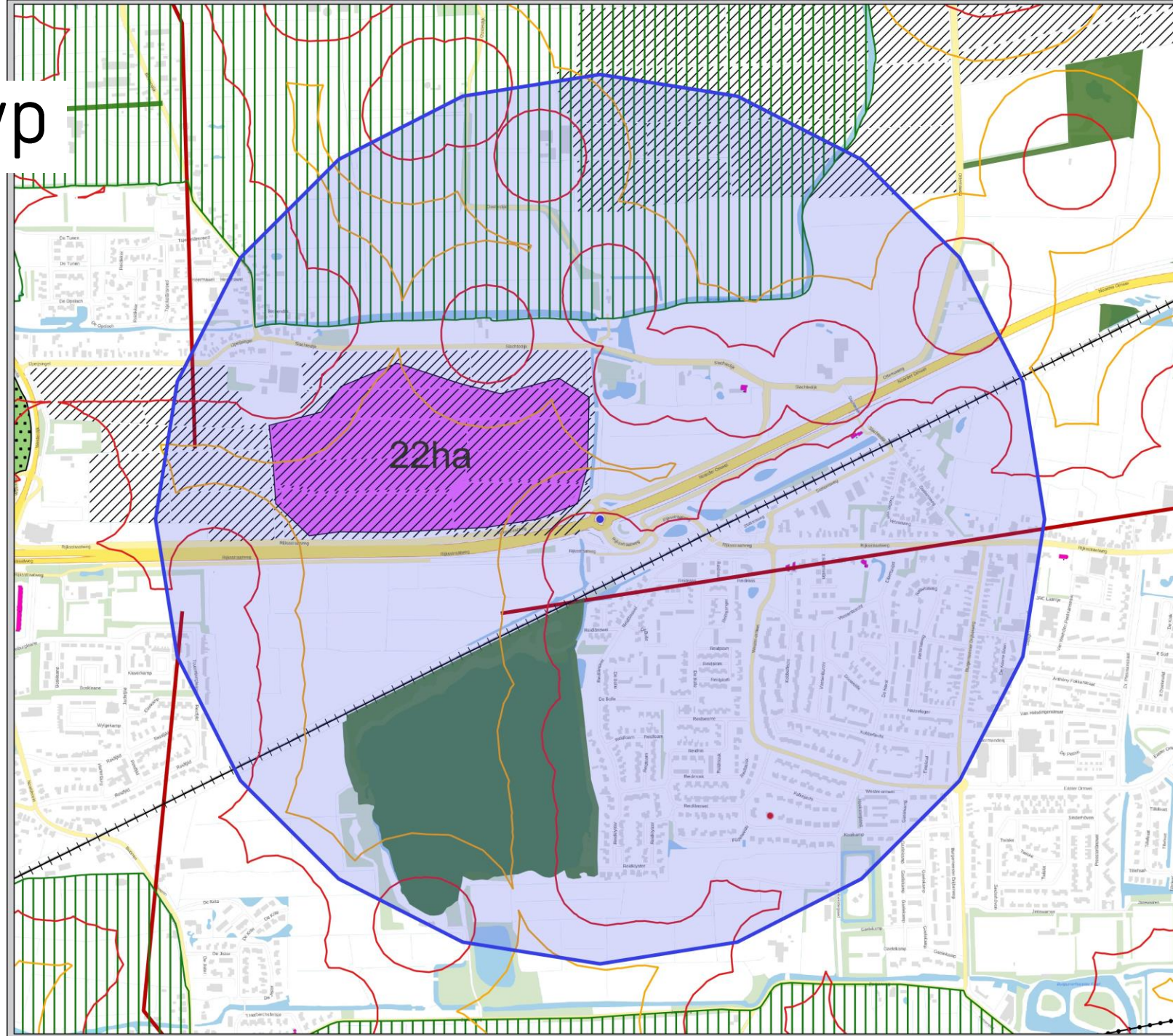
Bedrijventerrein Tytsjerksteradiel

Schaal: 1:65.000

Locaties longlist



Hurdegaryp



Legenda

□ Gemeentegrens

Zone Knooppunten

■ Buffer 1 km knooppunten

• Knooppunten

Omgevingsaspecten

Milieucontouren

■ Milieuzonering 3.2

■ Milieuzonering 4.1

Kabels en leidingen

— Hoogspanningsverbinding

Natuur

■ Weidevogelkansgebied

/// Ganzenfoerageergebied

■ Natura 2000 gebieden

Natuurnetwerk Nederland

■ NNN water

■ NNN overige natuur

■ Natuur buiten NNN

Landschap en cultuurhistorie

— Spoor- en tramlijnen

— lineaire bebouwingsstructuren

— lineaire beplantingsstructuren

Historische geografie

Eendenkooien

• verdwenen

■ Rijksmonumenten

■ Potentieel bedrijventerrein

Bedrijventerrein Tytsjerksteradiel Hurdegaryp

Schaal: 1:8.000

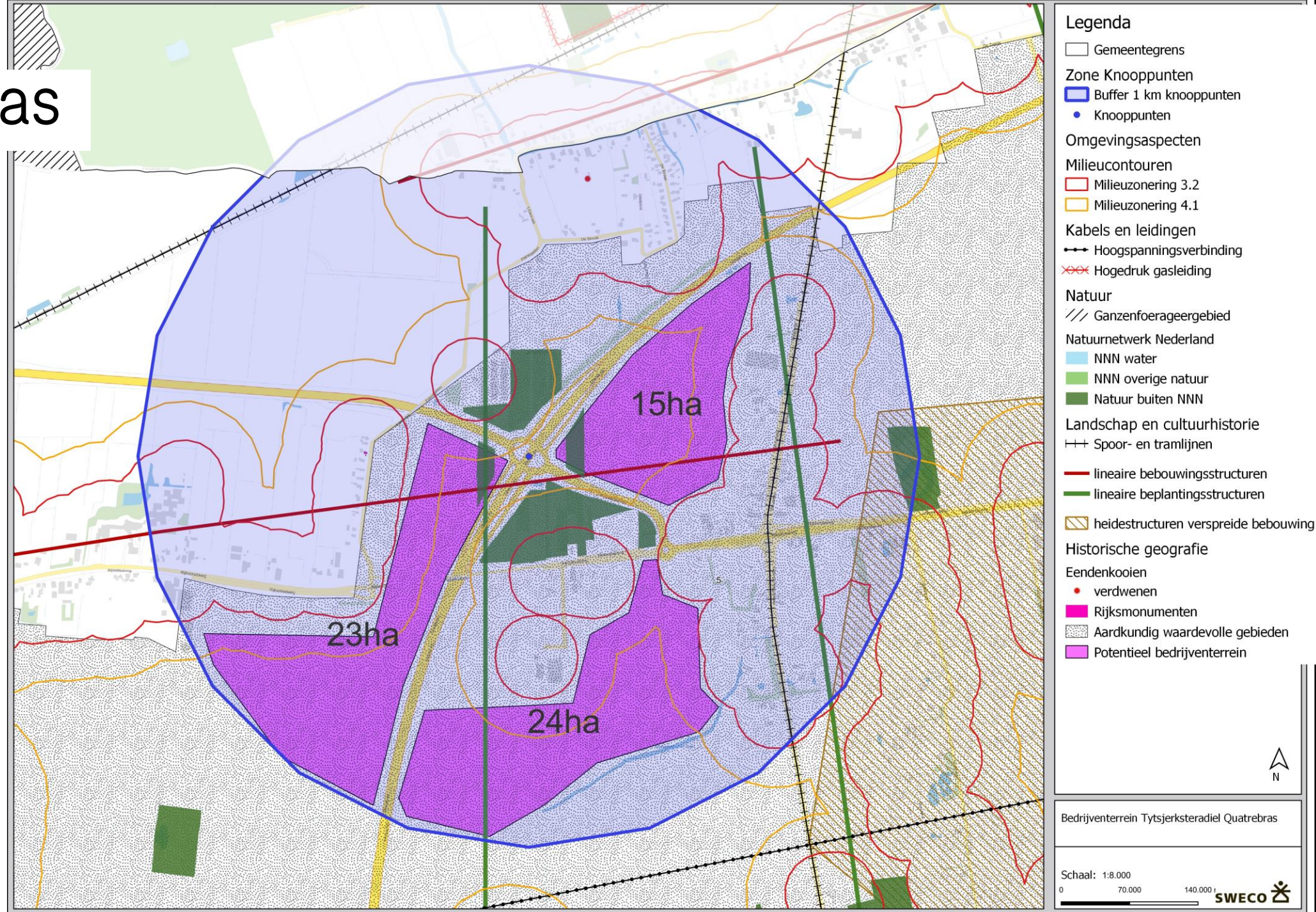
0 70.000 140.000

SWECO

- *Ganzen foerageergebied*
- *Weidevogelkansgebied*
- *Veengronden*
- *Nabij natuurgebied (haalbaarheid i.r.t. stikstof en/of externe werking)*
- *Niet passend binnen provinciaal beleid?*

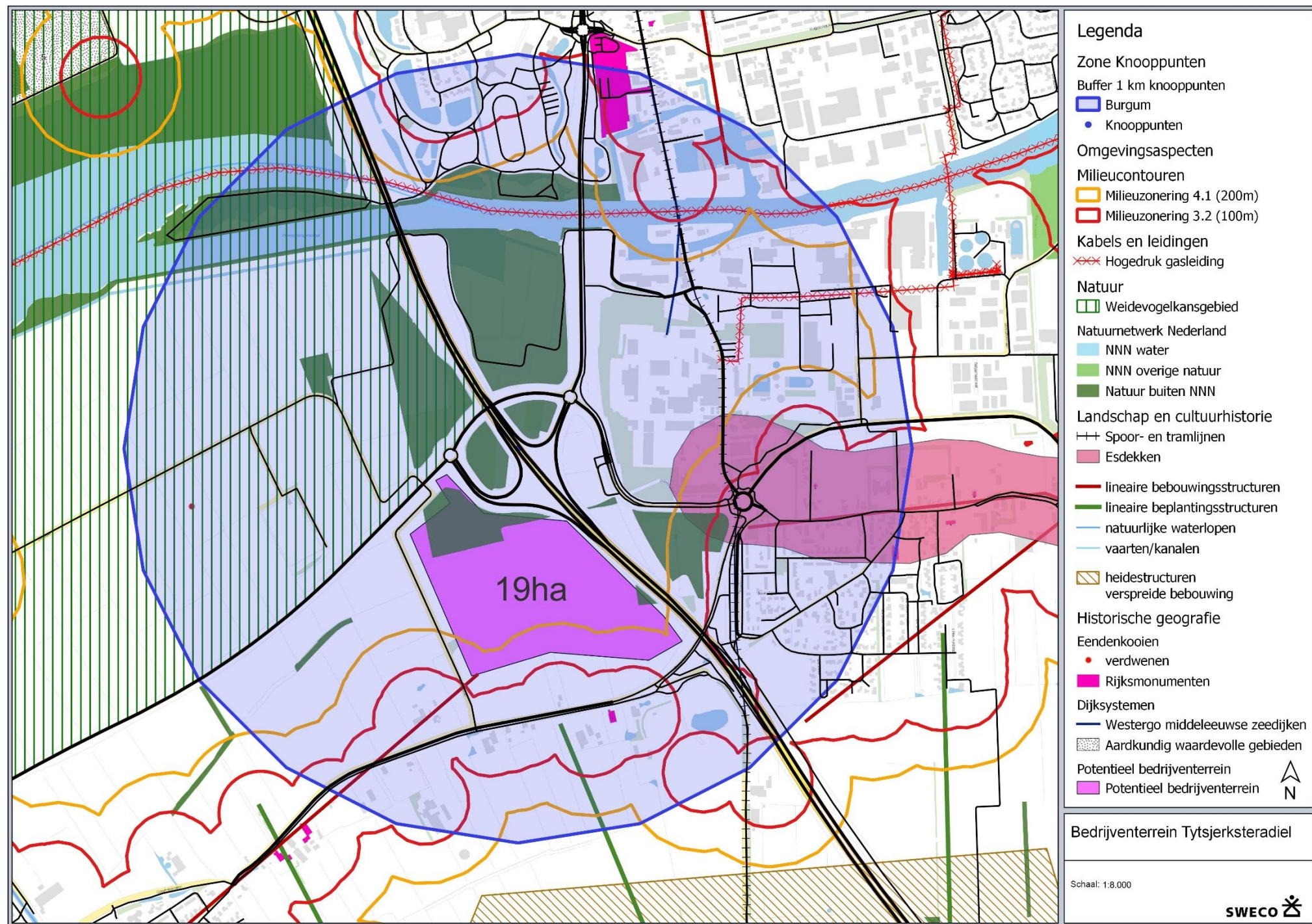
Quatrebras

- *Natuur buiten NNN (compensatie)*
- *Aardkundig waardevolle gebieden*
- *Bebouwings- en beplantingsstructuren*

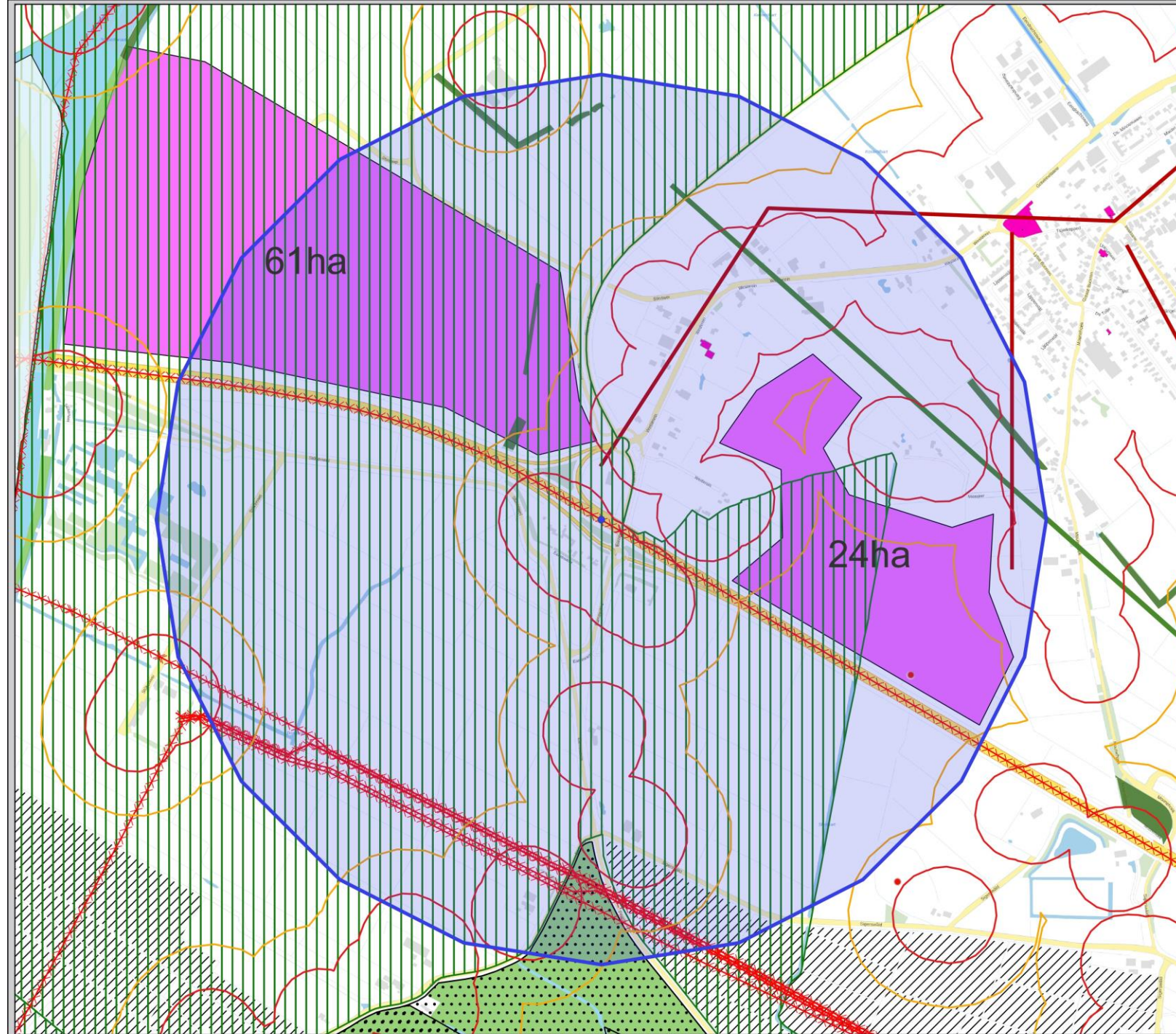


Burgum

- *Natuur buiten NNN*
- *Ontsluiting door aanpassing rondweg Garyp (stroomweg) of indirect via Easterein*



Garyp



Legenda

□ Gemeentegrens

Zone Knooppunten

■ Buffer 1 km knooppunten

• Knooppunten

Omgevingsaspecten

Milieucontouren

■ Milieuzonering 3.2

■ Milieuzonering 4.1

Kabels en leidingen

××× Hogedruk gasleiding

Natuur

■ Weidevogelkansgebied

••• Stiltegebieden

/// Ganzenfoerageergebied

••• Natura 2000 gebieden

Natuurnetwerk Nederland

■ NNN water

■ NNN overige natuur

■ Natuur buiten NNN

Landschap en cultuurhistorie

— lineaire bebouwingsstructuren

— lineaire beplantingsstructuren

— natuurlijke waterlopen

— vaarten/kanalen

Historische geografie

Eendenkooien

• verdwenen

■ Rijksmonumenten

■ Potentieel bedrijventerrein

Bedrijventerrein Tytsjerksteradiel Garyp

Schaal: 1:8.000

0 70.000 140.000

SWECO

- Weidevogelgebied
- Ganzenfoerageergebied
- Hogedruk gasleiding
- Nabij natuurgebied (haalbaarheid i.r.t. stikstof en/of externe werking)
- Ontsluiting door aanpassing rondweg Garyp (stroomweg) of indirect via Easterein
- Niet passend binnen provinciaal beleid

Afwegingstabel longlist

Op basis van

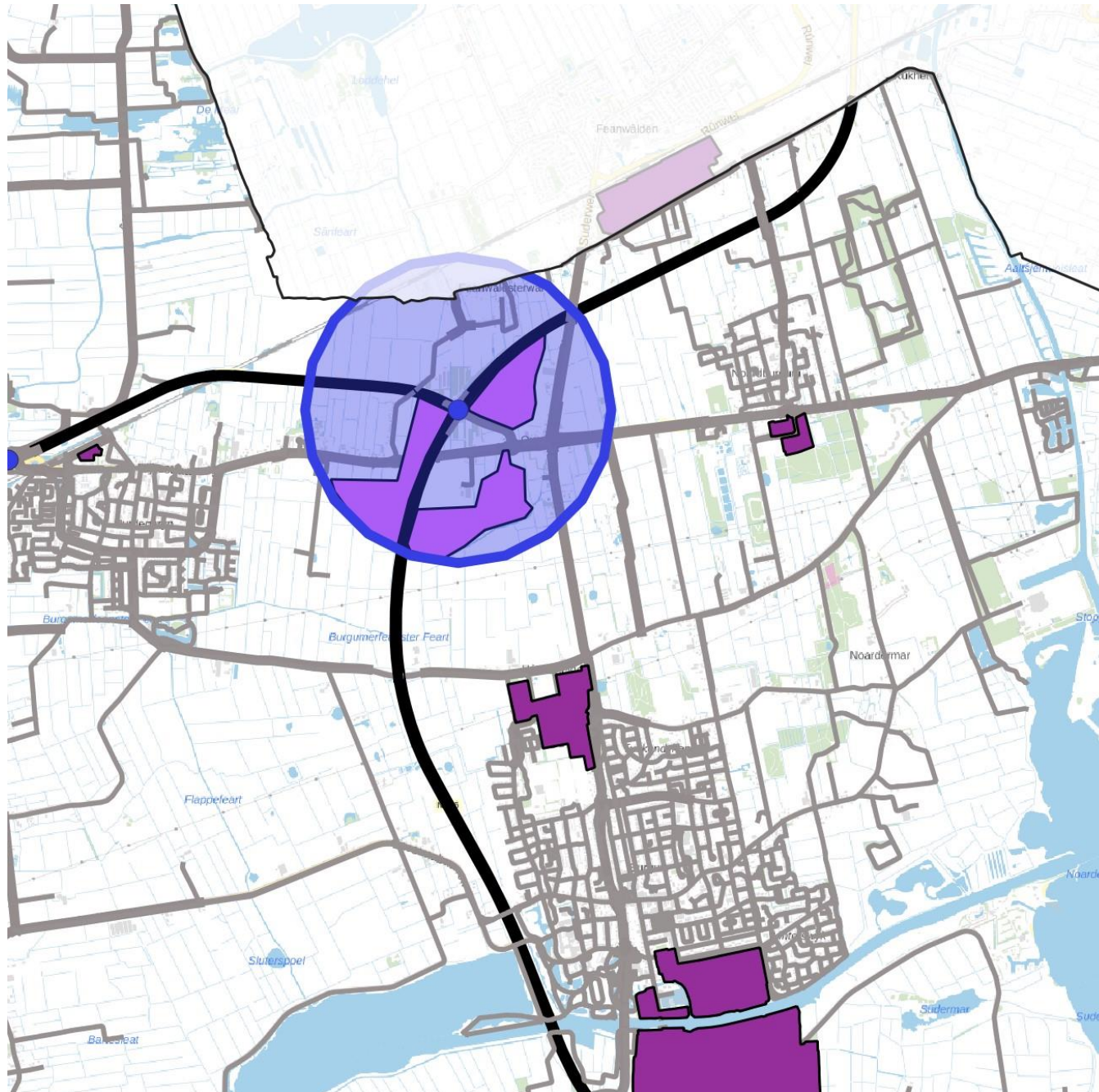
- Programma van eisen
- Knock out criteria
- Inventarisatie omgevingsaspecten

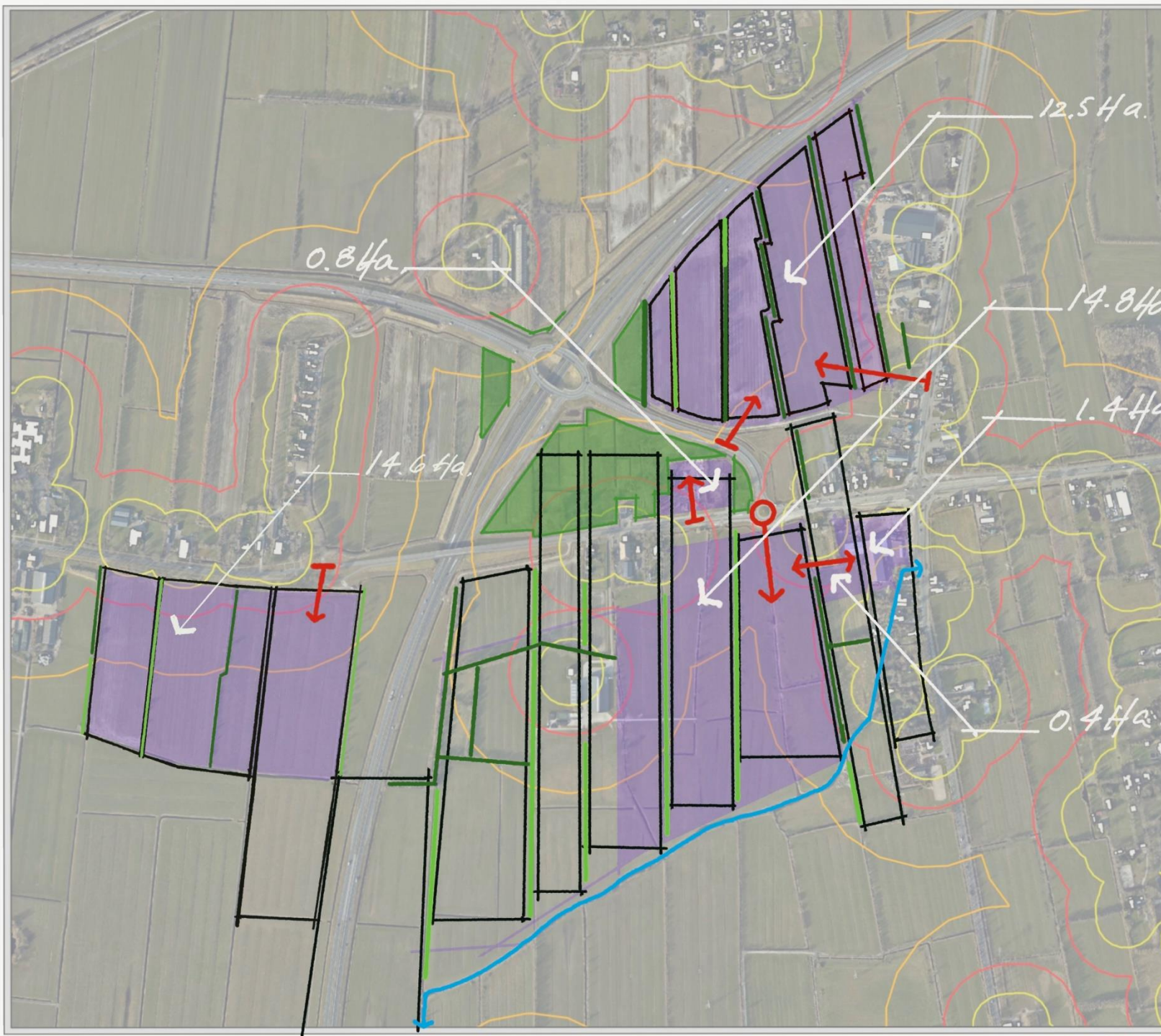
Score	Beoordeling
++	zeer positief
+	positief
0/+	beperkt positief
0	neutraal
0/-	beperkt negatief
-	negatief
--	zeer negatief

	HG	QB	BU	GA
Doelbereik/PVE				
Bereikbaarheid (ligging aan stroomweg)	-	+	0/+	+
Bereikbaarheid (vanuit woonkernen)	0/+	++	+	-
Bereikbaarheid OV	+	++	0/+	-
Voldoende omvang (14 ha bruto)	+	+	+	+
Milieuzonering (3.2/4.1)	+	+	+	+
Omgevingsaspecten				
Natuur (Natura 2000/NNN)	-	0	0	-
Natuur (overige beschermde gebieden)	-	0	0	-
Landschap en cultuurhistorie	-	-	-	-
Archeologie	0/-	0/-	0/-	0/-
Water en bodem sturend	-	0	0	0
Haalbaarheid				
Aanpassingen verkeersstructuur	0	0	-	0 of -
Kabels en leidingen	0	0	0	0
Passend provinciaal vestigingsbeleid	nee	ja	ja	nee

Focus op Quatrebras

- 3 kwadranten te ontsluiten op Centrale As





Legenda

□ Gemeentegrens

Omgevingsaspecten

Milieucontouren

□ Milieuzonering 4.1 (200m)

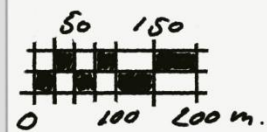
□ Milieuzonering 3.2 (100m)

□ Milieuzonering 3.1 (50m)

□ Panden

Luchtfoto 2022 Ortho 8cm RGB

12.5 Ha.
14.8 Ha.
1.4 Ha
0.4 Ha.
0.8 Ha.
14.6 Ha.



Bedrijventerrein Tytsjerksteradiel

Schaal: 1:6.000



Afwegingstabel shortlist

Op basis van

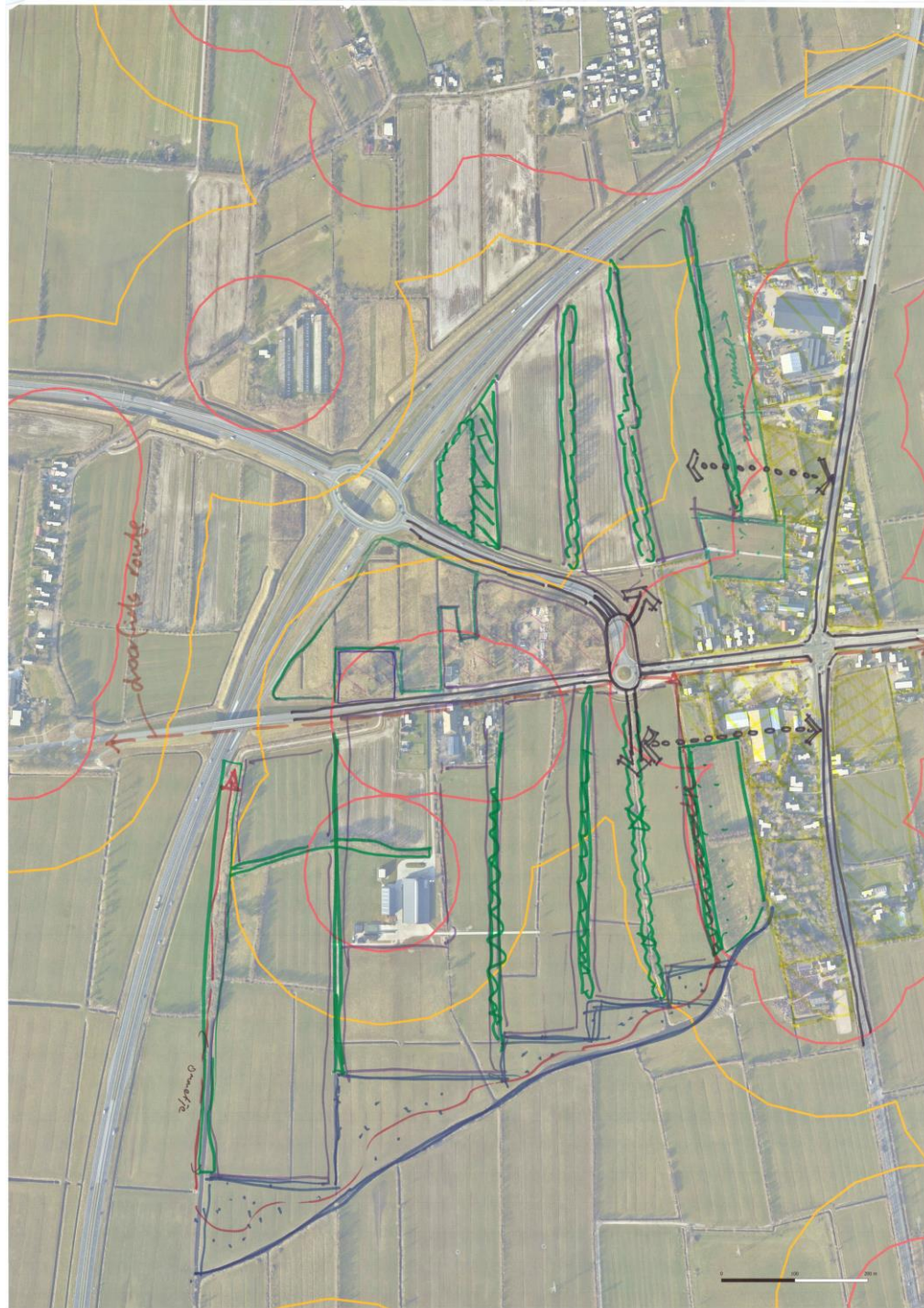
- PVE
- Knock out criteria
- Inventarisatie omgevingsaspecten
- Verdere verdieping locaties

Score	Beoordeling
++	zeer positief
+	positief
0/+	beperkt positief
0	neutraal
0/-	beperkt negatief
-	negatief
--	zeer negatief

	QB N	QB Z	QB W
Doelbereik/PVE			
Bereikbaarheid (ligging aan stroomweg)	+	++	0/+
Bereikbaarheid (vanuit woonkernen)	++	++	++
Bereikbaarheid OV	++	++	0/+
Omvang middellange termijn (14 ha bruto)	+	+	+
Omvang langere termijn (25 ha bruto)	-	+	+
Milieucategorie 4.1 mogelijk	+	+	0
Stedenbouwkundige inpassing/koppelkansen	0	+	0
Omgevingsaspecten			
Natuur (Natura 2000/NNN)	0	0	0
Natuur (overige beschermde gebieden)	0	0	0
Landschap en cultuurhistorie	-	0/-	--
Archeologie	0/-	0/-	0/-
Water en bodem sturend	0	0	0
Haalbaarheid			
Aanpassingen verkeersstructuur	-	++	0/-
Aankoop woningen	0	0	0
Kabels en leidingen	0	0	0
Passend binnen provinciaal beleid	0	0	-

Uitwerking

- Eerste schetsmatige uitwerking
- Praatplaat voor gesprekken omgeving



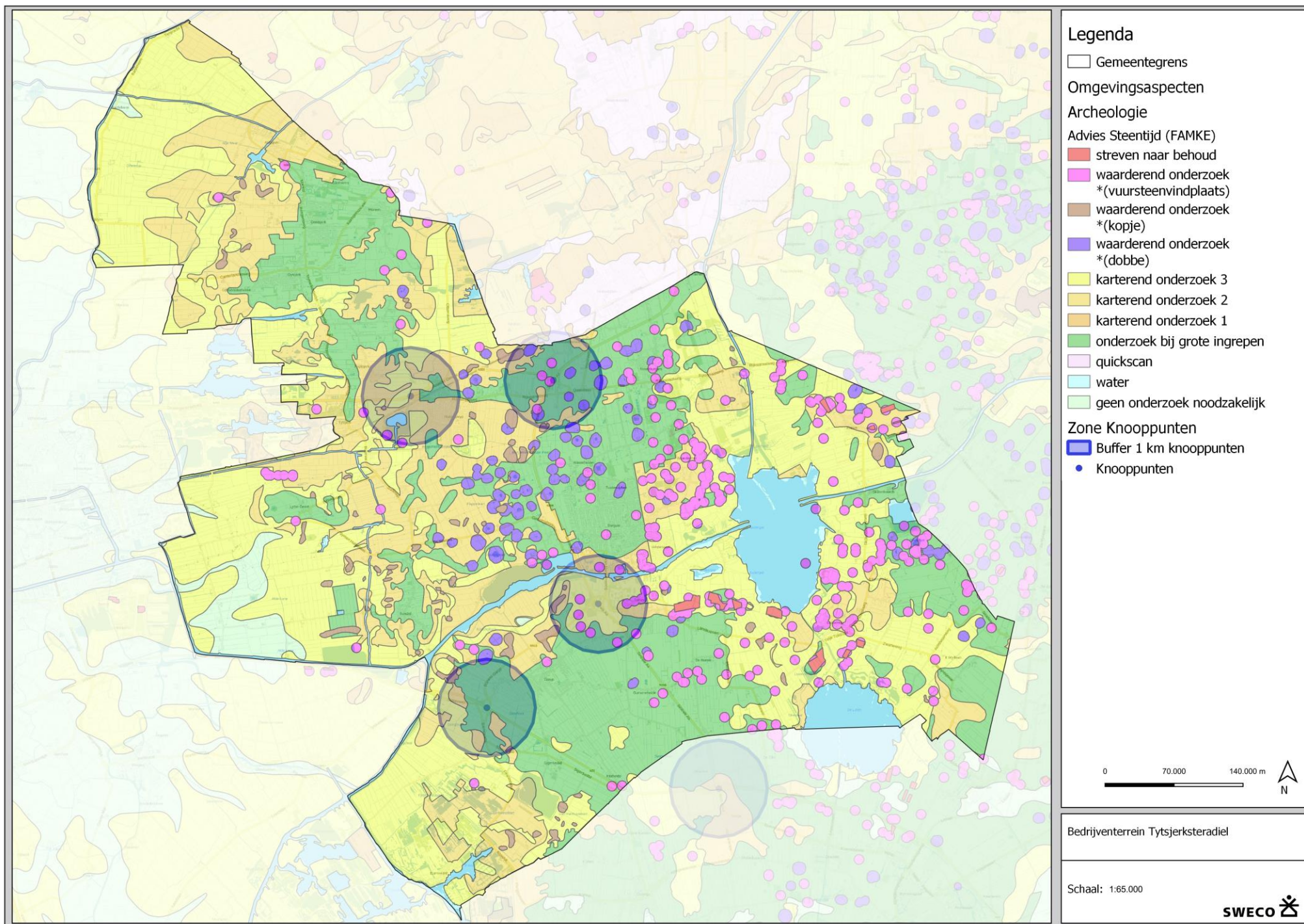
Vervolgstappen

- Participatie (eind januari/begin februari)
 - Bespreken presentatie en praatplaat met buurtschap Quatrebras/dorpsbelangen en ondernemersvereniging(en)
 - Ophalen van informatie en suggesties
 - Afstemming grondeigenaren
- Verdiepingsslag functionele kaders
 - Doelgroepen (type bedrijvigheid)
 - Energievoorziening
 - Duurzaamheid en circulariteit
 - Landschappelijke inrichting en inpassing
 - Haalbaarheid
- Opstellen concept visiedocument
 - Opiniërende behandeling raad (18 april)
 - Besluitvormende behandeling in raad (30 mei)

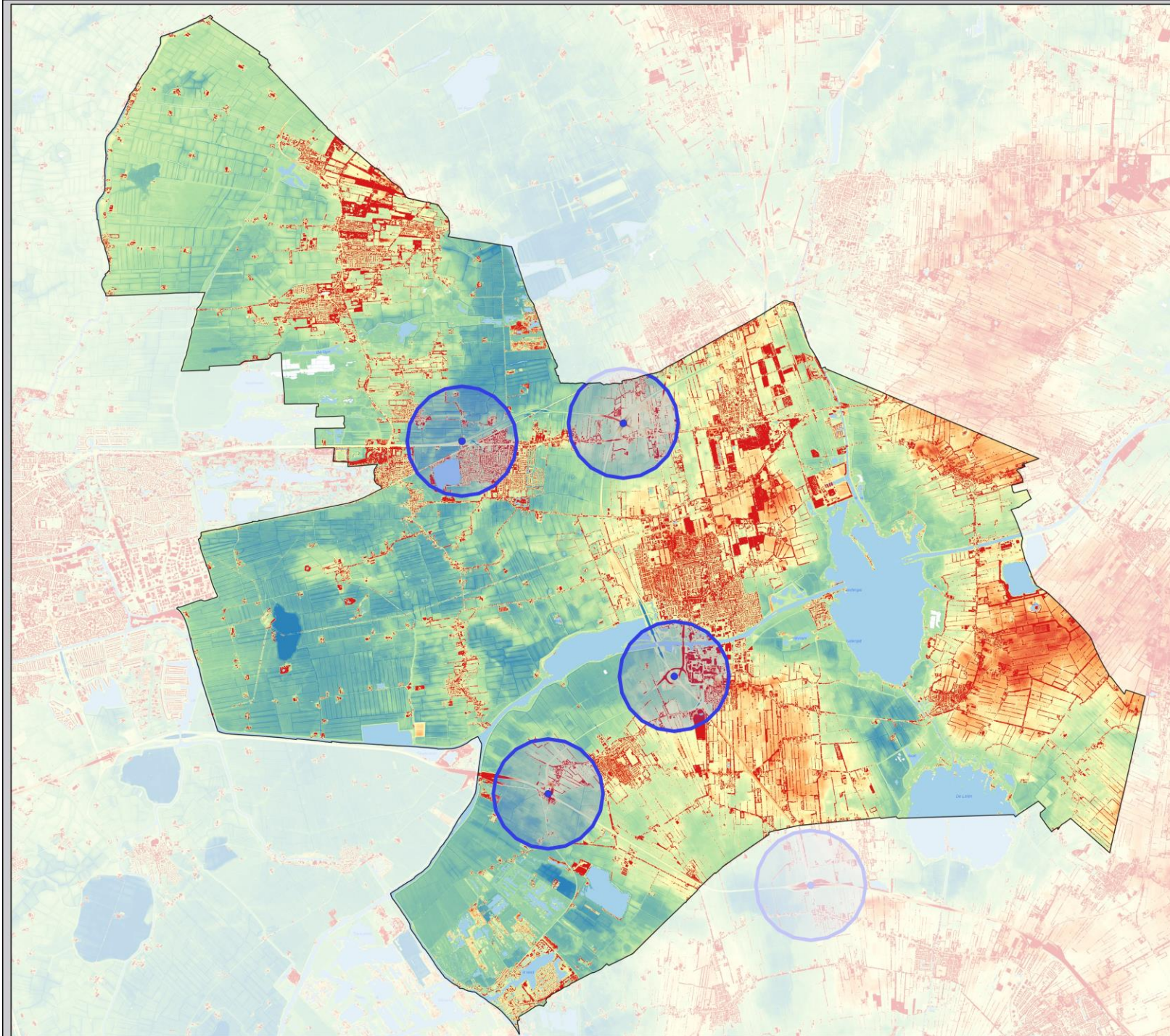




Archeologie Steentijd



Hoogte



Legenda

□ Gemeentegrens

Zone Knooppunten

■ Buffer 1 km knooppunten

• Knooppunten

Digital Surface Model (DSM) 0.5m

Band 1 (Gray)

4
-2

0 70.000 140.000 m

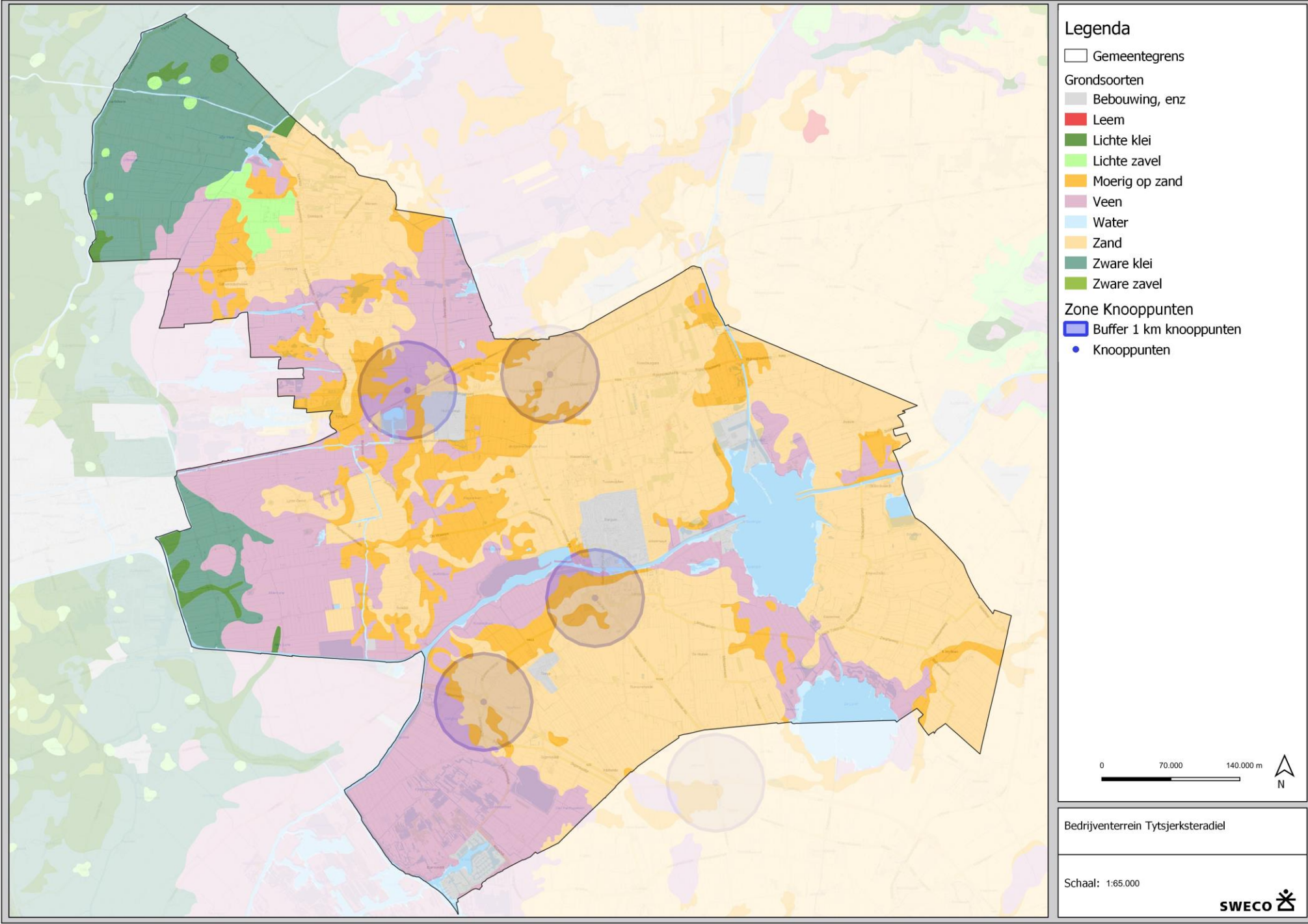


Bedrijventerrein Tytsjerksteradiel

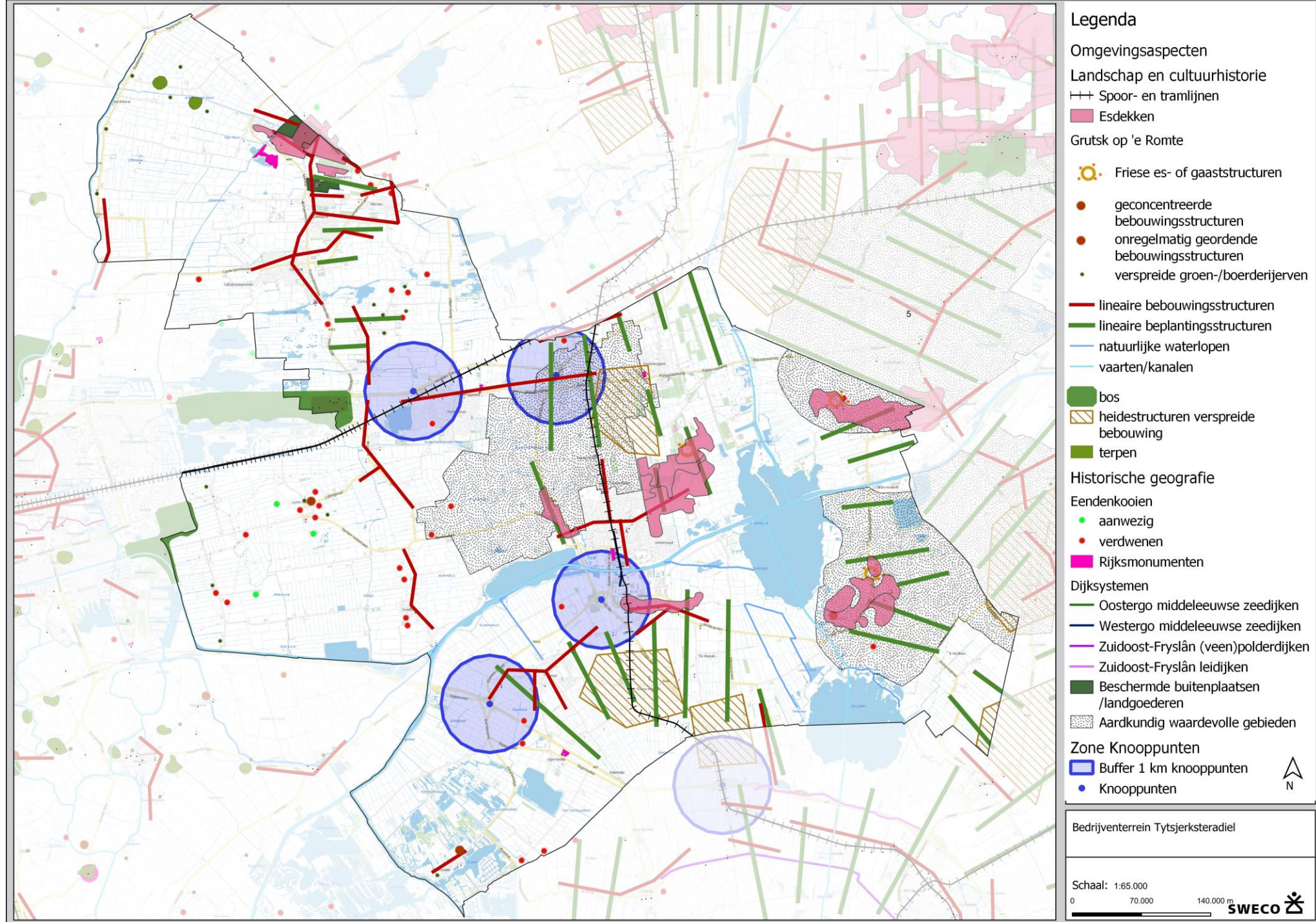
Schaal: 1:65.000

SWECO

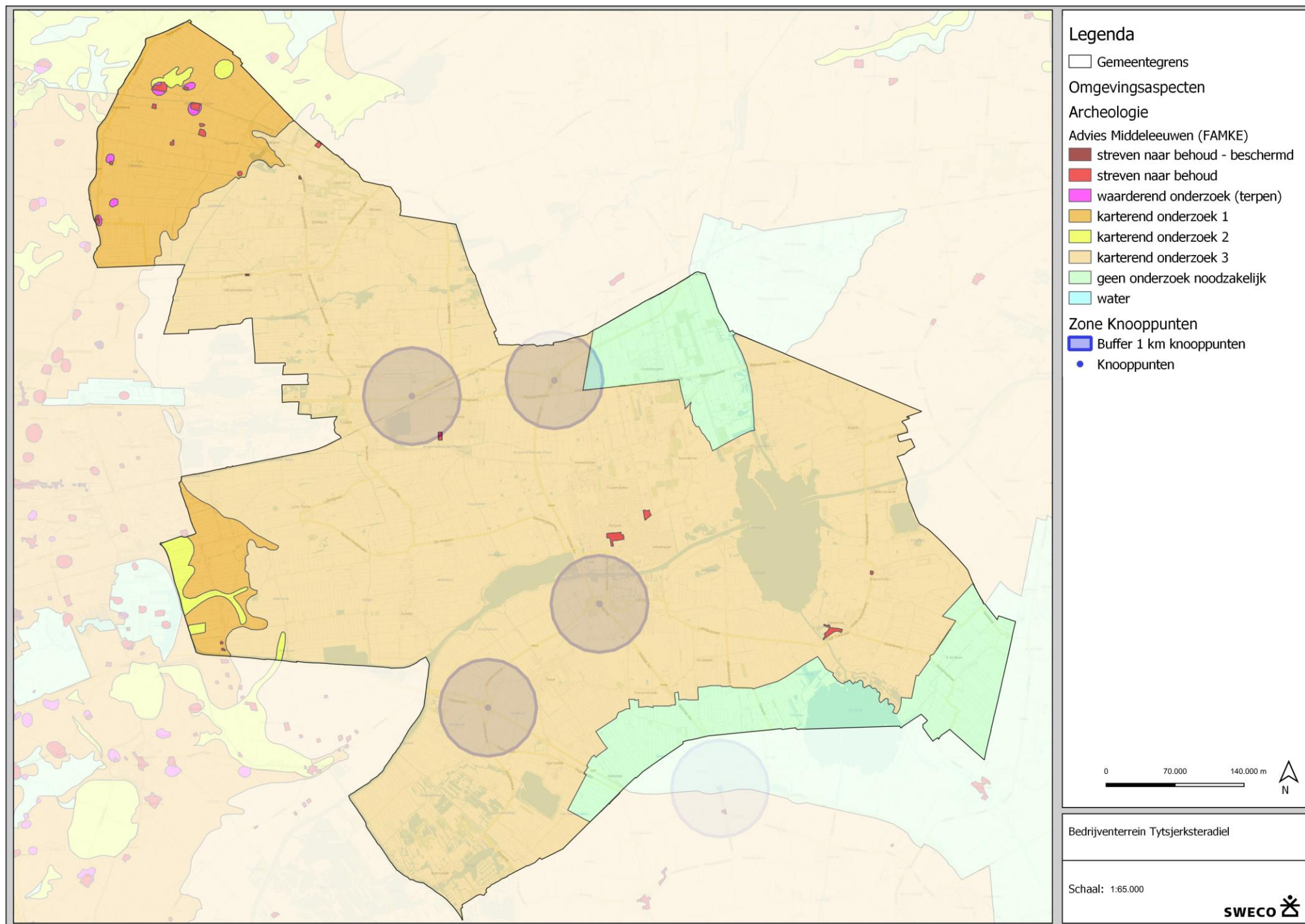
Grondsoort



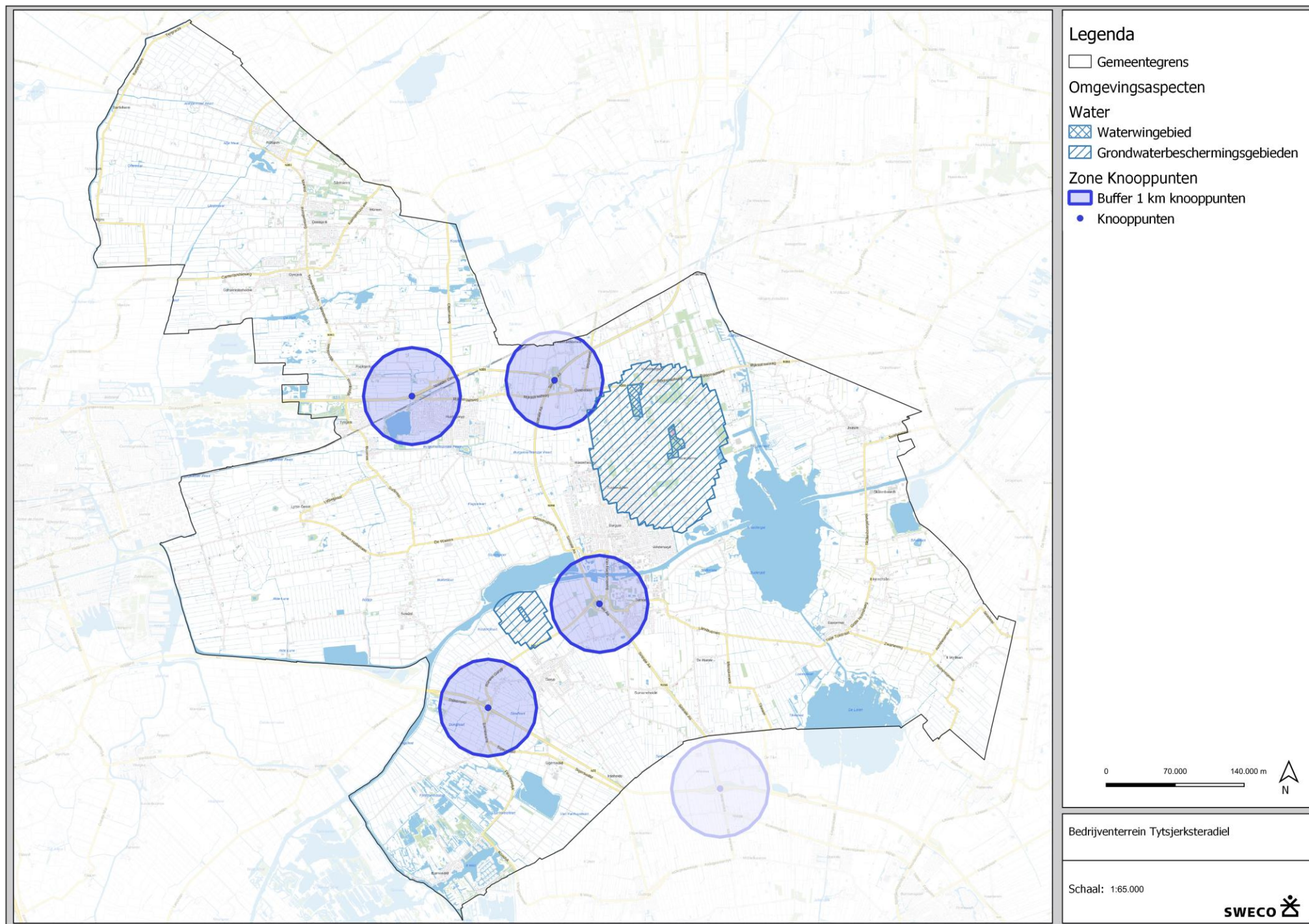
Cultuurhistorie



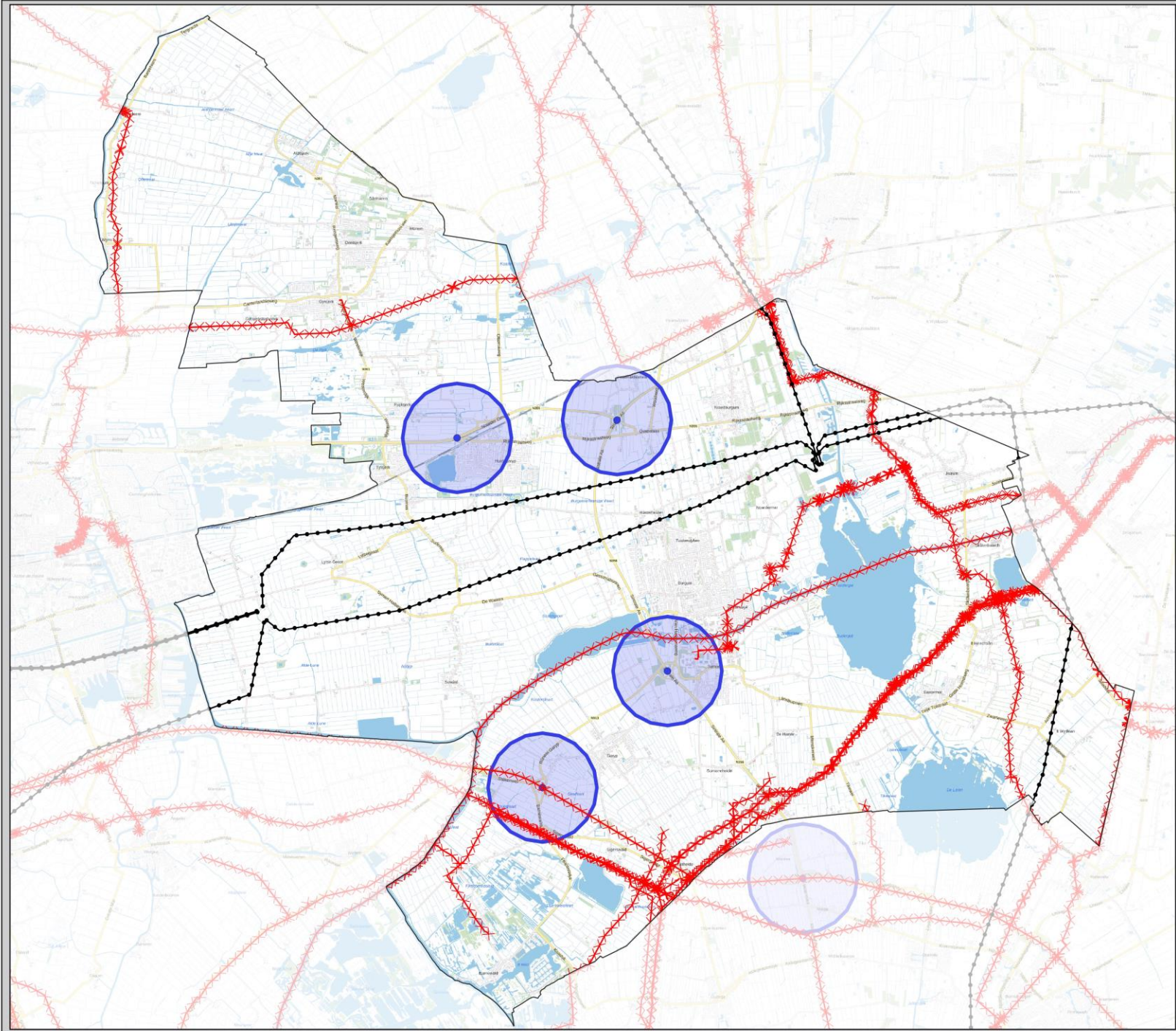
Archeologie Middeleeuwen



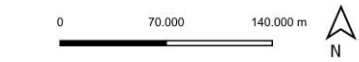
Water



Kabels en Leidingen



- Legenda**
- Gemeentegrens
 - Omgevingsaspecten
 - Kabels en leidingen
 - Hoogspanningsverbinding
 - Hogedruk gasleiding
 - Zone Knooppunten
 - Buffer 1 km knooppunten
 - Knooppunten



Bedrijventerrein Tytsjerksteradiel

Schaal: 1:65.000



Verordening Romte (geconsolideerde versie 2021)

4.2 Werfuncties en voorzieningen per type kern

4.2.1

In een ruimtelijk plan voor een **regionaal centrum** zijn niet toegestaan:

- a. een kantoor met een grotere vloeroppervlakte dan 1.200 m²;
- b. een bedrijf in de milieucategorieën 5.1, 5.2, 5.3 of 6;
- c. een bedrijf met een kavelomvang groter dan 10.000 m²;
- d. een voorziening met een bovenregionaal verzorgingsgebied.

regionaal centrum: een regionaal centrum als bedoeld in de provinciale structuurvisie, te weten Balk, Bolsward, Buitenpost, **Burgum**, Franeker, Gorredijk, Grou, Joure, Kollum, Lemmer, Makkum, Oosterwolde, St. Annaparochie, Surhuisterveen, Wolvega, Workum.

4.2.2

In een ruimtelijk plan voor een **bedrijfsconcentratiekern** zijn niet toegestaan:

- a. een kantoor met een grotere vloeroppervlakte dan 600 m²;
- b. een bedrijf in de milieucategorieën 3.2, 4.1, 4.2, 5.1, 5.2, 5.3 of 6;
- c. een bedrijf met een kavelomvang groter dan 5.000 m²;
- d. een voorziening met een regionaal of bovenregionaal verzorgingsgebied.

bedrijfsconcentratiekern: een bedrijfsconcentratiekern als bedoeld in de provinciale structuurvisie, te weten Dronrijp, Heeg, Marrum, Stiens, Veenwouden en Winsum.

4.2.3

In een ruimtelijk plan voor een **overige kern** zijn niet toegestaan:

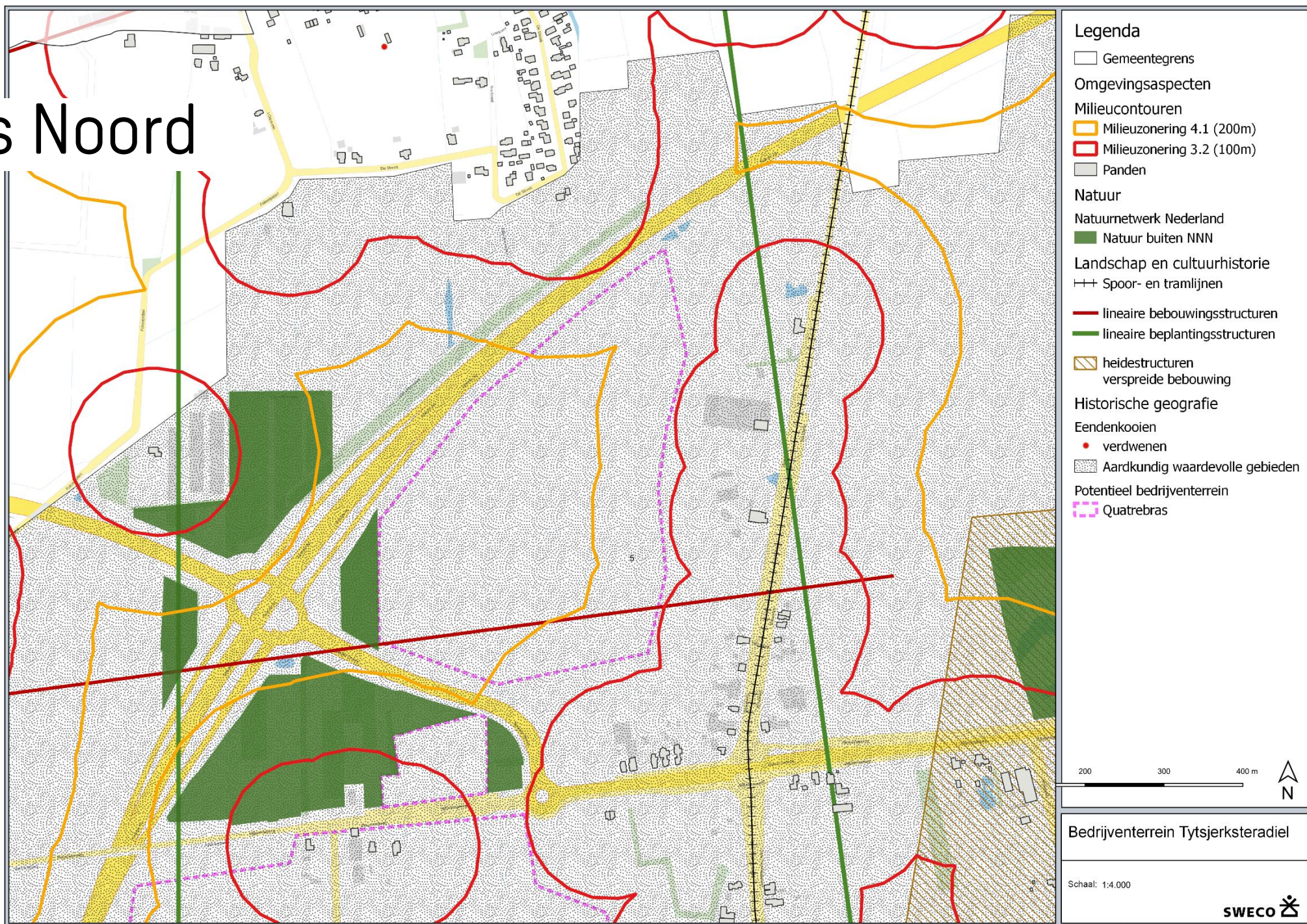
- a. een kantoor met een grotere vloeroppervlakte dan 600 m²;
- b. een bedrijf in de milieucategorieën 3.1, 3.2, 4.1, 4.2, 5.1, 5.2, 5.3 of 6;
- c. een bedrijf met een kavelomvang groter dan 2.500 m²;
- d. een voorziening met een bovenlokaal, regionaal of bovenregionaal verzorgingsgebied.

overige kern: een overige bestaande kern als bedoeld in de provinciale structuurvisie, geen stedelijk of regionaal centrum zijnde, zoals aangegeven op de van deze verordening deel uitmakende kaart Kernenstructuur en netwerkverbindingen.

Quatrebras Noord

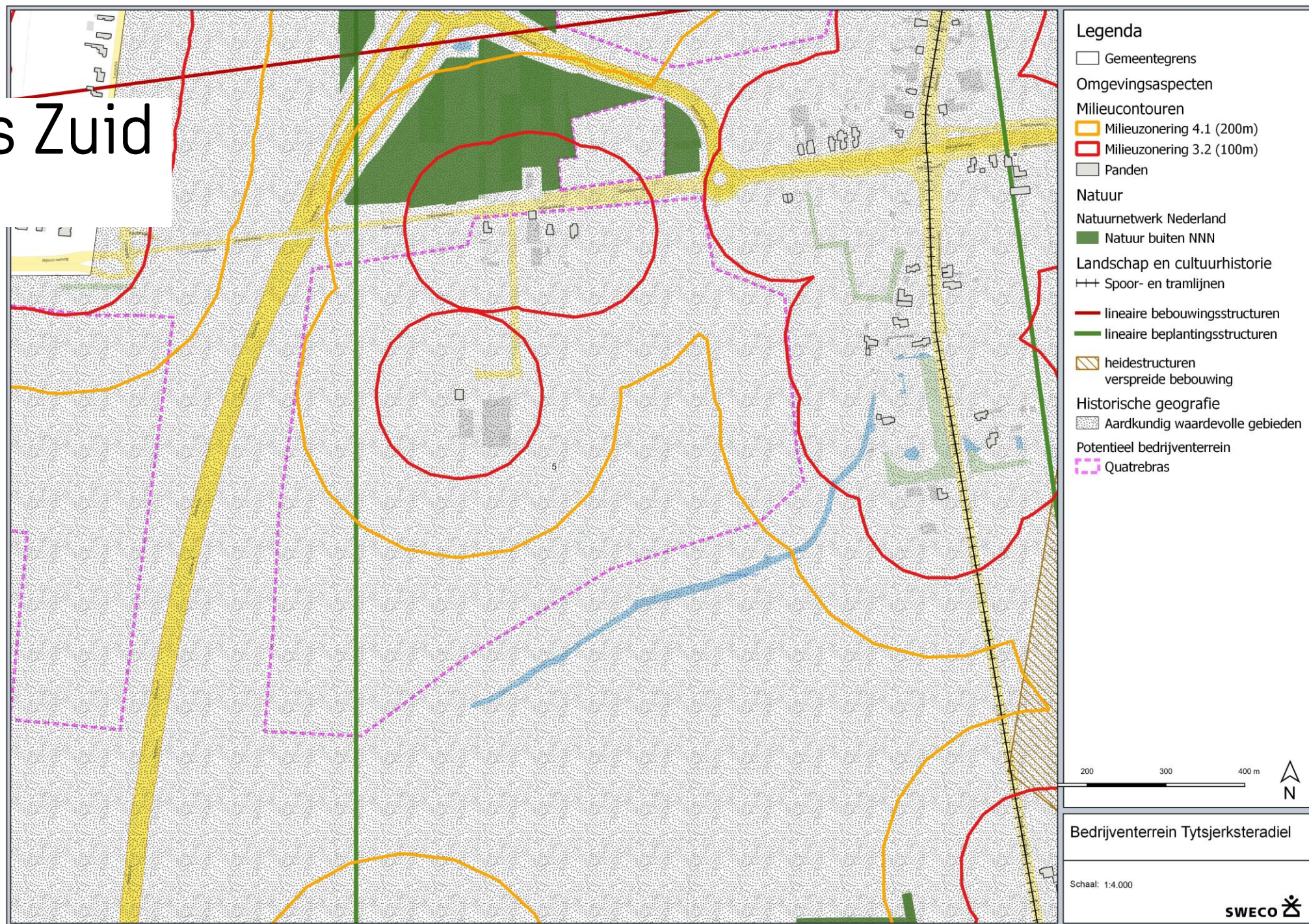
15 hectare

- Raakvlak met lineaire bebouwingsstructuren
- Raakvlak met aardkundig waardevolle gebieden.
- In principe niet nodig om woningen aan te kopen, voldoende ruimte i.r.t. milieucategorie.
- Aanpassen van verkeersstructuur voor ontsluiting



Quatrebras Zuid

- Potentie om uit te breiden naar oude dancing.
- Raakvlak met lineaire bebouwingsstructuren
- In principe niet nodig om woningen aan te kopen, voldoende ruimte i.r.t. milieucategorie.
- Ontsluiting eenvoudig te realiseren via bestaande rotonde.



Quatrebras West

23 hectare

- Raakvlak met lineaire bebouwingsstructuren
- Raakvlak met lineaire beplantingsstructuren
- Raakvlak met aardkundig waardevolle gebieden.
- Niet nodig om woningen aan te kopen, voldoende ruimte i.r.t. milieucategorie.
- Ontsluiting via Rijksstraatweg

