Bedrijfsverzamelgebouw Industrieweg 8 Appelscha

Ruimtelijke onderbouwing

19 juni 2025

Bedrijfsverzamelgebouw Industrieweg 8 Appelscha

Ruimtelijke onderbouwing

COLOFON

Opdrachtgever	**: Bollenstreek BV**
Rapportnummer	**: 22-753-25**
Versie	**: v1.4**
Datum	**: 19 juni 2025**

maatwerk voor de leefomgeving

INTerra

Oer de Feart 163
8502 CV JOURE
0513-412418
info@interra.nl

INHOUDSOPGAVE

1	**Inleiding**	**1**
1.1	Aanleiding	1
1.2	Locatie	1
1.3	Planologische regeling	1
1.4	Leeswijzer	2
2	**Projectbeschrijving**	**3**
2.1	Uitgangssituatie	3
2.2	De aanvraag	3
2.3	Ruimtelijke inpassing	5
3	**Beleidsregels**	**6**
3.1	Rijksbeleid	6
3.2	Provinciaal beleid	6
3.3	Gemeentelijk beleid	8
4	**Omgevingsaspecten**	**9**
4.1	Mer-beoordeling	9
4.2	Milieuzonering	9
4.3	Geluid (Wet geluidhinder)	9
4.4	Water	10
4.5	Bodem	11
4.6	Archeologie	11
4.7	Cultuurhistorie	11
4.8	Ecologie	12
4.9	Externe veiligheid	13
4.10	Luchtkwaliteit	13
4.11	Kabels, leidingen en zoneringen	13
5	**Uitvoerbaarheid**	**14**
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
5.2	Economische uitvoerbaarheid	14
6	**Afweging en conclusies**	**15**
6.1	Aanleiding	15
6.2	Afweging	15
6.3	Conclusie	15

Bijlagen

Bijlage 1 Stikstofberekening
Bijlage 2 Resultaat watertoets
Bijlage 3 Verslag participatie

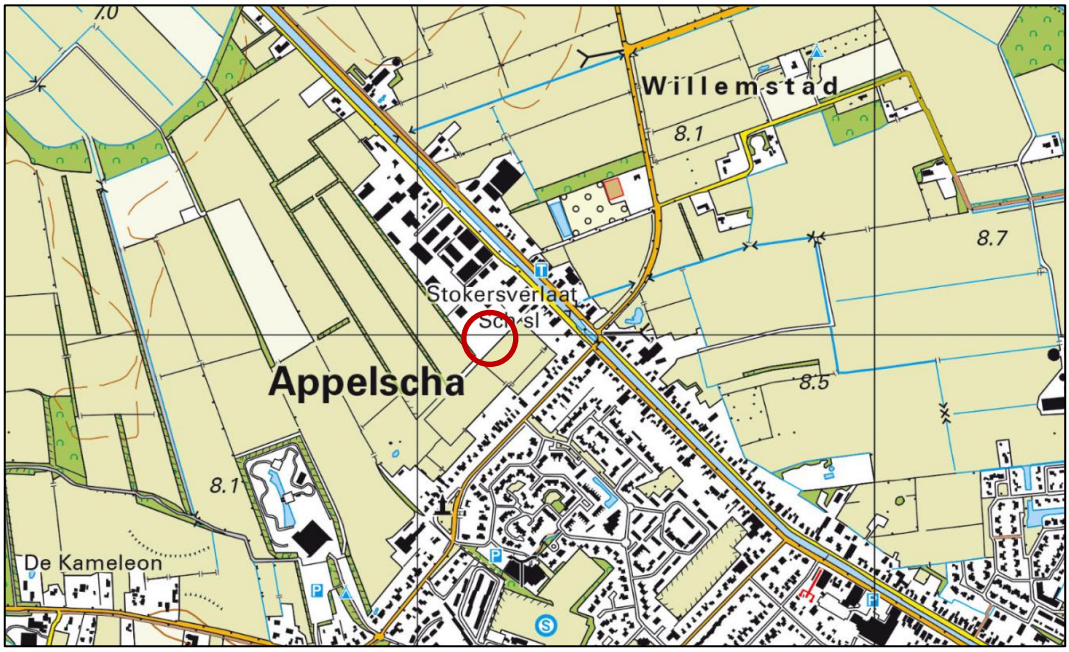
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Achter het lint aan de Industrieweg te Appelscha ligt een bedrijventerrein. In de laatste jaren is dit aan de zuidzijde uitgebreid met enkele bedrijfsverzamelgebouwen. De eigenaar heeft een aanvraag ingediend om langs de zuidelijke perceelsgrens nog een bedrijfsgebouw te realiseren. Het bouwplan komt gedeeltelijk buiten het bouwvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Daarom is een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk en aangevraagd. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt een toelichting op de aanvraag omgevingsvergunning en toetst het bouwplan aan de geldende beleidskaders en de relevante omgevingsaspecten.

1.2 Locatie

Het projectgebied maakt deel uit van het perceel Industrieweg 8 (kadastraal perceel gemeente Makkinga, I-1141). De ligging van het projectgebied is op een topografische kaart aangegeven in figuur 1.1.



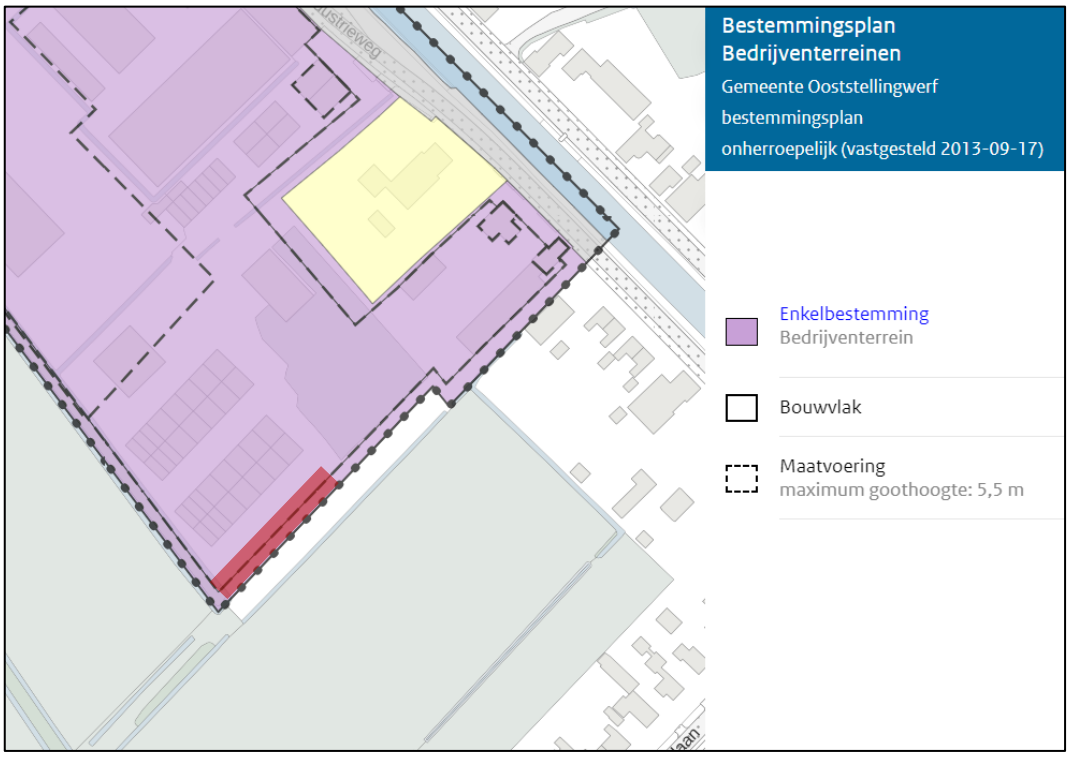
Figuur 1.1 De ligging van het projectgebied

1.3 Planologische regeling

Het projectgebied is geregeld in het bestemmingsplan *Bedrijventerrein*, dat is vastgesteld op 17 september 2013. Het heeft hierin de bestemming 'Bedrijventerrein', waarbinnen primair wordt voorzien in bedrijven tot en met milieucategorie 2. Er geldt een ruim bouwvlak dat tot 5 meter vanaf de perceelsgrenzen ligt. Daarbinnen geldt een maximale goothoogte van 5,5 meter.

Het bouwplan gaat uit van een bouwhoogte (tevens goothoogte), van 6,05 meter, waarvoor gebruik kan worden gemaakt van een binnenplanse afwijking. Omdat het gebouw is geprojecteerd tot op de erfgrens, komt die voor 5 meter buiten het bouwvlak. Daarmee ontstaat strijdigheid met het bestemmingsplan.

Een fragment van de plankaart van het bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.2. De boogde bebouwing is daarop aangegeven in rood.



Figuur 1.2 Fragment plankaart bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding worden in *hoofdstuk 2* de uitgangspunten vanuit het, voor het project relevante, beleid op de verschillende niveaus beschreven. In *hoofdstuk 3* wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en de ruimtelijke inpassing daarvan. In *hoofdstuk 4* wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. Vervolgens worden in *hoofdstuk 5* de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het project besproken. *Hoofdstuk 6* geeft ten slotte een beknopte samenvatting en conclusie van de ruimtelijke onderbouwing.

2 Projectbeschrijving

2.1 Uitgangssituatie

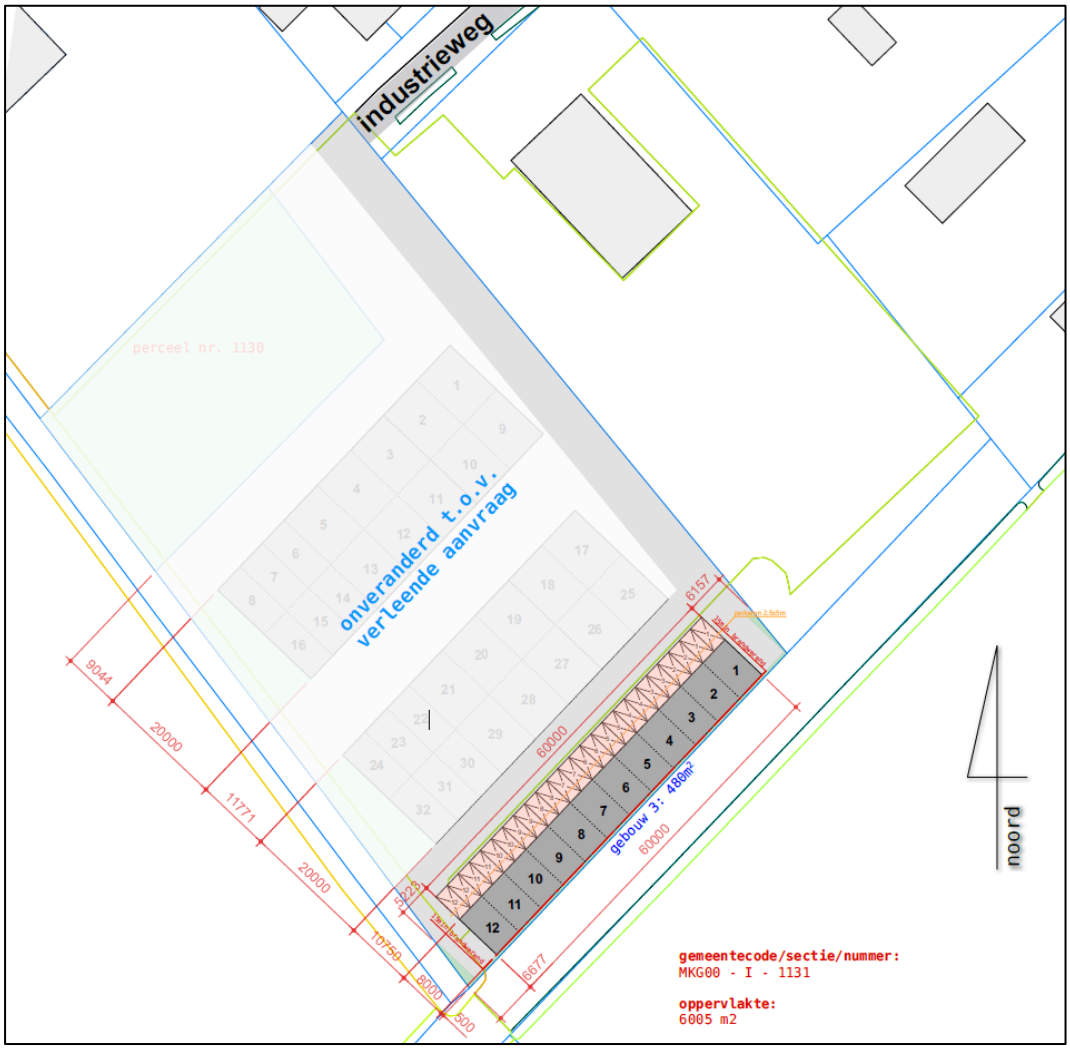
De aanvraag heeft betrekking op een bedrijfskavel aan de zuidelijke rand van het bedrijventerrein van Appelscha. Dit bedrijventerrein is sinds de jaren ’80 ontstaan door uitbreiding van de bedrijven aan het lint aan de Industrieweg, die aan de zuidzijde parallel langs de Opsterlandse Compagnonvaart loopt. De zuidelijke kavels, die bereikbaar zijn via een inrit die tussen een woonboerderij en de brandweerkazerne ligt, zijn sinds 2020 ontwikkeld tot een locatie met bedrijfsverzamelgebouwen. Het is de bedoeling geweest om op deze locatie drie gebouwen te realiseren, waarvan twee inmiddels zijn gebouwd en van de derde, het meest zuidelijk gelegen gebouwd, de fundering als is aangebracht. Een luchtfoto van de locatie is weergegeven in figuur 2.1.



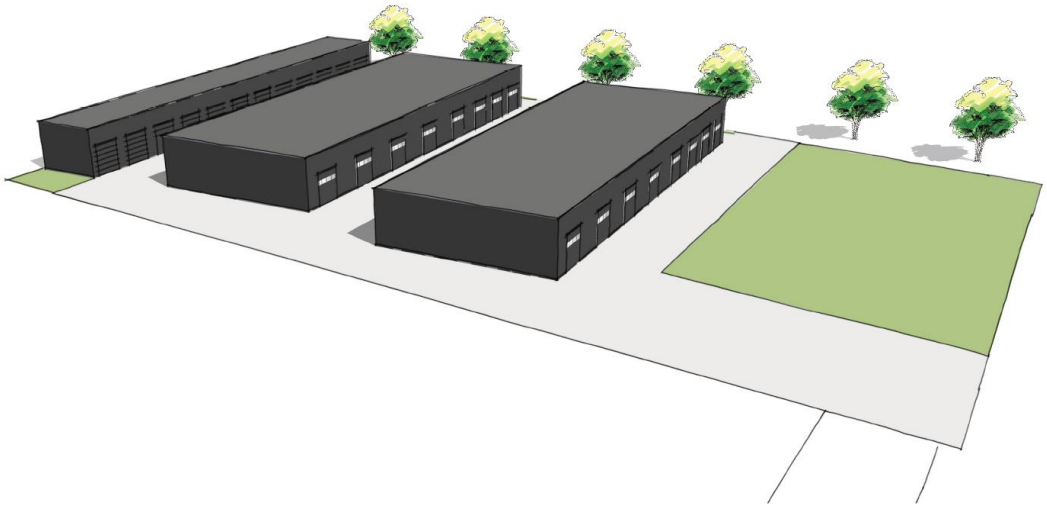
Figuur 2.1 Luchtfoto projectgebied

2.2 De aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op de bouw van het derde bedrijfsgebouw met 12 bedrijfsunits, dat zoals genoemd in paragraaf 1.3, gedeeltelijk buiten het bouwvlak ligt. Het bouwplan voor deze bedrijfsunits komt overeen met de reeds gebouwde bedrijfsverzamelgebouwen, maar is smaller en biedt ruimte voor de wat kleinere bedrijven c.q. opslag. De beoogde situatie is weergegeven in figuur 2.2 en een impressie is weergegeven in figuur 2.3.



Figuur 2.2 Beoogde situatie



Figuur 2.3 Indicatieve impressie

2.3 Ruimtelijke inpassing

Het project stelt de bouw van een bedrijfsgebouw op een bedrijventerrein voor. De situering wijkt af van het bestemmingsplan, omdat het gebouw gerealiseerd kan worden binnen het bouwvlak, zonder voldoende afstand aan te kunnen houden tussen de individuele bedrijfsverzamelgebouwen.

De impact van de afwijking is beperkt. Het gaat om een afwijking van de bouwgrens langs de zuidzijde van het bedrijventerrein, die is gepaald door de kadastrale grenzen van het percelen (5 meter afstand). Het gebouw komt in het verlengde van de bedrijfsgebouwen op het perceel Industrieweg 6 en sluit aan op een tussenkavel in het achterliggende agrarisch gebied. Door de bouw ontstaat een logische afronding van het bedrijventerrein aan de achterzijde. Vanuit het woonlint aan de Bruggelaan in Appelscha, dat vanuit het zuiden uitkijkt op de locatie, wijzigt het beeld door de 5 meter verschuiving van de bouwlijn niet significant. Deze tuinen liggen op ongeveer 100 meter afstand.

3 Beleidsregels

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (2020)

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) heeft het Rijk de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving geformuleerd. De NOVI is de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en sorteert voor op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. De NOVI ziet op de inrichting en de kwaliteiten van Nederland en heeft daardoor een hoog abstractieniveau. Het bevat geen concreet beleid voor de beoogde ontwikkeling. Het project staat de nationale belangen en opgaven uit de NOVI niet in de weg.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de “ladder voor duurzame verstedelijking”. De "treden van de ladder” houden in dat bij nieuwe verstedelijking een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling wordt beschreven en, indien een project die ontwikkeling voorstelt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het project stelt de bouw van een bedrijfsgebouw op een bedrijventerrein voor, waar bedrijfsgebouwen zijn toegestaan. De afwijking betreft uitsluitend de situering van de gebouwen. Bovendien heeft het gebouw een oppervlakte van minder dan 500 m^2. Dit kan op basis van vaste jurisprudentie niet gezien worden als nieuwe verstedelijking. Er wordt overigens geen extra ruimtebeslag op het landelijk gebied gelegd. Er wordt op deze manier wel voldaan aan de uitgangspunten van de ladder.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Fryslân 2020: De romte diele

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Fryslân. Deze is op 23 september 2020 vastgesteld. In de omgevingsvisie gaat de provincie voor een vitale economie door te investeren in omgevingskwaliteiten. Dit zorgt onder andere voor leefbaarheid en voorkomt leegstand en verpaupering van bebouwing. Daarnaast gaat de provincie voor een veerkrachtig beleid, waarin ingrijpende ontwikkelingen opgevangen kunnen worden, het behoud van de karakteristiek van de provincie, door het beschermen van de eigen identiteit en voor een gezonde leefomgeving. Dit plan voorziet in de herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied.

De provincie bevordert verder het natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Daarbij wordt onder andere ingezet op het versterken van de natuur in het stedelijk gebied. Het gaat dan om uitvoeringszaken, zoals speciale stenen toe te passen met invliegmogelijkheden voor vleermui-

zen of een tuininrichting die biodiversiteit stimuleert. De Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging heeft een checklist opgesteld met 40 punten waarmee bij stedelijke ontwikkeling rekening gehouden kan worden. Voor de ontwikkeling worden geen aanvullende eisen gesteld op dit vlak. De checklist is bij de initiatiefnemer kenbaar gemaakt als inspiratiekader.

Ook het rekening houden met een veranderend klimaat bij nieuwe ontwikkelingen, is een provinciale ambitie. De Provincie streeft naar 'waterrobuust bouwen'. Dit houdt in dat gebouwen en straten op voldoende hoogte worden aangelegd en dat er voldoende ruimte is voor water in het plan. Paragraaf 4.4 gaat hier verder op in.

Verordening Romte 2014
In 2014 is de Verordening Romte Fryslân vastgesteld en deze is in 2018 partieel herzien. In de Verordening Romte worden regels gesteld aan ruimtelijke project. In algemene zin geldt dat gemeenten beleidsvrijheid krijgen in het stedelijk gebied, mits de functies passen bij de aard en schaal van de kern. Volgens de kaarten bij de verordening (zie figuur 3.1) valt het projectgebied binnen het stedelijk gebied. Bovendien voldoet de locatie aan de begripsbepaling voor bestaand stedelijk gebied, namelijk het gebied dat de bestaande of bij bestemmingsplan toegelaten en voorziene woon- of bedrijfsbebouwing, waaronder mede begrepen de daarbij behorende voorzieningen en infrastructuur.

De verordening stelt wel voorwaarden aan werklocaties per type kern. Het gaat dan om toegelaten bedrijfscategorieën en kavelomvang. Omdat dit project niet leidt tot een grotere kavelomvang of afwijkende categorieën van bedrijven, is het project hiermee in overeenstemming.

Omgevingsverordening Fryslân 2021
Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Op dat moment is de Omgevingsverordening Fryslân in werking getreden. Met betrekking tot woningbouw krijgen gemeenten meer regie en verantwoordelijkheid. Hoewel deze aanvraag getoetst moet worden aan de Verordening Romte, wordt kort ingegaan op de relevante beleidsregels uit de nieuwe verordening. Deze onderbouwing beperkt zich tot hoofdstuk 2, ruimtelijk omgevingsbeleid, voor zover relevant:

Artikel 2.1 De omgevingsverordening gaat uit van het principe 'Omgevingskwaliteiten als basis'. In een omgevingsplan (of afwijking daarvan) wordt aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met de archeologische waarden en de archeologische verwachtingswaarden, waarbij gebruik wordt gemaakt van FAMKE. Paragraaf 4.6 gaat hierop in.

Artikel 2.5 Ook vraagt de Omgevingsverordening de effecten op gezondheid en veiligheid af te wegen, wateroverlast of overstroming vanuit de Friese Boezem te voorkomen en te borgen dat waterrobuust wordt gebouwd. Hoofdstuk 4 beschrijft deze onderwerpen, voor zover relevant.

Artikel 2.6 De Omgevingsverordening gaat verder uit van het bundelen van stedelijke functies in het bestaand stedelijk gebied. Het projectgebied ligt binnen de gebiedsaanwijzing 'bestaand stedelijk gebied', waarmee nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden kunnen worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Ooststellingwerf

Op 23 november 2021 heeft de gemeente Ooststellingwerf haar omgevingsvisie vastgesteld. Deze omgevingsvisie is de visie van de gemeente op de leefomgeving en vervangt de eerdere structuurvisie. De visie geeft het toekomstbeeld voor de gemeente voor de komende 15 jaar weer en beschrijft de ambities en omgaven waarmee de gemeente aan de slag gaat. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende gebieden binnen de gemeente.

Het landschap en de cultuurhistorie vormen de basis van de gemeente. De ambitie is om deze kwaliteiten te behouden, benutten en versterken bij nieuwe ontwikkelingen. Plannen moeten passen in het landschap en een meerwaarde opleveren. Bij plannen in het landelijk gebied en aan de randen van dorpen moet een passend landschappelijk inpassingsplan gemaakt worden, dat zorgt voor een goede verankering in het gebied.
De gemeente heeft haar grondgebied ingedeeld in vier deelgebieden, waarbij Appelscha in het *Drentse Ooststellingwerf* ligt. Aan dit gebied worden de volgende waarden gehecht:

- De twee grote natuurgebieden: Fochteloërveen op het veen en Drents-Friese Wold op het zand;
- Appelscha als belangrijke recreatieve trekpleister;
- Relatief donker;
- Ravenswoud als uniek beschermd dorpsgezicht waar de inrichting van het dorp en de omgeving nauw met elkaar samenhangen;
- De voormalige werkkampen Ybenheer en Oranje als sporen van het verleden;
- Grote recreatieve aantrekkingskracht en veel toeristisch-recreatieve mogelijkheden (routes, natuur, dagrecreatie, uitkijktorens).

Nieuwe ontwikkelingen moeten passen bij het karakter van het gebied en verder bouwen aan de landschappelijke structuur. Het project blijft binnen de grenzen van het bedrijventerrein en doet geen potentiële afbreuk aan een van de genoemde kwaliteiten.

Gemeentelijk rioleringsplan Ooststellingwerf

In het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) legt de gemeente haar rioleringsbeleid vast voor de periode 2020-2024. Belangrijke aandachtspunten voor Ooststellingwerf zijn: volksgezondheid, duurzaamheid en circulariteit, klimaatverandering en samenwerking. Paragraaf 4.4 gaat in het op de watertoets, waarin ook de wateraspecten van het plan aan bod komen.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Mer-beoordeling

Bij het doorlopen van een ruimtelijke procedure moet rekening worden gehouden met mogelijke verplichtingen op grond van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de bijlage bij het Besluit m.e.r. is vastgelegd wanneer een milieueffectrapportage (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) moet plaatsvinden.

Het project is niet aan te merken als een van de onderdelen waar volgens het Besluit m.e.r een m.e.r.-beoordeling voor plaats moet vinden. Overigens blijkt uit de beoordeling in de navolgende paragrafen dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden.

4.2 Milieuzonering

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

Het bedrijventerrein is aangemerkt als vestigingslocatie voor bedrijven uit milieucategorie 1 en 2. Daar wordt met deze aanvraag ook bij aangesloten. Voor dergelijke bedrijven geldt een richtaftand van 30 meter. Binnen deze afstand zijn geen woningen aanwezig. Ter plaatse van woningen zal daarmee worden voldaan aan een goed woon- en leefklimaat. De normen uit het Activiteitenbesluit en straks het Omgevingsplan c.q. het Besluit activiteiten leefomgeving, waarborgen dit ook naar de toekomst.

4.3 Geluid (Wet geluidhinder)

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidsgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als er geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevels hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen.

Binnen het project worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten voorgesteld. Het is daarom niet nodig om te toetsen aan de Wgh.

4.4 Water

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit. De watertoets is een procesvereiste in het kader van de ruimtelijke procedure. Het projectgebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. In de Leidraad Watertoets staan de uitgangspunten waarmee bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De beschrijving van de wateraspecten sluit zoveel mogelijk aan bij de indeling van het Waterbeheerplan en de Leidraad Watertoets in de thema's Veilig, Voldoende en Schoon. Het project is kenbaar gemaakt via het digitale wateradvies. De uitkomst hiervan is opgenomen in bijlage 2. De korte procedure voor het wateradvies is van toepassing. Verder overleg met het Wetterskip is niet nodig.

Veilig

Naast de verdedigingswerken moet worden ingezet op aanpassingen in de ruimtelijke ordening en calamiteitenbeheersing. Er is in dit geval geen sprake van waterkeringen in de directe omgeving, waarmee dit onderwerp geen beperking vormt voor het project.

Voldoende

Compensatie

Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat de toename verhard oppervlak voor een deel wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater of waterberging. De aanvraag leidt niet tot een toename aan verharding ten opzichte van de al bestaande verharding. Er is daarmee geen noodzaak voor het realiseren van watercompensatie.

Peilbeheer

Er dient rekening gehouden te worden met voldoende drooglegging. Het waterschap hanteert een drooglegginsnorm van 0,7 meter voor verharding en bebouwing zonder kruipruimte en 1,1 meter voor bebouwing met kruipruimte. Het terrein ligt op een hoogte van 8,20 m +NAP. Het ligt in een peilgebied met een vast peil op 5,45 m +NAP. Hiermee wordt ruim voldoende drooglegging gerealiseerd om te spreken van een waterrobuust systeem.

Schoon

Afvalwater en regenwatersysteem

Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater gescheiden af te voeren. In dit geval wordt gebruik gemaakt van de bestaande voorzieningen.

Waterkwaliteit

De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn om verontreiniging van het water te voorkomen. In dit geval zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke (bouw)materialen.

Vervolg

Waterwet

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet tijdig een vergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan in het kader van de Waterwet.

4.5 Bodem

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

Uit informatie van het Bodemloket blijkt dat op de locatie verschillende onderzoeken zijn uitgevoerd en dat er sprake is van een saneringsactiviteit. In het kader van de activiteit bouwen is een bodemonderzoek nodig wanneer de gebouwen gebruikt worden als verblijfsgebied voor mensen. Deze afweging vindt plaats in het kader van de Bouwbesluittoets.

4.6 Archeologie

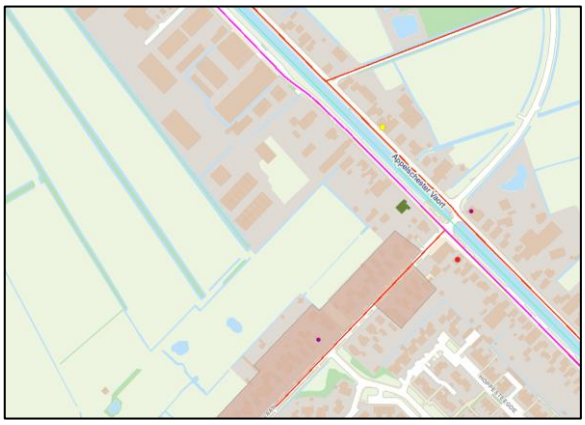
Een betere bescherming van het bodemarchief vraagt om een zo goed mogelijk inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het bodemarchief. Om deze reden heeft de provincie Fryslân het initiatief genomen om, zoveel mogelijk in samenwerking met het rijk en de gemeenten, het bodemarchief zo goed mogelijk in kaart te brengen.

De gemeente heeft op de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart, behorende bij de Nota Archeologie, voor het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde opgenomen. Daarmee blijft het project onder de vrijstelling voor archeologisch onderzoek. Als bij toekomstig graafwerk onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan moet hiervan direct melding worden gemaakt conform de Erfgoedwet.

4.7 Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Om na te gaan of sprake is van cultuurhistorische waarden in de omgeving, is gebruik gemaakt van de Cultuurhistorische Kaart Fryslân. Een fragment van deze kaart is weergeven in figuur 4.1. Nabij het projectgebied komen enkele historische routes voor en hieraan staan enkele karakteristieke of monumentale panden. Het project heeft hierop geen invloed. Vanuit dit aspect bestaan dus geen belemmeringen voor het project.



Figuur 4.1 Fragment CHK

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Bij de bescherming van gebieden gaat het om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. Verder worden in de provinciale verordening gebieden beschermd die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De bescherming van gebieden en de bescherming van soorten en hun verblijfplaatsen is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb).

Soortenbescherming

De aanvraag stelt de bouw van een bedrijfsgebouw voor op een locatie die onlangs is ontwikkeld en verhard ten behoeve van de bedrijvigheid. De locatie heeft hiermee geen ecologische potentie. Bij de uitvoering wordt rekening gehouden met de gevoelige seizoenen, zoals het broedseizoen. Ook moet lichtuitstraling naar de bomenrijen in het landelijk gebied worden voorkomen, vanwege mogelijke vliegroutes van vleermuizen. De ontwikkeling veroorzaakt op deze manier geen potentiële conflicten met de Wnb.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt in de rand van een bedrijventerrein, buiten Natura 2000-gebieden. Appelscha ligt wel tussen twee Natura 2000-gebieden, namelijk het Fochteloërveen en het Drents-Friese Wold & Leggelderveld. Deze liggen op 4 en 1 kilometer. Gezien de aard van de ingreep en ruime afstand van het plangebied tot het Natura 2000-gebied zijn externe effecten zoals trillingen, verstoring door geluid en mechanische effecten uitgesloten. Gezien de aard van de ingreep doet het voornemen naar verwachting geen afbreuk aan de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied.

Stikstofgevoelige natuurwaarden binnen de Natura 2000-gebieden liggen op 1,5 kilometer afstand. In de gebruiksfase is sprake van stikstofemissie van potentiële extra vervoerbewegingen. Er wordt namelijk geen gebruik gemaakt van verbranding van aardgas. Ook worden er geen extra interne vervoersbewegingen verwacht. Op basis van de CROW kentallen (publicatie 381) voor een bedrijfsverzamelgebouw wordt uitgegaan van maximaal 7 tot 7,8 mvt/etmaal per 100 m^2 bvo. Dit komt neer op 35 tot 39 mvt/etmaal voor het nieuwe gebouw. Dit is doorgerekend vanaf het gebouw tot aan de Industrieweg, waar zicht verdeeld en het opgaat in het heersende verkeersbeeld. Voor de koude start is uitgegaan van 50% van het vertrekkend verkeer.

De aanlegfase leidt tijdelijk tot een emissie van stikstof vanuit mobiele werktuigen en transport. Met name bij de bouw van het casco is er sprake van inzet van zwaar materieel. Dit is nog niet precies bekend wat de inzet zal zijn, maar uitgaande van een half jaar bouwtijd voor het genoemde werk en op basis van vergelijkbare werken kan worst-case worden uitgegaan dat gedurende 12 weken, 5 dagen in de week ongeveer 75% van de tijd machine-inzet plaatsvindt met een gemiddeld verbruik van 15 liter per uur. Dit komt neer op 360 uren inzet en een dieselverbruik van 5.400 liter. Hierbij is een gemiddeld AdBlue verbruik van 6% is op basis van verschillende bronnen representatief. Aanvullend wordt uitgegaan van 2 zware transporten (>7 ton) per week (=24*2) en 20 lichte ververoerbewegingen per week (=240*2). Voor de koude start is uitgegaan van 50% van het vertrekkend verkeer.

De berekeningen van de aanlegfase en gebruiksfase zijn opgenomen in bijlage 1. Hieruit volgt dat de aanlegfase en gebruiksfase niet leiden tot een bijdrage van de stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol N/ha/j. Op basis hiervan wordt concludeert dat er geen sprake is van significante stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelig gebied.

Vanuit de gebiedsbescherming bestaan er geen belemmeringen voor het project.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Nabij het projectgebied liggen geen risicobronnen. Vanuit dit aspect bestaan geen belemmeringen voor het project.

4.10 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) gehanteerd.

De huidige luchtkwaliteit is in heel Friesland zeer goed. De ontwikkeling heeft geen invloed op de luchtkwaliteit. Vanuit de luchtkwaliteit bestaan dus geen belemmeringen voor het project.

4.11 Kabels, leidingen en zoneringen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteits- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. H2ier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In het projectgebied liggen geen kabels of leidingen die een planologische zone hebben.

5 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Onder de Omgevingswet is participatie een indieningsvereiste geworden voor alle omgevingsvergunningen. De participatie bij omgevingsvergunningen wordt door de aanvrager gedaan voorafgaand aan de aanvraag. De gemeente Ooststellingwerf geeft richtging aan de wijze waarop participatie plaatsvindt, in de participatiewijzer. Deze geldt als leidraad voor initiatiefnemers, voor plannen van verschillende omvang en maatschappelijke impact. Omdat dit project nog onder het oude recht wordt afgehandeld geldt de participatieverplichting niet. Desondanks is – zoveel mogelijk volgens de participatiewijzer – een participatieproces doorlopen. Een verslag hiervan is opgenomen in bijlage 3.

Wettelijke procedure

Eenieder wordt in de gelegenheid gesteld om een zienswijze tegen de aanvraag in te dienen. Daarvoor wordt de ontwerpbeschikking van de vergunning, met bijbehorende stukken gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd.

De ingekomen zienswijzen en overlegreacties worden door de gemeente beantwoord en meegewogen in de besluitvorming omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning. Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid voor beroep en hoger beroep.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het project is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

De kosten voor de uitvoering van het project worden gedragen door de aanvrager. Deze heeft hiervoor beschikbaarheid over voldoende middelen. Hieruit wordt geconcludeerd dat het project financieel haalbaar is.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. De grondexploitatie is in dit geval niet van toepassing, omdat er ten opzichte van de mogelijkheden in het bestemmingsplan geen nieuwe hoofdgebouwen worden gerealiseerd.

6 Afweging en conclusies

6.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee de bouw van een bedrijfsverzamelgebouw, in afwijking van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

6.2 Afweging

Het gebouw wordt op de rand van een bestaande bedrijfskavel gebouwd en sluit qua vorm en functie aan op de reeds gerealiseerde gebouwen. Het afwijking betreft het met 5 meter buiten het bouwvlak schuiven van de gebouwen. Dit is noodzakelijk om voldoende ruimte tussen de gebouwen aan te houden. De ruimtelijke effecten van de afwijking voor de omgeving zijn beperkt en landschappelijk verantwoord. Het project is verder in overeenstemming met de relevante beleidsregels en omgevingsaspecten.

6.3 Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Bijlage 1

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.

Contactgegevens

Rechtspersoon	Bollenstreek BV
Inrichtingslocatie	Industrieweg 8, - Appelscha

Activiteit

Omschrijving	Bedrijfsverzamelgebouw Industrieweg 8 Appelscha
Toelichting	Realisatie en gebruik gebouw met 12 bedrijfsunits. Hoort bij ruimtelijke onderbouwing 22-753-25

Berekening

AERIUS kenmerk	RPmzUJvEB341
Datum berekening	11 juni 2025, 11:45
Rekenconfiguratie	OwN2000-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Aanlegfase - Beoogd	2024	1,3 kg/j	31,1 kg/j

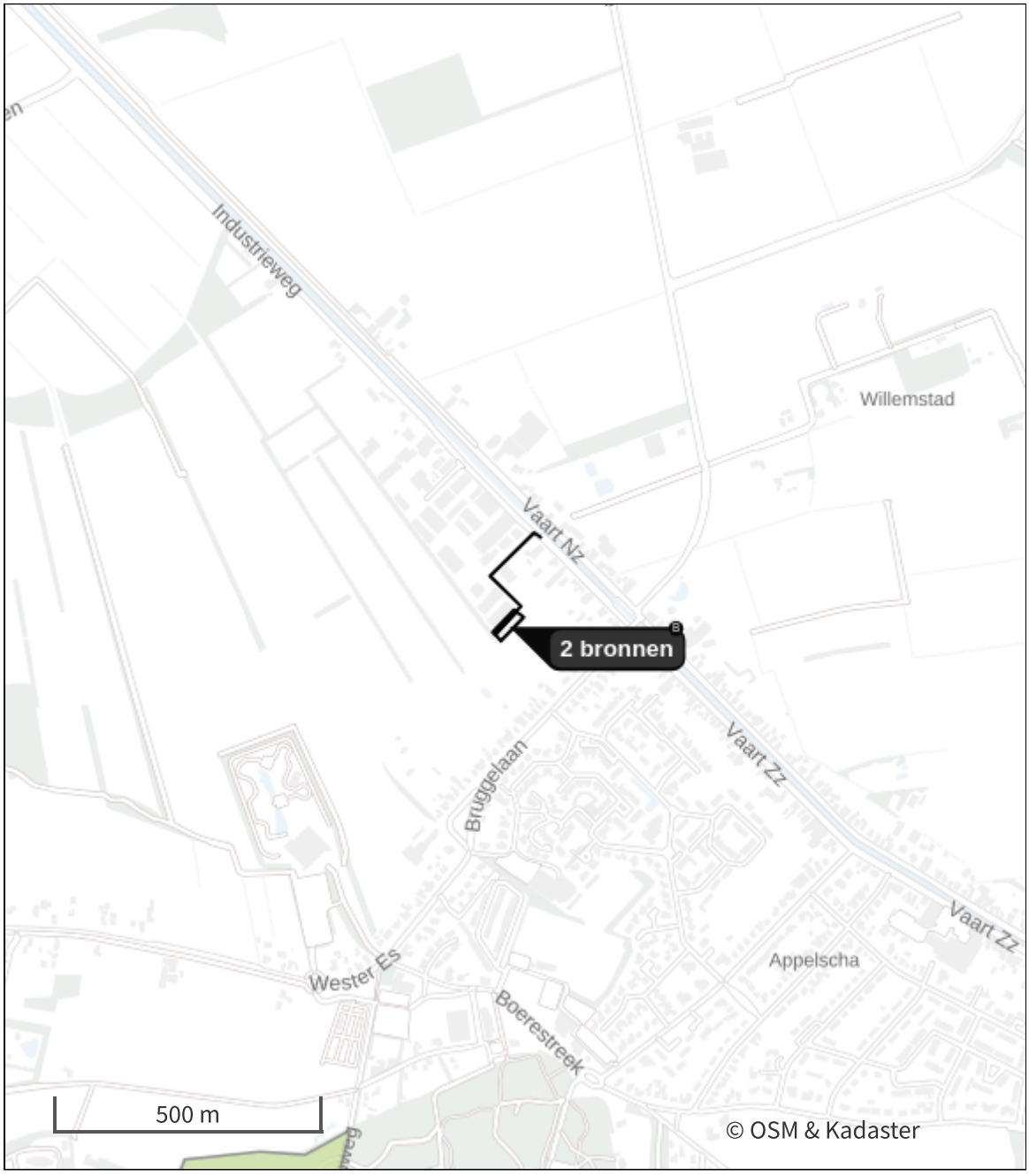
Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Aanlegfase - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename	-		
Grootste afname	-		

Aanlegfase (Beoogd), rekenjaar 2024

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning | Materieel aanlegfase	1,3 kg/j	31,0 kg/j
3 Verkeer | Koude start: overig | Koude start (50% vertrek)	11,9 g/j	66,7 g/j
Verkeersnetwerk	2,7 g/j	0,1 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald
- Grootste toename (projectberekening)
- Grootste afname (projectberekening)
- Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Aanlegfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.

Aanlegfase, Rekenjaar 2024

1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Materieel aanlegfase	NO_x	31,0 kg/j
		NH_3	1,3 kg/j
Locatie	X:219150,09 Y:552977,96		
Oppervlakte	0,09 ha		

Naam	Stageklasse	Brandstof-verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Divers materieel	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	5400 l/j	360 u/j	324 l/j	NO_x	31,0 kg/j
					NH_3	1,3 kg/j

2 Verkeer | Rijdend verkeer

Naam	Transport zwaar		Links	Rechts	NO_x	0,1 kg/j
Locatie	X:219120,27 Y:553067,17	Type scherm	-	-	NO_2	23,7 g/j
Lengte	282,47 m	Hoogte	-	-	NH_3	2,7 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Maximum snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	480,0 /jaar	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	48,0 /jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %

3 Verkeer | Koude start: overig

Naam	Koude start (50% vertrek)	NO_x	66,7 g/j
		NH_3	11,9 g/j
Locatie	X:219141,83 Y:552985,87		
Oppervlakte	0,04 ha		

Type voertuig	Koude starts
Licht verkeer	240,0 /jaar
Middelzwaar vrachtverkeer	0,0 /jaar
Zwaar vrachtverkeer	0,0 /jaar
Busverkeer	0,0 /jaar

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2024.2.1_20250507_5b5649d2ba
Database versie	2024.2.1_5b5649d2ba_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://link.aerius.nl/website

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.

Contactgegevens

Rechtspersoon	Bollenstreek BV
Inrichtingslocatie	Industrieweg 8, - Appelscha

Activiteit

Omschrijving	Bedrijfsverzamelgebouw Industrieweg 8 Appelscha
Toelichting	Realisatie en gebruik gebouw met 12 bedrijfsunits. Hoort bij ruimtelijke onderbouwing 22-753-25

Berekening

AERIUS kenmerk	S481BFXh2zpo
Datum berekening	11 juni 2025, 11:45
Rekenconfiguratie	OwN2000-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Gebruiksfase - Beoogd	2025	0,5 kg/j	12,2 kg/j

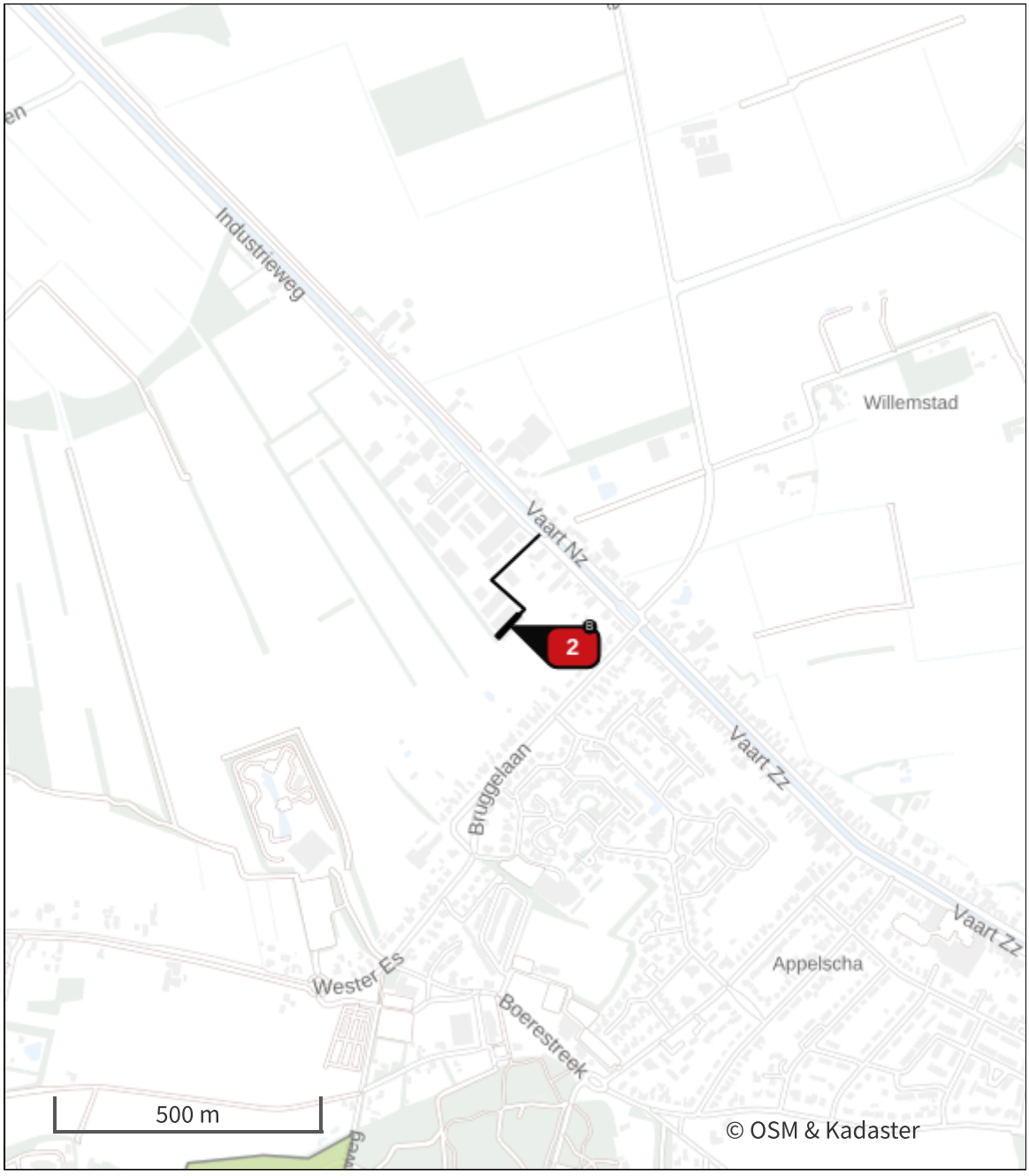
Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Gebruiksfase - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename	-		
Grootste afname	-		

Gebruiksfase (Beoogd), rekenjaar 2025

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
2 Verkeer | Koude start: overig | Koude start (50% vertrek)	0,4 kg/j	10,7 kg/j
Verkeersnetwerk	54,9 g/j	1,5 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald
- Grootste toename (projectberekening)
- Grootste afname (projectberekening)
- Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Gebruiksfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.

Gebruiksfase, Rekenjaar 2025

1 Verkeer | Rijdend verkeer

			Links	Rechts		
Naam	Werkverkeer				NO_x	1,5 kg/j
Locatie	X:219120,05 Y:553064,24	Type scherm	-	-	NO_2	0,3 kg/j
Lengte	274,94 m	Hoogte	-	-	NH_3	54,9 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Maximum snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	39,0 /etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	1,0 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %

2 Verkeer | Koude start: overig

Naam	Koude start (50% vertrek)	NO_x	10,7 kg/j
		NH_3	0,4 kg/j
Locatie	X:219141,83 Y:552985,87		
Oppervlakte	0,04 ha		

Type voertuig	Koude starts
Licht verkeer	20,0 /etmaal
Middelzwaar vrachtverkeer	0,0 /etmaal
Zwaar vrachtverkeer	1,0 /etmaal
Busverkeer	0,0 /etmaal

Disclaimer
Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van
AERIUS versie 2024.2.1_20250507_5b5649d2ba
Database versie 2024.2.1_5b5649d2ba_calculator_nl_stable
Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://link.aerius.nl/website

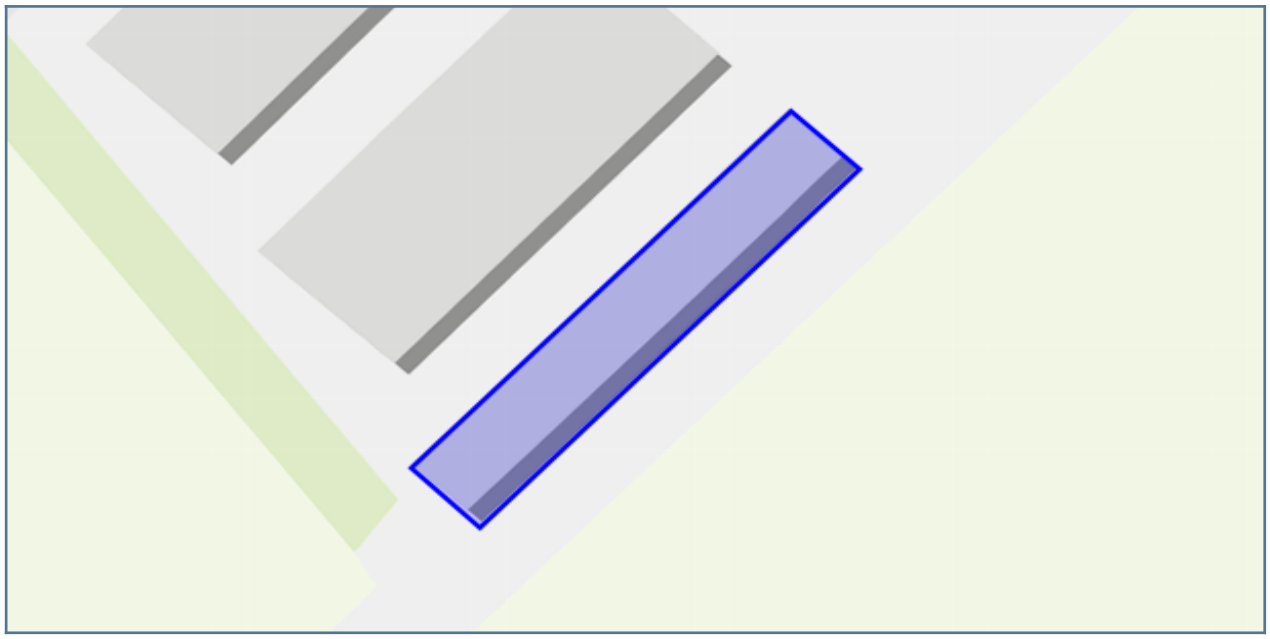
Bijlage 2

Korte procedure in Wetterskip Fryslan

Algemene informatie

Aanvraag gestart	11-06-2025 11:22
Aanvraag ingediend	11-06-2025 11:25
Aanvraagnummer	00060273
Bevoegd gezag	Wetterskip Fryslan
E-mailadres	
Naam aanvraag	Korte procedure

Op basis van onderstaande locatie



Vragen en antwoorden uit de aanvraag

Wat is uw naam?	
Wat is uw emailadres?	
Wat is uw telefoonnummer?	
Doet u een aanvraag namens uzelf?	Nee
Namens wie vraagt u een watertoets aan?	Bouwbedrijf Doornenbal
Wat is het emailadres van de initiatiefnemer?	
Wat is het telefoonnummer van de initiatiefnemer?	
In welke gemeente ligt het plan?	Ooststellingwerf
Is er contact geweest met de gemeente?	Ja
Geef hier de naam van de contactpersoon van de gemeente.	
Wat is het emailadres van de contactpersoon?	
Wat is de naam van het plan?	Bedrijfsverzamelgebouw Industrieweg 8 Appelscha
Geef een korte omschrijving van het plan	Realisatie bedrijfsverzamelgebouw op een bedrijventerrein. Locatie is reeds verhard.
Wat is het adres van het plan?	Industrieweg 8 te Appelscha.
Wilt u een bijlage toevoegen van het plan?	Ja
Voeg een bijlage toe.	bestandsnaam: 241009 ROB Appelscha Industrieweg 8.pdf
Wilt u nog een bijlage toevoegen?	Nee

Op basis van de check is onderstaande nodig

1. Korte procedure

Voor je plan moet je de korte procedure met advies volgen. We verzoeken je het plan kenbaar te maken bij Wetterskip Fryslân via de knop ‘Direct aanvragen’.

Wat moet ik doen?

Wij vragen je om het plan bij ons kenbaar te maken. Dit kun je doen via de knop ‘Direct aanvragen’ in het overzicht, in te loggen en hiermee de procedure af te ronden.

Uit de door jou ingevulde gegevens blijkt dat je plan mogelijk invloed heeft op het water of de wateraspecten (zoals dijken, gemalen, stuwen of persleidingen) in de omgeving.

Onder ‘details’ van de samenvatting aanvraag staat aangegeven waar je per onderdeel rekening mee moet houden. Dit moet je verwerken in je ruimtelijk plan of besluit in de waterparagraaf.

Daarnaast moet je in je plan een onderdeel opnemen over de ‘toename verharding’. Kijk bij ‘Achtergrondinformatie’ wat wij van je verwachten.

Waar moet ik op letten?

Voor sommige werkzaamheden heb je een watervergunning nodig. Bijvoorbeeld als je een sloot wilt dempen, afvalwater wilt lozen op oppervlaktewater of grondwater wilt onttrekken. Soms is het doen van een melding voldoende. Via Omgevingsloket online www.omgevingsloket.nl kun je nagaan of je een watervergunning nodig hebt of een melding moet doen (vergunningcheck). Je kunt hier ook meteen de vergunning aanvragen of de melding doen.

Achtergrondinformatie

###Watertoets

De watertoets zorgt ervoor dat in alle ruimtelijke plannen aandacht wordt besteed aan veiligheid, kwaliteit én kwantiteit van water. Als richtlijn bij het beoordelen van ruimtelijke plannen werken we met de Leidraad Watertoets. Hierin staat voor alle wateraspecten uitgangspunten omschreven waar je rekening mee moet houden. Ook is er informatie te vinden over de te nemen maatregelen. Je kunt de leidraad vinden via deze link: www.wetterskipfryslan.nl/vergunningen-wetten-en-regels/online-watertoets-voor-nieuwe-plannen

Toename verharding

Wij willen je verzoeken om in de waterparagraaf de volgende passage op te nemen over het onderdeel toename verharding. Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Het is niet toegestaan zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m2 onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m2 in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater hanteren wij de volgende compensatienorm:

- Boezem 5%, dit heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- Polder 10%,
- Vrij afstromend, alternatieve maatregelen.

Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan hier vermeld. Zie de ‘Leidraad watertoets’ voor meer informatie over compenserende maatregelen of neem contact op met ons. Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij bovenstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd.

Bekijk ook de ‘Leidraad Watertoets’ voor meer informatie over maatregelen die je kunt treffen om te compenseren. Als je niet compenseert dan moet je een watervergunning aanvragen voor het snel afvoeren van regenwater.

Klimaat

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Meer informatie hierover kun je vinden op ‘De Friese klimaatatlas’: www.frieseklimaatatlas.nl

Privacyverklaring

Nadere informatie over de verwerking van je gegevens en je rechten vind je op https://www.wetterskipfryslan.nl/over-de-site/privacyverklaring

Bijlage 3

Vergunningaanvraag Z-2023-00006697

Industrieweg 8U 1 t/m 8U 12, 8426AA Appelscha

Datum: 25-7-2024

Toelichting participatie ruimtelijke plannen

In het kader van de toepassing van participatie voor de bouw- aanvraag met betrekking tot de omgevingsvergunning zijn bijgaande resultaten toegevoegd aan de aanvraag.

Ondanks het gegeven dat deze vergunning in 2023 is aangevraagd en formeel niet onder de nieuwe participatie-regeling 1-1-2024 valt is op verzoek van de Gemeente Ooststellingwerf toch genoemde regeling door ons uitgevoerd.

Hierbij is de Participatiewijzer zoveel mogelijk gevolgd en is contact gezocht met alle "zichtbare omwonenden" ongeacht de afstand tot de bouwplaats.

Bijgaand overzicht geeft de resultaten hieruit weer:

- 65 adressen zijn fysiek bezocht en is waar mogelijk de bijgaande brief persoonlijk overhandigd en kregen de bewoners/gebruikers gelegenheid om een eerste reactie te geven op de voorgenomen bouwplannen. Daar waar geen mensen aanwezig waren is de brief voor zover mogelijk in de brievenbus gedaan met het verzoek om vóór 24 juli 2024 een reactie te geven.
- 13 eigenaren hebben gereageerd op de brief bij de aanbieding of later per mail/telefoon. Allen waren positief over de bouwplannen en wenste ons veel succes hiermee. Men was met name te spreken over de ruime opzet en structuur.
- 1 van deze 13 eigenaren [redacted] heeft aangegeven bij de bouw zo mogelijk rekening te houden met het plaatsen van ramen. Liefst geen ramen aan de achter- of zijwanden. Daarnaast is nog een opmerking geplaatst over onderhoud. Dit ligt inmiddels bij de VVE.
- 47 adressen hebben de brief ontvangen, maar geen reactie gegeven, waarbij is aan te tekenen dat een groot deel (32 adressen) hiervan zelf unit(s) heeft/hebben op het betreffende terrein en via de VVE te kennen heeft gegeven "niet te kunnen wachten tot het afgebouwd is".
- 5 adressen waren niet benaderbaar, omdat er geen toegang tot een brievenbus was. Dit zijn met name bedrijfspanden naast de toegang tot het bedrijfsterrein. (bij brandweer)

Op basis van de reacties mag worden aangenomen dat:

- de responders het prima vinden dat het betreffende bedrijfspand wordt gebouw;
- een meerderheid geen gebruik heeft gemaakt van de gelegenheid om te participeren in het plan.
- de enkele opmerking inmiddels in het bouwplan zijn opgenomen.

Hiermee is wat ons betreft het participatie-proces afgesloten en wordt dit document toegevoegd aan de vergunningaanvraag

Vergunningsaanvraag Z2023-00006697			Industriewweg 8U 1 t/m 8U 12 8426 AA Appelscha			
Adres:	functie		afstand tot object	bezocht 17-7-2024	reactie	opmerkingen
	woonhuis		146 m1	gesproken	positief	geen
	woonhuis		146 m1	gesproken	positief	geen
	woonhuis		146 m1	gesproken	positief	geen
	woonhuis		146 m1	brievenbus	geen	
	woonhuis		146 m1	brievenbus	geen	
	woonhuis		146 m1	gesproken	positief	geen
	woonhuis		150 m1	brievenbus	geen	
	woonhuis		155 m1	gesproken	positief	geen
	woonhuis		160 m1	brievenbus	geen	
	woonhuis		174 m1	gesproken	positief	geen
	woonhuis		144 m1	brievenbus	geen	
	woonhuis		120 m1	brievenbus	geen	
	woonhuis		120 m1	brievenbus	geen	
	woonhuis		120 m1	brievenbus	geen	
	woonhuis		120 m1	brievenbus	geen	
	woonhuis		120 m1	gesproken	positief	geen
	bouwbedrijf		72 m1	niets in brievenbus	hek was afgesloten	
	woonhuis		114 m1	brievenbus	geen .	
	woonhuis		108 m1	gesproken	positief	geen
	woonhuis		108 m1	gesproken	positief	aub geen racebaan op het terrein
	unit		142 m1	brievenbus	reactie via email	geen ramen in achter- en zijwanden en onderhoudsplan toegangsweg
	brandweer		142 m1	brievenbus	geen	
	unit		120 m1	gesproken	positief	geen
	unit		120 m1	brievenbus	geen	
	units		100 m1	brievenbus	geen	
	unit		100 m1	brievenbus	geen	
	unit		100 m1	géén brievenbus		
	unit		100 m1	géén brievenbus		
	unit		100 m1	géén brievenbus		
	unit		100 m1	géén brievenbus		
	unit		100 m1	gesproken	positief	geen
	unit		75 m1	brievenbus	geen	
	n S 16	16 units	40 m1	email	geen	
	n R 16	16 units	10 m1	email	geen	
	loods		50 m1	email	geen	


Industrieweg
Bruggelaan
5378
5441
5355
5694
693
1043
1130
1139
1140
7143
6013
3770
4957
4565
4560
41
8054
8052
8055
7797

[redacted]

[redacted]

Straatnaam .....
Huisnummer .....
Postcode en plaats.....

Appelscha, 9 juli 2024
Onderwerp: ruimtelijke plannen

Beste Lezer,

Zoals u wellicht heeft ervaren of gehoord hebben wij enkele jaren geleden de ontwikkeling van de locatie "Welles Hout" op ons genomen en hier, naar behoefte van de ondernemers in Appelscha en omgeving, bedrijfsunits geplaatst. Twee panden met elk 16 units zijn reeds gerealiseerd en verkocht aan diverse enthousiaste ondernemers. Het laatste pand met 12 units hebben wij tot op heden niet kunnen realiseren, omdat om technische redenen de "eenvoudige vergunning" is vernietigd en een uitgebreide vergunning aangevraagd dient te worden.

In de aanvraagprocedure voor een uitgebreide vergunning is het sinds 1-1-2024 noodzakelijk om ook een participatieproces te doorlopen. Hierbij wordt u geïnformeerd over het project en kunt u tijdens dit traject bepaalde aandachtspunten, adviezen of wensen laten meenemen in de aanvraag. Hierdoor verwachten wij met elkaar een goede leefomgeving te waarborgen.

Hoe ziet het plan eruit?
Het plan Industrieweg nr 8 ligt op een industrieterrein achter reeds bestaande bedrijfsunit met een ingang naast de brandweer. Deze inrit is/wordt ook eigendom van de eigenaren van de nieuwe units. De verschillende Verenigingen van Eigenaren zijn (t.z.t) verantwoordelijk voor gebruik en onderhoud.
De bedrijfsunits zijn ondergebracht in 3 gebouwen, waarvan er inmiddels 2 zijn gerealiseerd en van de derde de fundering is gelegd. Na het verkrijgen van de vergunning zal deze zo spoedig mogelijk worden op- resp. afgebouwd. In dit laatste gebouw komen 12 units vergelijkbaar met de bestaande units. (tekening is bijgevoegd)

Wat merkt u van het plan?
Zoals hierboven aangegeven heeft elk pand een eigen vereniging van Eigenaren met de opdracht om de omgeving netjes en voor alle partijen, ook omwonenden, leefbaar te houden. Dus geen overlast. Van de bouw zult u niet al teveel merken. Deze bouw wordt gerealiseerd ruim buiten uw woonsfeer. Er zal geen of nauwelijks sprake zijn van geluidsoverlast tijdens de uitvoering van het werk. Ook staan de gebouwen niet direct in de zichtlijnen van de bestaande bouw.

Wat is de planning van het plan?

Zodra de vergunning wordt verkregen zullen wij zo spoedig mogelijk met de staalbouw starten en de panelen plaatsen, zodat het gebouw wind en waterdicht is. Wij verwachten in de meest optimistische lijn dat dit vóór eind 2024 kan starten. Het zware werk aan grondverzet en fundering is al gerealiseerd. Er zullen wel nog enkele trailers met bouwmateriaal langs de brandweerkazerne naar achter moeten. Dit zal in redelijkheid geen overlast veroorzaken.
Wij hopen de bouw in het voorjaar 2025 af te ronden en over te dragen aan de kopers.

Heeft u vragen?
Wij hebben besloten deze brief zoveel als mogelijk persoonlijk te overhandigen aan de bewoners en bedrijven, welke in de eerste cirkel liggen van de te realiseren bouw. U kunt uw directe vragen aan de aanbieder van deze brief, [redacted] stellen en hem vragen uw op- en of aanmerkingen vast te laten leggen in een verslag, welke bij de vergunningaanvraag wordt gevoegd. Uiteraard kunt u na het lezen van deze brief uw vragen ook telefonisch stellen aan [redacted] zijn nummer is 0620981462 of schriftelijk aan bovenstaand adres, of mail aan [redacted] Graag zien wij uw eventuele reactie vóór 24 juli 2024

Uiteraard, met respect voor elkaars leefomgeving, zullen wij zoveel als mogelijk rekening houden met uw wensen en opmerkingen.