

Laddertoets Lauwerskwartier 2e fase

Stec Groep aan Gemeente Achtkarspelen

Hub Ploem en Lukas Meuleman
31 januari 2018

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Situatie.....	3
1.2	Aanpak.....	3
1.3	Leeswijzer.....	3
2	Uitgangspunten	4
2.1	Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen.....	4
2.2	Bestemmingsplan Lauwerskwartier maakt een ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling mogelijk.....	4
2.3	Lauwerskwartier 2e fase is een uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied.....	5
2.4	Projectprofiel Lauwerskwartier 2e fase.....	6
2.5	Regionaal beleid.....	6
3	Ruimtelijk verzorgingsgebied	7
3.1	Bedrijvendynamiek is bepalend voor verzorgingsgebied.....	7
3.2	Ruimtelijke verzorgingsgebied Lauwerskwartier 2e fase binnen een straal van 10km.....	7
4	Behoeftelauwerskwartier 2e fase	10
4.1	Vraag naar bedrijfsruimte in verzorgingsgebied is circa 65 tot 75 hectare.....	10
4.2	Specifieke vraag kern Surhuisterveen is naar verwachting 4 tot 6 hectare.....	14
4.3	Hard planaanbod binnen regio is circa 62 hectare.....	14
4.4	Lauwerskwartier voorziet in een behoefte aan bedrijventerrein.....	15

Bijlage 17

1 Inleiding

1.1 Situatie

De gemeente Achtkarspelen merkt dat de vraag naar bedrijventerrein in de gemeente aantrekt. Met name in Surhuisterveen groeit de belangstelling voor nieuwe bedrijfskavels. Om de vraag te faciliteren wil de gemeente het bedrijventerrein Lauwerskwartier uitbreiden. Het terrein ligt ten zuidoosten van de kern Surhuisterveen, aangrenzend aan het bestaande terrein (en infrastructuur). In totaal moet circa 4,1 hectare worden gerealiseerd, met name bedoeld voor lokale bedrijven. Er wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur en het terrein is in principe bedoeld voor bedrijven <5.000 m² en < categorie 3.1.

Enkele jaren geleden was gemeente Achtkarspelen al aan de slag met het opstellen van het bestemmingsplan voor de locatie. Door de economische crisis besloot de raad om af te zien van verdere planontwikkeling. Nu lijkt ontwikkeling weer opportuun en gaat Achtkarspelen aan de slag met het plan, temeer ook omdat uit regionaal onderzoek is gebleken dat er beperkt ruimte is voor bedrijvigheid in Noordoost-Fryslân.

1.2 Aanpak

In voorliggende rapportage is de marktbehoefte aan het bedrijventerrein Lauwerskwartier 2^e fase bepaald. Deze behoefte is in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) opgesteld. Het rapport schetst allereerst de uitgangspunten die worden gehanteerd voor dit behoefteonderzoek, en gaat daarbij in op systematiek van de Ladder.

1.3 Leeswijzer

Aan de hand van de systematiek van de Ladder wordt ingegaan op:

- Het verzorgingsgebied van het plan Bedrijventerrein Lauwerskwartier 2e fase
- De vraag naar bedrijventerreinen binnen het verzorgingsgebied voor de bestemmingsplanperiode van 10 jaar
- Het (plan)aanbod binnen deze zelfde regio
- Ten slotte wordt de behoefte aan het plan Lauwerskwartier 2e fase bepaald

2 Uitgangspunten

2.1 Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien’.

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Is dit het geval dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Om de vereisten van de Ladder te bepalen wordt hierna achtereenvolgens ingegaan op de vraag (1) of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en (2) of de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen.

2.2 Bestemmingsplan Lauwerskwartier maakt een ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling mogelijk

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgesteld, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Voor bedrijventerreinen is de ondergrens veelal afhankelijk van de locatie en van de aard van het plan. Voor ontwikkelingen in de vorm van een terrein is 'in beginsel' geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt. Door de toevoeging van 'in beginsel' bij iedere ondergrens, lijkt de Afdeling duidelijk te willen maken dat geen sprake is van ‘harde’ ondergrenzen. Gezien de beoogde ontwikkeling van circa 4,1 hectare, met name bedoeld voor lokale bedrijven, is Lauwerskwartier 2e fase een stedelijke ontwikkeling.

De Ladder is alleen van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt of een functiewijziging van zodanige aard en omvang dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aan beide voorwaarden wordt bij Lauwerskwartier voldaan. De bebouwingsmogelijkheden nemen fors toe en er wordt een bedrijventerreinbestemming toegekend aan de gronden in het plangebied waar dit op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is. Ofwel: het nieuwe bestemmingsplan voor Lauwerskwartier 2e fase is Ladderplichtig. Dit betekent dat een beschrijving van de behoefte in ieder geval nodig is.

2.3 Lauwerskwartier 2e fase is een uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied

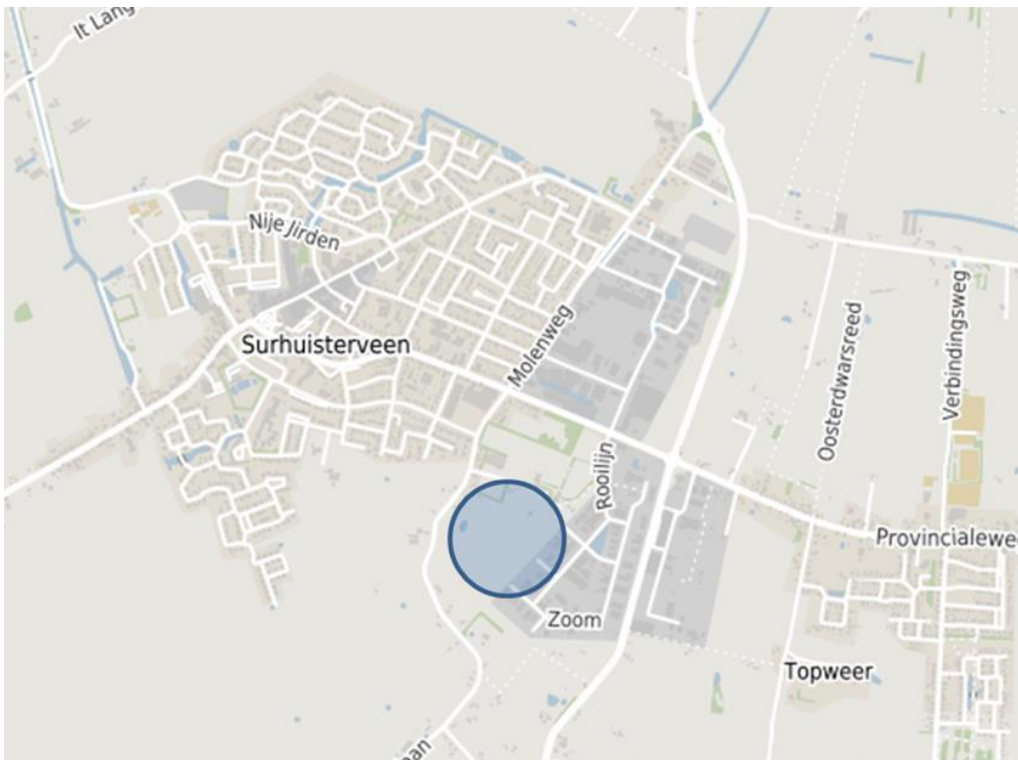
Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijke gebied (BSG) is extra motivering vereist. Daarom wordt gecheckt of de ontwikkeling van Lauwerskwartier 2e fase een ontwikkeling binnen BSG betreft. In artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

‘Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

Naast de hiervoor genoemde definitie van bestaand stedelijk gebied, blijkt uit jurisprudentie dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant kan zijn. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is veelal geen sprake van BSG¹.

In onderstaand figuur is globaal de beoogde locatie voor Lauwerskwartier 2e fase weergegeven. Het nieuwe bestemmingsplan maakt een ontwikkeling van een buitenstedelijk gebied naar een plan met een bedrijfsfunctie mogelijk. Daarbij constateren wij dat de ligging van het plan mogelijk gezien kan worden als ‘binnen het bestaand stedelijk weefsel’ maar dat het vigerende bestemmingsplan geen stedelijke functie mogelijk maakt. Geconcludeerd wordt dan ook dat er geen sprake is van een ontwikkeling binnen BSG. Een extra afweging van alternatieven binnen BSG is daarom noodzakelijk.

Figuur 1: Ligging Lauwerskwartier 2e fase



Bron: Concept Bestemmingsplan Lauwerskwartier, 2012; OpenBasisKaart, 2017; Bewerking Stec Groep, 2017.

¹ zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340.

2.4 Projectprofiel Lauwerskwartier 2e fase

Kenmerk	Toelichting
Ligging	<ul style="list-style-type: none"> Ten Zuidoosten van Surhuisterveen Het betreft een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Lauwerskwartier. Het plangebied wordt aan de oostkant begrensd door het bestaande bedrijventerrein Lauwerskwartier, aan de zuid- en westkant door de (bebouwing aan de) Warreboslaan en aan de noordkant door het parkeerterrein en de gronden behorende bij de Surventohal (sporthal). Het totale oppervlakte van het plangebied bedraagt bruto 6,4 hectare, netto circa 4,1 hectare bedrijventerrein.
Vigerende bestemming	<ul style="list-style-type: none"> Op de beoogde locatie vigeert het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen'. De bestemming van betreffende gronden is 'Agrarische doeleinden, categorie AG-E (agrarisch gebied met elzensingels)'. Conform deze bestemming wordt het gebied momenteel gebruikt voor agrarische doelen.
Beoogde bestemming	<ul style="list-style-type: none"> Bedrijventerrein: <ul style="list-style-type: none"> Bedrijven t/m milieucategorie 3.1. Ondergeschikt aan bedrijfsvoering wordt detailhandel en kantoor toegestaan. Bedrijfskavels hebben een maximale omvang van 5.000 m² met afwijkingmogelijkheid naar grotere kavels. Bijbehorende functies als erven, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, wegen, etc.
Overige aspecten	<ul style="list-style-type: none"> De maatvoering en specifieke invulling van het terrein zal passend zijn binnen het huidige landschap: 'een deel van het gebied wordt omgevormd tot bedrijventerrein waarbij landschappelijke structuren zoveel mogelijk gerespecteerd worden.'

2.5 Regionaal beleid

In 2010 heeft de regio Noordoost Fryslân een convenant bedrijventerreinen gesloten met de provincie Friesland. Door de economische crisis is de vraag naar bedrijventerreinen in de periode 2010-2015 achtergebleven bij de verwachtingen. De provincie Friesland heeft mede door deze gewijzigde omstandigheden in 2015 een nieuwe behoefte raming uit laten voeren. Deze nieuwe behoefte raming toont een lager te verwachten vraag dan in eerdere ramingen het geval was. Kwantitatief is er in de regio op basis van deze nieuwe vraagrading meer aanbod dan vraag en dus concludeert de provincie Friesland dat het convenant bedrijventerreinen niet meer actueel is en beëindigt deze.

De regio Noordoost Fryslân ziet echter nog een duidelijke kwalitatieve opgave voor bedrijventerreinen en concludeert dat lang niet in iedere lokale situatie sprake is van overaanbod. De gemeenten in de Noordoost Fryslân hebben in afstemming met de provincie nader onderzoek gedaan naar de aard, functionaliteit en ligging van de bedrijventerreinen. Onderzocht is welke kavels uit de voorraad kunnen worden gehaald, bijvoorbeeld vanwege een andere functie. Hieruit blijkt dat ten minste 10 hectare uit de voorraad kan worden onttrokken. Daarnaast geeft bijvoorbeeld de aanleg van de Centrale As extra economische dynamiek in de regio. De regio is nu voornemens een nieuw convenant bedrijventerreinen op te stellen met de provincie. De beschikbare voorraad ligt niet altijd op de juiste plek en met heeft ook niet overal de juiste functionaliteit. Daar zit deels een kwalitatieve mismatch. In regionaal verband is afgesproken in te zetten op uitbreiding in Surhuisterveen en Burgum. In Surhuisterveen zijn gegadigden voor nagenoeg het gehele terrein (Lauwerskwartier 2^e fase). De regionale afspraken zijn nu nog 'in concept', echter de verwachting is dat provincie en regio in de eerste helft van 2018 het nieuwe convenant ondertekenen. Hiermee wordt een evenwichtige bedrijventerreinsituatie gecreëerd, waarbij ook ruimte ontstaat voor kwalitatief nieuwe ontwikkelingen, passend bij de dynamiek en markt.

3 Ruimtelijk verzorgingsgebied

3.1 Bedrijvendynamiek is bepalend voor verzorgingsgebied

Bij de bepaling van de bedrijventerreinvraag en de daarvan afgeleide behoefte, is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van het ruimtelijke verzorgingsgebied van het bedrijventerrein Lauwerskwartier 2e fase. Het gaat bij de Ladder vervolgens o.a. om het voorkomen van onnodig ruimtebeslag en het voorkomen van planoverschotten op de (regionale) bedrijventerreinenmarkt. Een bedrijfsruimtegebruiker is niet gebonden aan gemeentegrenzen maar de praktijk wijst uit dat het gros van de verhuizingen binnen de gemeente plaatsvindt.

3.2 Ruimtelijke verzorgingsgebied Lauwerskwartier 2e fase binnen een straal van 10km

Uitgaande van bedrijventerreinenprognose en de daaropvolgend regionale programmeringsafspraken voor Noordoost Friesland is de marktregio voor Lauwerskwartier bepaald. Hierbij is gekeken naar:

- de aard en omvang van bedrijventerrein Lauwerskwartier 2e fase
- verhuisdynamiek bestaande bedrijventerreinen Surhuisterveen
- verhuisdynamiek binnen een regio van circa 10 kilometer.

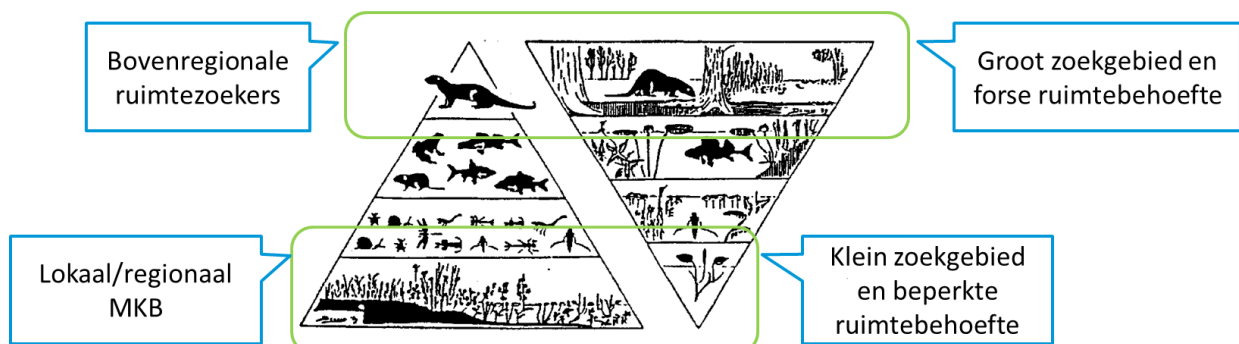
In onderstaande paragrafen zijn de indicatoren verder uitgewerkt.

Profiel: Lauwerskwartier 2e fase richt zich op lokaal MKB

Het beoogde bedrijventerrein Lauwerskwartier 2e fase is zo ingericht dat het voornamelijk zal voorzien in een vraag vanuit lokale bedrijfsruimtegebruikers, met name MKB. Hierbij baseren we ons op het kleinschalig karakter van het bedrijventerrein onder andere uitgedrukt in de omvang (4,1 hectare uitgeefbaar) en de kavelomvang (klein tot middelgroot).

De bedrijventerreinenmarkt kan daarbij als ecosysteem worden gezien (zie figuur). De grootste bedrijven (veelal grootschalige logistiek of industrie) en de meest bijzondere bedrijven met zeer specifieke locatie-eisen (bijvoorbeeld sterke koppeling met een zeer specifieke sector of zeer hoge milieucategorie) zijn bereid om over een grotere afstand te verhuizen voor een geschikte vestigingslocatie. Dit betekent dus ook dat een regulier kleinschalig bedrijventerrein als Lauwerskwartier 2e fase voornamelijk reguliere bedrijfsruimtegebruikers trekt uit een betrekkelijk klein verzorgingsgebied.

Figuur 2: Bedrijfsruitemarkt als ecosysteem



Bron: Stec Groep, 2017

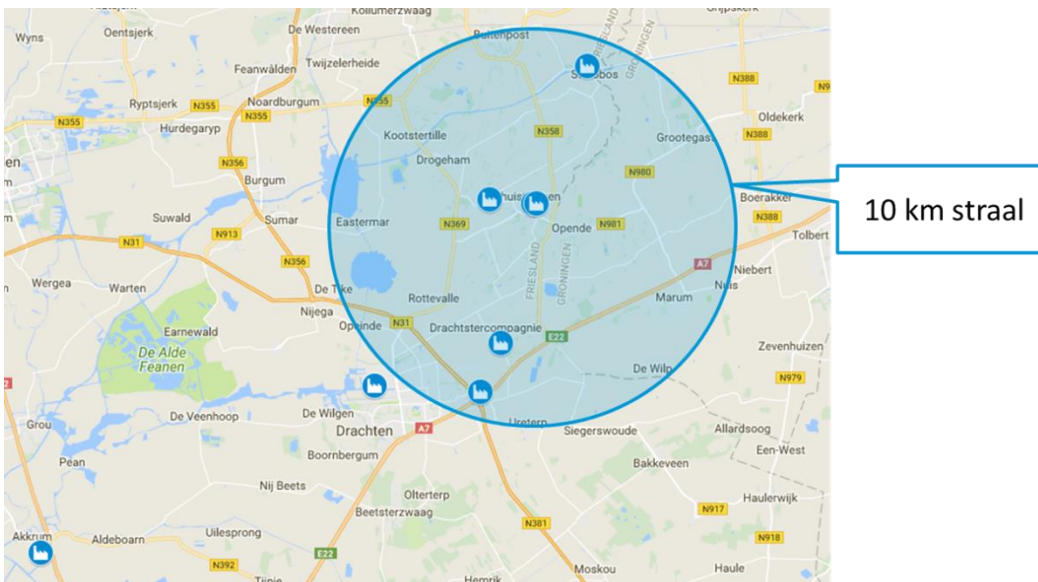
Analyse verhuisdynamiek op bedrijventerreinen in Surhuisterveen en omgeving

De verhuisdynamiek van bedrijventerreinen rond Lauwerskwartier 2e fase (Lauwerskwartier, De Lauwers en bedrijventerrein Opende, allen binnen een straal van 1,5 kilometer) is voornamelijk lokaal georiënteerd. Vanaf 2011 gaat het om 34 transacties²:

- Waarvan 18 nieuwe oprichtingen van bedrijven.
- Slechts één bedrijf is verhuisd naar een locatie buiten een straal van 1,5 kilometer (naar Heerenveen).
- 6 bedrijven verhuisden binnen de straal van 1,5 kilometer (interne verhuizing).
- 9 bedrijven verhuisden van buiten anderhalve kilometer zone naar de bedrijventerreinen rond Surhuisterveen.

Van de bedrijven die van buiten de anderhalve kilometer straal komen, verhuisden enkele bedrijven vanuit locaties in Surhuisterveen maar buiten bedrijventerreinen (bijvoorbeeld vanuit een woonwijk). Andere inkomende verhuizingen kwamen vanuit omliggende kernen en steden als Harkema en Drachten (zie onderstaande figuur). Slechts twee bedrijven verhuisden van buiten de 10 kilometer straal.

Figuur 3: Herkomst inkomende verhuizingen naar bedrijventerreinen rond Surhuisterveen



Bron: Vastgoeddata, 2017; Bewerking Stec Groep, 2017

Analyse verhuisdynamiek straat 10 kilometer

Een analyse van de verhuisdynamiek van bedrijven op alle bedrijventerreinen binnen een straal van 10 kilometer rondom Surhuisterveen toont eenzelfde beeld als hiervoor geconstateerd. Van de 144 verhuizingen, verhuisden:

- 90 bedrijven binnen de regio (circa 65%)
- 32 bedrijven van buiten de regio (buiten 10 km straal), naar de regio (binnen 10 km straal) (circa 20%)
- 22 bedrijven vanuit de regio naar een locatie buiten de regio (circa 15%)³

Bedrijven van buiten de 10 kilometer straal die naar de regio verhuisden, verhuisden voornamelijk (circa 2/3^e) naar Drachten/Drachten-Azeven waar het regionale bedrijventerrein is gevestigd. De overige verhuizingen waren met name verhuizingen vanuit omliggende kernen als Burgum, Oldekerk en Gorredijk.

Deze conclusie sluit goed aan bij landelijk beschikbaar onderzoek naar bedrijfsverplaatsingen. Onderzoek (PBL, 2007 & CBS, 2013) wijst uit dat circa 90 tot 95% van de bedrijfsverplaatsingen binnen de COROP-

² We hanteren hierbij een ondergrens van twee werkzame personen; op deze manier filteren we 'brievenbusbedrijven' er uit.

³ Cijfers tonen een vergelijkbaar beeld met landelijk gemiddelde. Licht afwijkingen ontstaan mogelijke door het feit dat Surhuisterveen in een landelijke omgeving ligt waarbij verhuis- en woon-werkafstanden gemiddeld hoger liggen dan gemiddeld in Nederland.

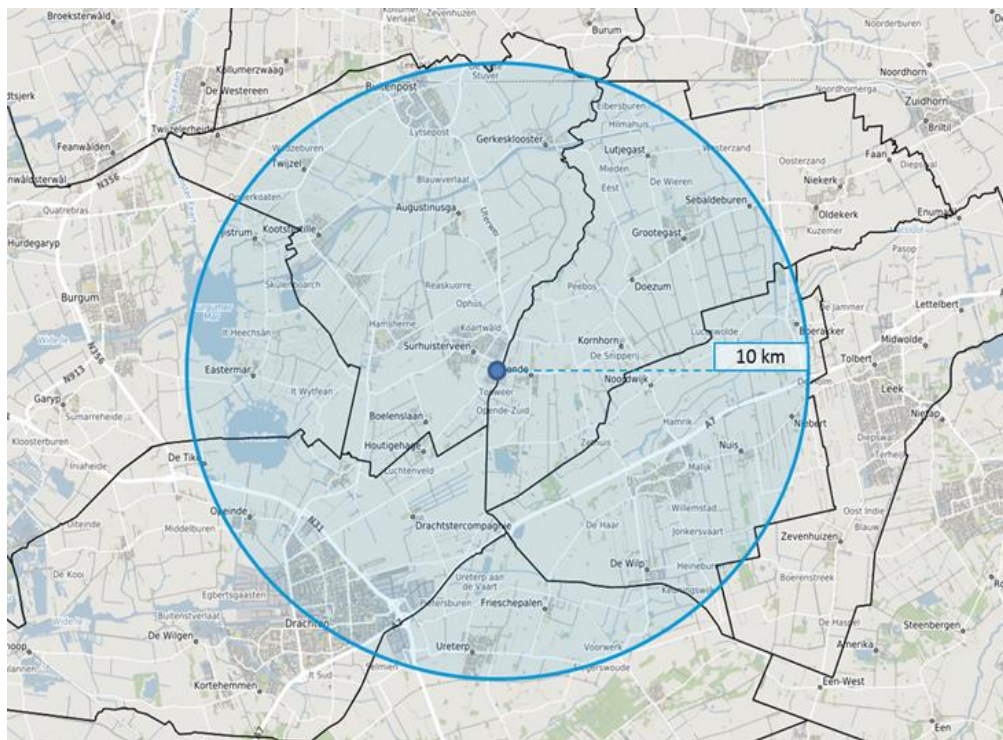
regio plaatsvindt⁴. Een groot deel (ruim 2/3e deel) blijft daarbij ook binnen de gemeentegrenzen, blijkt uit hetzelfde onderzoek. Onderzoek naar verhuisdynamiek binnen de gemeentegrenzen is beperkt. Uit diverse onderzoeken komt naar voren dat:

- slechts 5% van alle bedrijven over de gemeentegrenzen wil verhuizen (en dus een sterke voorkeur heeft voor de eigen gemeente);
- circa 75% van de bedrijven verhuist binnen een straal van 5 tot 10 kilometer rondom de bestaande vestiging;
- circa 40% van alle bedrijven verhuist binnen een straal van 1 kilometer rondom de bestaande vestiging.

Conclusie: Verzorgingsbereik Lauwerskwartier is circa 10 kilometer

We concluderen dat de marktregio (verzorgingsgebied) voor bedrijfsruimtegebruikers op bedrijventerrein Lauwerskwartier 2e fase overwegend en primair lokaal is georiënteerd. Primair wordt daarom de gemeente Achtkarspelen als marktregio gehanteerd, aangevuld met het gebied binnen een straal van circa 10 kilometer. Tot deze straal behoren de gemeente Achtkarspelen, (delen van) Tytsjerksteradiel en Smallingerland in provincie Friesland en de gemeente Marum en Grootegast in provincie Groningen. Bij het afwegen van de behoefte aan Lauwerskwartier wordt deze regio in overweging genomen.

Figuur 3: Straal van 10 kilometer rondom Lauwerskwartier



Bron: Stec Groep, 2017

⁴ COROP-regio is een regio-indeling ten behoeve van analytische doeleinden. De COROP-regio is in het geval van Achtkarspelen de regio Noord-Friesland (bestaande uit de gemeenten Achtkarspelen, Ameland, Dantumadiel, De Fryske Marren, Dongeradeel, Ferwerderadiel, Franekeradeel, Harlingen, het Bildt, Kollumerland en Nieuwkruisland, Leeuwarden, Leeuwarderadeel, Littenseradiel, Menameradiel, Schiermonnikoog, Terschelling, Tytsjerksteradiel, Vlieland. Het betreft een gebied van ruim 30x30 kilometer.

4 Behoeftelauwerskwartier 2^e fase

In dit hoofdstuk staat de beoordeling of de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een behoefte centraal. We gaan in op de actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor het plan en plaatsen deze in het perspectief van de regionale situatie (Ladder-regio).

4.1 Vraag naar bedrijfsruimte in verzorgingsgebied is circa 65 tot 75 hectare

Om de vraag naar bedrijfsruimte te ramen, wegen we vraag en aanbod (kwantitatief en kwalitatief) tegen elkaar af. In deze eerste paragraaf gaan we in op de vraagraming. We hanteren twee perspectieven om tot een gefundeerde verwachting van de ruimtevraag te komen:

- We bepalen de vraag top-down op basis van de meest recente provinciale vraagraming⁵;
- We maken een kwalitatieve inschatting van de ruimtevraag op grond van de aard en omvang van de bestaande bedrijvigheid, de gerealiseerde uitgifte in de laatste jaren en de huidige leads voor Lauwerskwartier 2e fase.

De ruimtevraag is geraamd voor één bestemmingsplanperiode (10 jaar), conform de huidige Ladder-jurisprudentie.

Kwantitatieve ruimtevraag op basis van provinciale ramingen: circa 62 hectare t/m 2027

De Ladder vraagt bij toevoeging van nieuw bedrijventerrein specifiek naar de marktruimte binnen de marktregio van bedrijventerrein Lauwerskwartier. We analyseren zowel de vraag als de historische uitgifte van bedrijventerreinen binnen het verzorgingsgebied. Doel is om inzicht te krijgen in de behoefte aan bedrijventerrein en de mogelijke marktruimte die beschikbaar is voor de potentiële ontwikkeling van de tweede fase van Lauwerskwartier. We confronteren allereerst de totale marktvrage met de harde planvoorraad aan bedrijventerreinen. Als controle voor deze vraagraming kiezen we daarnaast voor extrapoleren van de historische uitgifte van bedrijventerreinen in de marktregio (methode 2).

De raming van de vraag naar bedrijventerreinen in de marktregio is exclusief vervangingsvraag. Dit is vraag die ontstaat doordat bedrijfspanden, om verschillende redenen anders dan capaciteitsgebrek, niet meer voldoen. Deze vraag wordt bepaald door technische slijtage (het pand is onbruikbaar en/of de levensduur loopt af), maar ook door normatieve slijtage; dit houdt in dat het pand niet meer aan de (kwaliteits)eisen van de gebruiker voldoet. Dit type locaties/panden kan mogelijk getransformeerd of herontwikkeld worden.

In een Ladder-toets moet de actuele regionale behoefte berekend worden voor de bestemmingsplanperiode van 10 jaar, we hanteren in dit geval de periode 2018 tot en met 2027. Op basis van het marktaandeel van de gemeente Achtkarspelen binnen de provincie Friesland (en de regio Noordoost Fryslân) maken we een vertaling van de totale vraag naar het marktgebied van Lauwerskwartier. Het marktaandeel baseren we op basis van de historische uitgifte in de laatste tien jaar. De uitgifte van bedrijventerreinen is leidend als verdeelsleutel, omdat we constateren dat andere methoden zoals werkgelegenheidsaandeel (en verhuisbewegingen) door het specifieke terreinquotiënt per bedrijfsactiviteit veelal minder betrouwbaar zijn.

⁵ Bedrijventerreinen in Fryslân, vraagprognose tot 2030, Bureau Louter, 2015; vraagprognose provincie Groningen

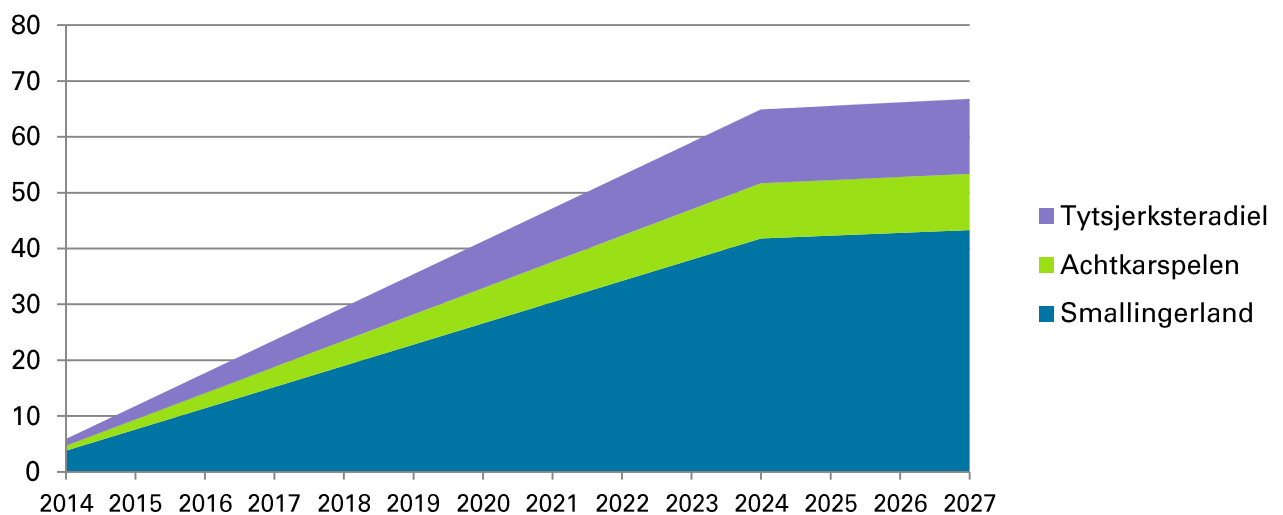
Verzorgingsgebied overschrijdt provinciegrens: vraag Lauwerskwartier komt vanuit twee regio's

De vraag naar bedrijventerreinen t/m 2027 binnen het verzorgingsgebied van Lauwerskwartier wordt bepaald aan de hand van de verwachte vraag voor bedrijventerreinen in Friesland en in Groningen. Voor de Friese gemeenten is door Bureau Louter een vraagraming opgesteld in 2015. Voor de provincie Groningen gaan we uit van de meest recente vraagraming zoals momenteel in concept wordt opgesteld door Bureau Buiten (concept-2017).

Vraag vanuit Friese gemeenten binnen verzorgingsgebied is circa 61 hectare t/m 2027

Voor de vraag in het Friese gedeelte van het verzorgingsgebied van Lauwerskwartier brengen we de vraag voor de gemeente Achtkarspelen, Tytsjerksteradiel en Smallingerland in beeld.

Figuur 5: Uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen Friese gedeelte van het verzorgingsgebied van Lauwerskwartier 2e fase 2014 t/m 2027⁶



Bron: Bedrijventerreinen in Fryslan, vraagprognose tot 2030, Bureau Louter, 2015; Bewerking Stec Groep, 2017

Bovenstaande geraamde vraag (Bureau Louter, 2015) geeft de verwachte vraag voor het Friese gedeelte van het verzorgingsgebied van Lauwerskwartier 2e fase. Dit beslaat niet de gehele regio Súdwest-Fryslân maar enkel de gemeente Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel. Daarnaast valt Smallingerland binnen het verzorgingsgebied van Lauwerskwartier. Voor deze gemeenten is in de raming een specifieke vraag per gemeente bepaald (bron: Bedrijventerreinen in Fryslan, Bureau Louter 2015). Door de vraag van de drie afzonderlijke gemeenten op te tellen, komen we tot de totale geraamde vraag voor het Friese gedeelte van het verzorgingsgebied van Lauwerskwartier 2e fase. De vraag t/m 2024 is geraamd op circa 5,9 hectare per jaar: in totaal circa 64,9 hectare. Vanaf 2025 neemt de vraag af tot circa 0,63 hectare per jaar. De totale vraag voor het Friese gedeelte van het verzorgingsgebied komt hiermee in totaal op circa 68 hectare tussen 2014 en 2027. Tussen 2014 en 2017 is in de gemeenten inmiddels circa 6,6 hectare uitgegeven (zie onderstaande tabel). De resterende vraag tussen 2017 en 2027 (bestemmingsplanperiode voor Lauwerskwartier 2e fase) is circa 61 hectare.

Tabel 1: Uitgifte Friese gemeenten binnen verzorgingsgebied tussen 2014 en 2017

	2014	2015	2016	Totaal
Achtkarspelen	0,00	0,30	1,22	1,52
Tytsjerksteradiel	0,80	0,20	0,36	1,36
Smallingerland	0,40	1,30	2,00	3,70
Totaal	1,2	1,8	3,58	6,58

Bron: Overzicht bedrijfskavel Noordoost Friesland stand 1 juli 2017 zoals aangeleverd door gemeente Achtkarspelen

⁶ Op basis van het Transatlantic Market Scenario

Vraag vanuit Groningse gemeenten binnen verzorgingsgebied is circa 1 hectare t/m 2027

Naast de vraag vanuit de Friese gemeenten vallen binnen het verzorgingsgebied van Lauwerskwartier grofweg nog twee gemeenten die in de provincie Groningen liggen: gemeente Marum en Grootegast. Voor de vraag naar bedrijventerreinen in dit deel van het verzorgingsgebied van Lauwerskwartier 2e fase baseren we ons op conceptraamingen van Bureau Buiten voor de regio Groningen-Assen. Hierin is de vraag voor 'Groningen Rest'⁷ bepaald op maximaal 17 hectare t/m 2025, de vraag tussen 2025 en 2035 is naar verwachting 0. We bepalen het aandeel van de gemeente Marum en Grootegast op basis van het aandeel in de werkgelegenheid en de bedrijventerreinenvoorraad⁸.

Tabel 2: Aandeel gemeente Grootegast en Marum in totaal vraag naar bedrijventerreinen in regio

	Werkgelegenheid		Voorraad		Gemiddeld aandeel
Totaal Groningen Rest	128.938		1.073		100,0%
Gemeente Marum	3.291	2,6%	20	1,9%	2,3%
Gemeente Grootegast	3.360	2,6%	17	1,6%	2,1%
Totaal aandeel Marum en Grootegast	5,2%		3,5%		4,4%

Bron: Concept-rapport Bureau Buiten, RGA Marktanalyse Werklocaties september 2017

Het totale aandeel van de gemeente Marum en Grootegast binnen de regio 'Groningen Rest' is 4,4%. Op basis van een verwachte totale vraag van 17 hectare tussen 2016 en 2025 en een aandeel van 4,4%, ramen we de vraag voor gemeente Marum en Grootegast op 0,8 hectare t/m 2025. Gezien de verwachte ruimtevraag na 2025 van circa 0 hectare, gaan we uit van een vraag vanuit de Groningse gemeenten binnen het verzorgingsgebied van in totaal circa 1 hectare t/m 2027.

We bepalen de totale te verwachten vraag voor het verzorgingsgebied van Lauwerskwartier t/m 2027 op basis van provinciale ramingen op circa 62 hectare.

Check: historische uitgifte in verzorgingsgebied ligt iets boven de vraagraming voor komende tien jaar

Als extra check van de raming van de uitbreidingsvraag op basis van de gehanteerde ramingen, extrapoleren we ook de historische uitgifte van bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied.

Tabel 3: totale uitgifte van bedrijventerreinen in marktregio, periode 2007 - 2017, in netto hectare

Gemeente	Uitgifte
Achtkarspelen	12,1
Tytsjerksteradiel	11,0
Smallingerland	46,0
Grootegast	6,9
Marum	3,8
Totaal	79,8

Bron: IBIS, 2017; Bewerking Stec Groep, 2017

In bovenstaande tabel wordt de uitgifte van bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied in de periode 2007 tot 2017 weergegeven. We gebruiken een langdurige periode van 10 jaar om de invloed van 'incidenten' en het effect van de economische en financiële crisis in de uitgifte te reduceren. Gemiddeld wordt in het verzorgingsgebied 8 hectare netto per jaar uitgegeven. Onderdeel van dit overzicht is de volledige economische crisis en de magere jaren die daar mee samenhangen. Uitgifte ligt tijdens een crisis periode over het algemeen een stuk lager dan in hoogconjunctuur; investeringen worden veelal uitgesteld. Op basis van de historische uitgifte verwachten we dat de vraag binnen het verzorgingsgebied hoger ligt.

⁷ 'Groningen Rest' betreft alle Groningse gemeenten in Regio Groningen-Assen, excl. Groningen en inclusief Grootegast en Marum.

⁸ Een overzicht van de uitgifte over de afgelopen 10 jaar in de regio 'Groningen Rest' is momenteel niet beschikbaar om het aandeel van de gemeenten in de regio te bepalen.

We bepalen de totale te verwachten vraag voor het verzorgingsgebied van Lauwerskwartier t/m 2027 op basis van historische uitgifte op circa 80 hectare.

BELANG CHECK EXTRAPOLATIE UITGIFTE VOOR VRAAGRAMING

Beide methoden voor het bepalen van de vraag naar bedrijventerreinen hebben voor- en nadelen. Zo is extrapolatie van de historische uitgifte gebaseerd op de uitgifte in voorgaande jaren. Extrapoleren wordt sterk beïnvloed door de vraag-aanbodssituatie, conjunctuur en eventuele 'incidenten' (grote eenmalige uitgifte of juist geen uitgifte) in het verleden. Verder houdt deze methode geen rekening met toekomstige ontwikkelingen in bijvoorbeeld locatietypevoorkeur, terreinquotiënt of (extra) bovenregionale aantrekkingskracht. De eerste methode (de provinciale prognose) komt aan deze tekorten tegemoet, maar is gevoelig voor veranderingen in kengetallen en aannames over marktaandeelen en economisch groeipad die eraan ten grondslag liggen. Juist de combinatie van methoden geeft daarom een goed afgewogen, betrouwbaar beeld.

In vergelijking met de historische uitgifte (methode 2) is de provinciale ramingen (methode 1) voor de komende tien jaar pessimistischer. Waar op basis van de historische uitgifte kan worden uitgegaan van een vraag van een kleine 80 hectare, komen we op basis van de provinciale ramingen uit op een vraag van zo'n 62 hectare voor de komende tien jaar.

Gezien ze historisch hogere uitgifte dan geraamd en de verwachte hoogconjunctuur voor de komende jaren verwachten we dat de uiteindelijke vraag binnen het verzorgingsgebied van Lauwerskwartier mogelijk iets hoger uitvalt dan op basis van de provinciale ramingen mag worden verwacht.

We gaan voor het verzorgingsgebied van Lauwerskwartier uit van een vraag van circa 65 tot 75 hectare.

Kwalitatieve vertaling van de vraag in de marktregio: overwegend modern gemengde bedrijven

Om meer grip te krijgen op de kwalitatieve uitstraling van de vraag naar bedrijventerrein zijn de analyses van de kwalitatieve vraag uit de prognose van Bureau Louter (2015) vertaald naar de marktregio. Uit de detailanalyses van Bureau Louter blijkt een verdeling conform onderstaande tabel.

Tabel 4. Kwalitatieve vertaling vraag naar bedrijventerreinen

Vraagsegment	Aandeel (%)	Aandeel in ha's t/m 2027 (op basis van bandbreedte in marktregio 65-75 ha) (afgerond)
Traditioneel (industrie, logistiek, handel en bouw)	65%	42-49 ha
Consumentgerelateerd (pdv)	10%	6-8 ha
Verzorgend en kwantoorachtig (leisure, sport, kantoor, zorg)	25%	16-19 ha
Totaal	100%	65-75 ha

Bureau Louter 2015, bewerking Stec Groep 2017

Het blijkt dat het grootste deel van de vraag in de marktregio afkomstig is van traditionele bedrijfsruimtesectoren. Dit is in lijn met de historische uitgifte en opnamedynamiek in de marktregio. Voor de toekomst verwachten we geen grote verschillen in de kwalitatieve segmentering van de ruimtevraag die zich zal gaan manifesteren.

Voorgaande betekent dat de ruimtevraag zich zal voortzetten conform in het afgelopen decennium heeft voorgedaan. Dit betekent dat de ruimtevragers overwegend klein tot middelgroot van aard zullen zijn en op zoek zijn naar een modern gemengde bedrijfslocatie. Concreet gaat het dan om een aandeel van circa 70-80% in de vraag naar kavels kleiner dan 7.500 m², waarbij zowel koop als huur opties zijn. Het

huisvestingsbudget is 'normaal', bedrijven investeren gericht in de uitstraling en functionaliteit van het pand. Bedrijven hebben overwegend (90%) milieucategorie 2 of 3. Een campusachtige uitstraling is niet aan de orde. Het betreft overwegend een nette verzorgde uitstraling, waarbij sprake is van een bedrijfshal, parkeren op eigen terrein en enige vorm van representativiteit. Bereikbaarheid, personeel en een centrale ligging nabij klanten en afzetgebied zijn de belangrijkste locatievereisten van dergelijke bedrijven. Dit betekent bovendien dat de afstand tot de klant en de historie van het bedrijf sterk meespelen bij de gewenste vestigingslocatie.

4.2 Specifieke vraag kern Surhuisterveen is naar verwachting 4 tot 6 hectare

In de analyse in de vorige paragraaf 4.1 bepaalde we de te verwachten vraag voor de marktregio van het bedrijventerrein Lauwerskwartier 2e fase. Hierbij zijn we uitgegaan van een marktregio binnen en straal van circa 10 kilometer. Gezien de zeer lokale verhuisdynamiek in Surhuisterveen en om een goede inschatting te maken van de specifieke vraag in Surhuisterveen bepalen we de verwachte marktruimte voor specifiek de kern Surhuisterveen.

Surhuisterveen heeft een aandeel binnen de marktregio van circa 6 tot 8%

We bepalen de vraag voor Surhuisterveen op basis van het marktaandeel van de kern ten opzichte van de totale marktregio (verzorgingsgebied). We bepalen dit aandeel aan de hand van het aandeel in de uitgifte, in de voorraad en werkgelegenheid.

Tabel 5: Aandeel Surhuisterveen binnen het verzorgingsgebied

Indicator	Totaal regio	Totaal Surhuisterveen	Aandeel Surhuisterveen
Werkgelegenheid	49.850 wp.	2.750 wp.	5,5%
Voorraad	750 ha.	45 ha.	6%
Uitgifte 2007 - 2017	80 ha.	6,4 ha.	8%

Op basis van de werkgelegenheid, voorraad en uitgifte heeft de kern Surhuisterveen een aandeel in de bedrijventerreineneconomie van circa 6 tot 8%. De geraamde vraag voor het volledige verzorgingsgebied ligt op circa 65 tot 75 hectare. De verwachte specifieke vraag voor de kern Surhuisterveen bepalen we daarmee op circa 4 tot 6 hectare. Bovendien is vanuit het accountmanagement van de gemeente Achtkarspelen bekend dat er een aantal bedrijven - specifiek uit Surhuisterveen – geïnteresseerd zijn in uitbreiding en nieuwbouw op Lauwerskwartier 2^e fase. Hiermee zou al een fors deel van de locatie ingevuld kunnen zijn. De beoogde ontwikkeling van circa 4,1 hectare bedrijventerrein in Surhuisterveen past zo gezien prima in de specifieke behoefte voor Surhuisterveen.

4.3 Hard planaanbod binnen regio is circa 62 hectare

Onderdeel van een bepaling van de behoefte op basis van de Ladder is een confrontatie van de vraag met de aanwezige harde plancapaciteit in de marktregio. Onderstaande tabel toont een overzicht van uitgeefbare bedrijventerreinen in de marktregio. De totale harde plancapaciteit (direct uitgeefbaar en terreinen met een hard bestemmingsplan) in de marktregio is circa 75 hectare. Het betreft beschikbare ruimte op bedrijventerrein in de 5 gemeenten binnen het verzorgingsgebied. Onderstaande tabel toont alle uitgeefbare hectare per 2017. Hierbij dient te worden aangetekend dat niet alle bedrijventerreinen daadwerkelijk voorzien in concurrerend aanbod door bijvoorbeeld een specifiek label aan het terrein te hangen (bijv. 'duurzame energieproductie') of doordat er een specifieke verkaveling is opgenomen (bijv. groter dan 1 hectare of juist kleiner dan enkele meters). Opties en reserveringen zijn planologisch nog beschikbaar en maken momenteel dus ook nog onderdeel uit van het aanbod

Tabel 7: overzicht uitgifbare bedrijventerreinen in marktregio (harde plancapaciteit)

Gemeente	Bedrijventerrein	Beschikbare hectare IBIS	Opmerking	Effectief (vrij) beschikbare hectare
Achtkarspelen	Oostkern	4,6	3 hectare bestemd voor natte regionale bedrijvigheid en exclusief harde reserveringen	1,6
Achtkarspelen	De Lauwers	0,5	Recente uitgifte 0,5 hectare	0
Achtkarspelen	Bedrijvenlocatie Mûnewyk	0,3	Reservering incl. bouwvergunning voor 0,2 hectare	0,1
Achtkarspelen	Quakkenburg	4,0	Wijzigingsbevoegdheid (naar bedrijfskavel) uit het BP gehaald. Grond is niet terstond uitgifbaar	1,0
Achtkarspelen	Westkern	3,0	Koopcontract voor biovergisting / duurzame energieopwekking (2,5 ha krijgt een andere bestemming).	0,5
Achtkarspelen	De Swadde II	2,5	Twee kavels verkocht, twee kavels gereserveerd (samen 1,75 hectare)	0,75
Tytsjerksteradiel	Jisteboerewei	1,0		1,0
Tytsjerksteradiel	BP Burgum West	1,9		1,9
Tytsjerksteradiel	Uitbreiding Swarte Mar	0,1		0,1
Tytsjerksteradiel	Bedrijventerrein Zuid	0,3		0,3
Smallingerland	De Haven	9,0		9,0
Smallingerland	Nijtap	8,0		8,0
Smallingerland	Azeven Noord	32,0		32,0
Grootevast	Lauwerskwartier	7,0	Inmiddels deels uitgegeven (zie bijlage voor resterend kavelaanbod).	2,3
Grootevast	Park West I	1,0		1,0
Grootevast	Park West II	1,0		1,0
Marum	De Poort II	1,0		1,0
Totaal		76,0		61,55

Bron: Voor gemeente Smallingerland, Grootevast en Marum Landelijke IBIS Bedrijventerreinen, 2017; voor gemeente Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel Stand 1 januari 2018 zoals aangeleverd door gemeente Achtkarspelen

We concluderen dat er binnen het verzorgingsgebied een beschikbaar planologisch aanbod aan bedrijventerreinen is van circa 76 hectare. Effectief is er door beperkingen en uitgifte nog circa 62 hectare beschikbaar.

Kenmerken voor het aanbod in de marktregio is dat deze gericht is op een diversiteit aan doelgroepen. Dit maakt het aanbod niet zonder meer vergelijkbaar met elkaar. Immers de afstanden tussen diverse terreinen is dusdanig groot dat lokale ondernemers verplaatsing ongewenst achten. De terreinen zijn lokaal verzorgend. Specifieke terreinen gericht op regionale bedrijvigheid kennen een dusdanig andere profilering en segmentering (bijvoorbeeld de mogelijkheid op bedrijventerrein Azeven voor zeer grootschalige bedrijven om zich te vestigen), dat de onderlinge concurrentie beperkt zal zijn.

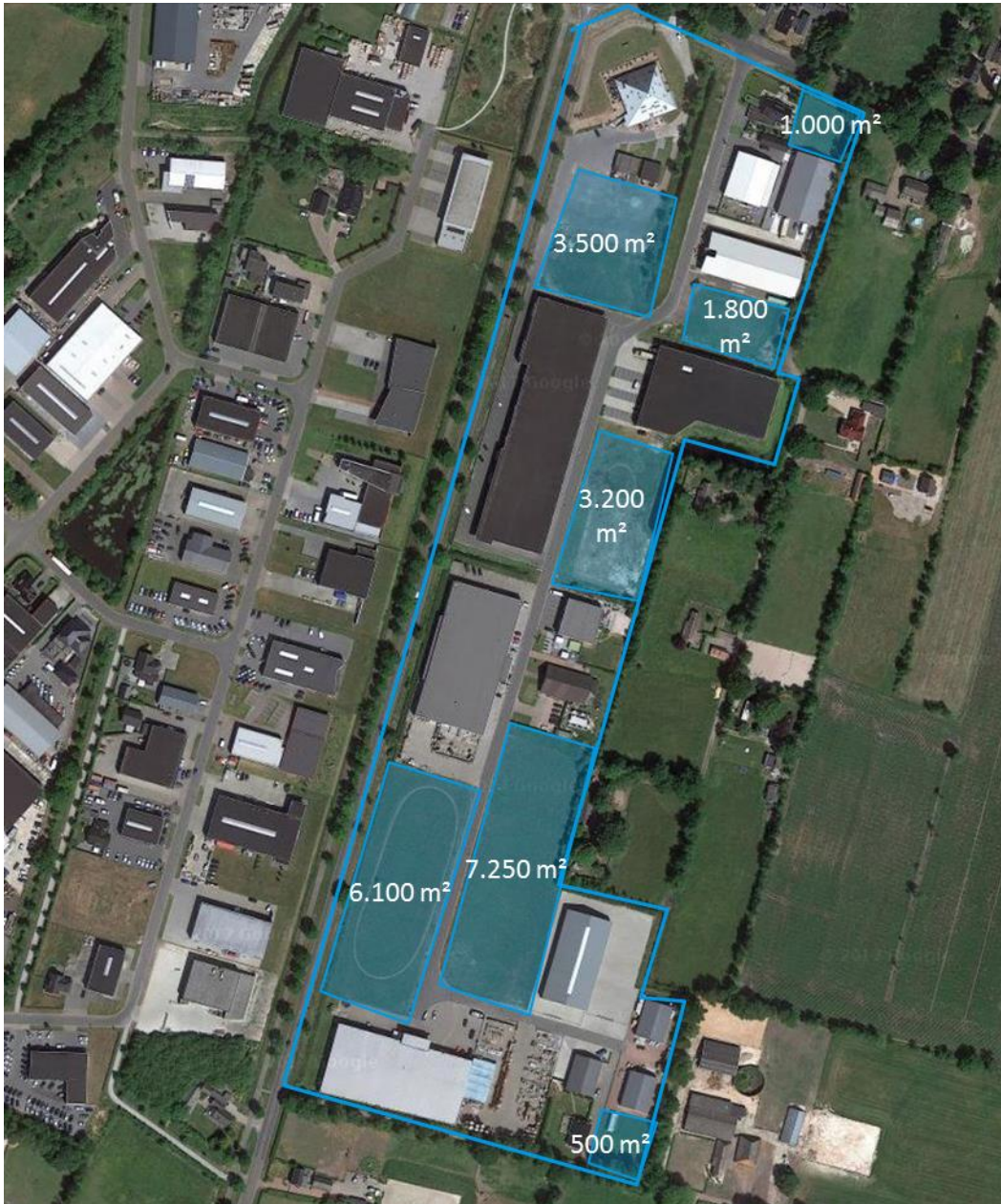
4.4 Lauwerskwartier voorziet in een behoefte aan bedrijventerrein

Op basis van de geraamde vraag binnen het verzorgingsgebied van Lauwerskwartier 2^e fase van 65 tot 75 hectare en het huidige planaanbod van circa 62 hectare, resteert er binnen het verzorgingsgebied een behoefte van circa 3 tot 13 hectare aan bedrijventerrein. Gemeente Achtkarspelen voorziet met circa 4,1 hectare bedrijventerrein op Lauwerskwartier 2^e fase in een deel van deze behoefte. Gezien de verwachte behoefte, zal het toevoegen van circa 4,1 hectare bedrijventerrein niet leiden tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten elders. Binnen de regio Noordoost Fryslan worden bovendien afspraken gemaakt om er op toe te zien dat er niet te veel bedrijventerrein ontstaat in de regio. Ook in deze regionale afspraken is Lauwerskwartier 2^e fase opgenomen als uit te geven terrein. De positieve uitgiftecijfers bevestigen

bovendien dat er op dit moment sprake is van veel vraag naar bedrijventerrein. Dit laatste blijkt ook uit recente interesse van bedrijven uit Surhuisterveen in de uitbreidingslocatie.

Bijlage

Figuur: Lauwerskwartier, deel gemeente Grootegast



Bron: Ruimtelijke plannen 2017; Luchtfoto Google Maps, 2017; Bewerking Stec Groep, 2017; Kaveloppervlak is een inschatting op basis van meting van luchtfoto.