UITBREIDING BEDRIJVENTERREIN DE SWADDE, BUITENPOST

Motivering voor de fysieke leefomgeving (ETFAL)

achtkarspelen
GEMEENTE

9 september 2025

Inhoud

1. Inleiding
    - 1.1. Aanleiding
    - 1.2. Projectgebied
    - 1.3. Omgevingsplan
    - 1.4. Leeswijzer
2. Huidige situatie en voorgenomen ontwikkeling
    - 2.1. Beschrijving huidige situatie
    - 2.2. Beschrijving voorgenomen ontwikkeling
    - 2.3. Beschrijving strijdigheid
3. Beleid en regelgeving
    - 3.1. Rijksbeleid en Rijksregels
    - 3.2. Provinciaal beleid en regelgeving
    - 3.3 Gemeentelijk beleid
    - 3.4 Maatschappelijke behoefte / Ladder voor duurzame verstedelijking
4. Fysieke leefomgeving
    - 4.1 Beschermen van de gezondheid
    - 4.2 Bedrijfsmatige activiteiten
    - 4.3 Geluid
    - 4.4 Geur
    - 4.5 Omgevingsveiligheid
    - 4.6 Luchtkwaliteit
    - 4.7 Bodemkwaliteit
    - 4.8 Water en watersystemen
    - 4.9 Cultuurhistorische waarden
    - 4.10 Natuur
    - 4.11 Toetsing Besluit m.e.r./m.e.r.-beoordeling
    - 4.12 Wegen, verkeer en parkeren
    - 4.13 Kabels en leidingen
5. Uitvoerbaarheid
    - 5.1 Economische uitvoerbaarheid
    - 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
6. Belangenafweging en conclusie
    - 6.1 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?
    - 6.2 Conclusie

1.Inleiding

1.1. Aanleiding

Het dorp Buitenpost kent aan de oostzijde van het dorp een bedrijventerrein De Swadde. Het bestemmingsplan voor dit bedrijventerrein is in 2013 vastgesteld. De laatst beschikbare kavel is in 2022 verkocht. Doordat er geen kavels meer beschikbaar zijn en de vraag naar bedrijfskavels in de gemeente Achtkarspelen al maar toeneemt heeft dit ertoe geleid dat de gemeente op zoek is gegaan naar nieuwe mogelijkheden voor bedrijventerreinen.

In verband met de herijking van het convenant Bedrijventerreinen (Convenant Bedrijventerreinen Noordoost Fryslân 2022-2035) zijn er momenteel wel weer mogelijkheden voor uitbreiding bij De Swadde. Hierin is namelijk geconstateerd dat de vraag naar bedrijfskavels flink is toegenomen en dat er in de regio en in de gemeente onvoldoende ruimte is om aan de vraag te kunnen voldoen in de periode tot 2035. Een voorstelbare locatie om in deze vraag te voorzien is het verder uitbreiden van het huidige bedrijventerrein De Swadde. Dit heeft er toe geleid dat deze locatie verder is onderzocht, wat er toe heeft geleid tot het opstellen van een BOPA voor de uitbreiding aan de oostkant van bedrijventerrein De Swadde.

1.2. Projectgebied

Het plangebied is gelegen in het dorp Buitenpost aan de Newtonstraat, ten oosten van het huidige bedrijventerrein De Swadde. Dit ligt aan de noordkant van de kern van Buitenpost. Het plangebied betreft de perceelnummers:

- 305, sectie D, kadastrale gemeente Buitenpost;
- 265, sectie D, kadastrale gemeente Buitenpost;
- 120, sectie D, kadastrale gemeente Buitenpost.





1.3. Omgevingsplan

Het projectgebied is geregeld in het Omgevingsplan gemeente Achtkarspelen. Het gaat op moment van schrijven om het 'tijdelijk omgevingsplan', dat automatisch op 1 januari 2024 in werking is getreden en waarin primair de verschillende (ontwerp)bestemmingsplannen en de gemeentelijke verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving en de 'Bruidsschat', zijn opgenomen.

1.3.1 Bestemmingsplan buitengebied

Het projectgebied valt onder de regeling van het op 06 maart 2014 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen. Hierin heeft de locatie de functie agrarisch met waarden – besloten gebied. Deze gronden zijn daarmee 'bestemd' voor grondgebonden agrarische bedrijven/activiteiten al dan niet met nevenactiviteiten met een ondergeschikte tak voor intensieve veehouderij. Alleen daar waar een bouwvlak is, zijn bouwwerken toegestaan. Het perceel heeft geen bouwvlak.

Daarnaast kent het perceel voor een klein deel rechtsboven de aanduiding weidevogelleefgebied. Deze gronden ter plaatse van de aanduiding "weidevogelleefgebied" zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens aangeduid voor het in stand houden van de weidevogelleefgebieden. Dit betekent dat hier het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische ontwikkelingen met een oppervlakte van meer dan 0,5 ha aansluitend tot een strijdig gebruik wordt beschouwd.

Zowel het plaatsen van bouwwerken als ook het gebruik van het terrein ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten is strijdig met de huidige functie in het omgevingsplan. Hierdoor is een afwijkingsprocedure noodzakelijk. Er is voor gekozen om het project mogelijk te maken door middel van een tijdelijke omgevingsvergunning BOPA, waarbij een integrale (functionele) afweging van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt gemaakt.

1.3.2 Andere verordeningen

Er zijn voor de locatie nog geen andere verordeningen opgenomen in het omgevingsplan.

1.3.3 De bruidsschat

De bruidsschat bestaat uit ongeveer 600 regels uit het voormalige Activiteitenbesluit, Bouwbesluit en het Besluit omgevingsrecht (Bor). De regels hebben betrekking op een grote diversiteit aan onderwerpen, zoals horeca, detailhandel, recreatie, lozingen, emissies van geluid, geur en trillingen door bedrijven en bouwen. De regels zijn aangepast aan de terminologie van de Omgevingswet. Dit is beleidsneutraal of beleidsarm gedaan: de essentie

van de regels is ongewijzigd. De gemeente heeft de taak om uiterlijk in 2032 alle bruidsschatregels hebben verwerkt tot eigen regels, of te hebben laten vervallen.

1.4. Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande situatie van het projectgebied. Verder wordt in dit hoofdstuk ingegaan op het project, dat met de BOPA mogelijk wordt gemaakt. Daar wordt zowel de beoogde situatie als de strijdigheid beschreven. Vervolgens toetst hoofdstuk 3 dit project aan de omgevingsvisies en instructieregels van het rijk en de provincie en aan het gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 vormt de beoordeling van de en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarbij de omgevingswaarden en milieu- en gezondheidsaspecten centraal staan. In hoofdstuk 5 wordt de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het project besproken. Hoofdstuk 6 geeft een beknopte afweging en conclusie voor het verlenen van de BOPA.

2.Huidige situatie en voorgenomen ontwikkeling

2.1. Beschrijving huidige situatie

In de huidige situatie is het plangebied ingericht als grasland, als onderdeel van agrarische gronden. Ten noorden en oosten wordt het plangebied omsloten door een zonnepark. Aan de zuidzijde ligt een spoorverbinding met daaronder een bebouwingslint met een manege en enkele woningen. Aan de westzijde ligt het bestaande bedrijventerrein De Swadde.

2.2. Beschrijving voorgenomen ontwikkeling

Het voornemen is om binnen het plangebied het bedrijventerrein uit te breiden. Ter plaatse worden circa 11 bedrijfskavels gerealiseerd, in combinatie met de benodigde infrastructuur en groenvoorzieningen. De uitgeefbare bedrijfskavels hebben een gezamenlijk oppervlak van circa 4.1 hectare. De panden die op de bedrijfskavels worden gebouwd worden maximaal 9,0 meter hoog, met uitzondering van de representatieve zone langs het spoor waar 10 meter is toegestaan. De kavels bevatten een oppervlakte van respectievelijk; 9000, 11000, 2000 en 3000 vierkante meter. Minimaal 50% van het bouwvlak tot een maximum van 70% van het perceel dient bebouwd te worden. Binnen het plangebied wordt voldoende water aangelegd om te voorzien in de watercompensatie als gevolg van de toenemende verharding binnen het plangebied.



2.3. Beschrijving strijdigheid

De strijdigheid is beschreven in paragraaf 1.3.1. Het omgevingsplan voorziet op agrarisch gebruik zonder bouwmogelijkheden. Omdat het een nieuwe functie betreft, is deze in strijd met het omgevingsplan.

3.Beleid en regelgeving

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor de activiteit toegelicht en wordt de activiteit hieraan getoetst. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, doch gemotiveerd van kunnen afwijken en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl).

3.1. Rijksbeleid en Rijksregels

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.
Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:
1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. duurzaam economisch groeipotentieel
3. sterke en gezonde steden en regio's
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

3.1.1.1 Toetsing

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
De bedrijventerreinuitbreiding draagt bij aan klimaatadaptatie door ruimte te reserveren voor waterberging, groenvoorzieningen en klimaatbestendige infrastructuur. Het terrein biedt mogelijkheden voor duurzame energieopwekking door zonnepanelen op daken en gevels, conform de NOVI-voorkeursvolgordes. De clustering van bedrijven op het uitgebreide terrein ondersteunt efficiënt energiegebruik en deeleconomie voor energie en warmte, waarmee wordt bijgedragen aan de energietransitie en CO2-reductie.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel
De uitbreiding sluit direct aan bij deze prioriteit door clustering van economische activiteiten te bevorderen en vestigingsmogelijkheden te creëren voor circulaire en duurzame bedrijven. Het terrein ondersteunt de transitie naar een circulaire economie door ruimte te bieden voor bedrijven die reststromen hergebruiken en lokale kringlopen realiseren. De ontwikkeling versterkt het regionale vestigingsklimaat en de concurrentiepositie, conform de NOVI-doelstelling voor economische kerngebieden.

3. Sterke en gezonde steden en regio's
Door de uitbreiding van bestaand bedrijventerrein wordt bijgedragen aan versterking van de regionale economische structuur en werkgelegenheid. Het terrein ondersteunt de integrale verstedelijkingsstrategie door economische ontwikkeling te combineren met goede bereikbaarheid en kwaliteit van de leefomgeving. De ontwikkeling draagt bij aan een gezond vestigingsklimaat met mogelijkheden voor groenvoorzieningen en gezonde arbeidsomstandigheden, waarmee de regio wordt versterkt.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied
De bedrijventerreinuitbreiding ondersteunt economische vitaliteit in het landelijk gebied door werkgelegenheid en ondernemerschap te behouden en te versterken. Het terrein biedt mogelijkheden voor agrarische nevenbedrijvigheid, logistiek en dienstverlening die de rurale economie ondersteunen. Door efficiënt ruimtegebruik en clustering wordt voorkomen dat economische druk wordt afgewenteld naar ecologisch waardevolle gebieden, conform de NOVI-afwegingsprincipes voor het landelijk gebied.

3.1.1.2 Conclusie

De uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein levert een substantiële bijdrage aan het in de NOVI geformuleerde duurzaam economisch groeipotentieel door ruimte te bieden voor toekomstbestendige

economische ontwikkeling binnen een clustering-strategie. De ontwikkeling ondersteunt het vestigingsklimaat, draagt bij aan regionale economische vitaliteit en biedt mogelijkheden voor circulaire en duurzame bedrijfsvoering. Tevens sluit de ontwikkeling aan bij de NOVI-principes van efficiënt ruimtegebruik, gebiedsgerichte ontwikkeling en integrale afweging van belangen. De uitbreiding past daarmee binnen het rijksbeleid en draagt bij aan de realisatie van een economisch sterke en gezonde regio en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

3.1.3 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.
Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:
a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

Voor welke onderwerpen gelden rijksinstructieregels? Om enig gevoel te krijgen bij de onderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat, sommen we de hoofdonderwerpen hieronder op.

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

3.1.4 Conclusie

In Hoofdstuk 4 van deze motivering zijn de thema's voor zover relevant voor deze buitenplanse omgevingsplan activiteit nader uitgewerkt en is per thema geconcludeerd dat dit thema niet evident onuitvoerbaar is en op aanvaardbare wijze kan worden gerealiseerd. In Hoofdstuk 6 is een algehele conclusie getrokken waaruit blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.2. Provinciaal beleid en regelgeving

3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Fryslân

In de omgevingsvisie 'De romte diele' van de provincie Fryslân staat wat de provincie doet om de basiskwaliteiten van de Friese leefomgeving op orde te houden. Ook staat er in waar de provincie met de leefomgeving naar toe wil werken. Als uitgangspunt geldt dat veranderingen niet tegen moeten worden gehouden, maar dat ambities worden gerealiseerd door gewenste nieuwe ontwikkelingen te laten aansluiten bij bestaande kwaliteiten. De planontwikkeling past binnen het principe omgevingskwaliteit als ontwerpbasis, omdat de situering en maatvoering van de nieuwe bedrijfskavels aansluit op de omliggende bestaande bedrijfspanden. Daarom past de voorgenomen ontwikkeling binnen de omgevingsvisie Fryslân - De romte diele.

3.2.2 Omgevingsverordening Provincie Fryslân

Deze verordening sluit aan op de ambities en opgaven uit de omgevingsvisie en hierin staan alle regels over de fysieke leefomgeving in opgenomen. In artikel 2.8 van de omgevingsverordening is de programmering van bedrijventerreinen en kantorenterreinen opgenomen. Hierin is geregeld dat een ruimtelijk plan een nieuw bedrijven- of kantorenterrein kan bevatten, wanneer deze past binnen de afspraken bedrijventerreinen en afspraken kantorenterreinen. De regio Noordoost-Fryslân (gemeente Achtkarspelen, Dantumadiel, Noardeast-Fryslân en Tytsjerksteradiel) heeft in het Convenant Bedrijventerreinen Noordoost-Fryslân 2022-2035 nieuwe afspraken gemaakt over de aanleg van bedrijventerreinen. Gedeputeerde Staten van de Provincie Fryslân hebben hiermee ingestemd. De uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein past binnen de gemaakte afspraken. Zie hiervoor ook de volgende paragraaf.

3.2.3 Convenant Bedrijventerrein Noordoost Fryslân

De regio Noordoost-Fryslân (gemeente Achtkarspelen, Dantumadiel, Noardeast-Fryslân en Tytsjerksteradiel) heeft in het Convenant Bedrijventerreinen Noordoost-Fryslân 2022-2035 nieuwe afspraken gemaakt over de aanleg van bedrijventerreinen. Gedeputeerde Staten van de Provincie Fryslân hebben hiermee ingestemd.

In deze afspraken hanteert de regio een iets hoger totaalaanbod en ook een iets hoger gemiddelde per jaar dan waarvan het gekozen scenario (het middenscenario TM, Transatlantic Market) uit de vraagprognose van Bureau Louter uitgaat. Daarnaast wil de regio in de komende periode (2022-2025) tweederde van de totale benodigde voorraad over 2022-2035 in ontwikkeling nemen.

Op dit moment zijn er nagenoeg geen uitgeefbare hectares meer beschikbaar in de regio en is de behoefte aan extra bedrijfskavels urgent om aan de actuele en verwachte vraag op korte termijn tegemoet te kunnen komen. Er dient daarom snel een substantieel deel van het benodigde totaalaanbod in ontwikkeling te worden genomen. Eigenlijk moet er een inhaalslag gemaakt worden doordat de uitgifte van bedrijfskavels in de afgelopen jaren harder is gegaan dan de prognose waarvan werd uitgegaan. Op basis hiervan vindt Gedeputeerde Staten een iets hoger totaalaanbod, een iets hoger gemiddelde per jaar en het in ontwikkeling nemen van tweederde van de benodigde voorraad op de korte termijn verantwoord.

Gezien de uitgiftecijfers van de afgelopen jaren in Noordoost-Fryslân en het feit dat er in de gehele regio al geruime tijd nagenoeg geen bedrijfskavels meer beschikbaar zijn voor uitgifte, is de behoefte aan nieuwe bedrijfskavels urgent. Er is ook een verkenning gedaan naar nog niet in gebruik genomen percelen, die wel in bezit zijn van ondernemers. Het betreft hier nagenoeg alleen uitbreidingsruimte voor toekomstige groei. Uit de verkenning is naar voren gekomen dat ondernemers die nog beschikking hebben over uitbreidingsruimte deze niet willen afstaan. Deze is bedoeld voor de (toekomstige) ontwikkelruimte van de bedrijven. Er is op dat gebied in Noordoost-Fryslân geen serieuze ruimtewinst te boeken. Er is in de regio Noordoost-Fryslân ook geen sprake van leegstand die uitgaat boven een economisch gezonde maat van frictieleegstand.

In het convenant is gelet op de behoefte aan nieuw bedrijventerrein een programmering tot op terreinniveau uitgewerkt. Voor de Swadde 4 is hectare opgenomen. De uitbreiding betreft 4 hectare en is hiermee passend binnen het convenant.

3.3 Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf dient de aandacht te worden gevestigd op het beleid op het gebied van gezondheid, veiligheid, goede omgevingskwaliteit en duurzaamheid als centrale thema's gekoppeld aan maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 van de Omgevingswet. Het gemeentelijk beleid is afhankelijk van de gemeente. Raadpleeg het DSO voor de gemeentelijke omgevingsvisie en van toepassing zijnde programma's.

3.3.1 Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie leggen we vast hoe de gemeente eruit gaat zien in de toekomst. Denk bijvoorbeeld aan de manier waarop we in de toekomst willen wonen, hoe we gezond oud willen worden, hoe onze kinderen onbezorgd kunnen spelen, hoe we ons verplaatsen.
In de visie wordt aangegeven dat we onze ondernemers faciliteren in hun bestaande bedrijfsvoering, maar ook waar nodig helpen met ruimere planologische mogelijkheden als dat nodig is. Het betekent ook dat we moeten werken aan voldoende beschikbare bedrijfskavels voor onze ondernemers. We willen ruimte bieden aan ondernemers, ingepast in, en met respect voor het bestaande landschap. De uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein draagt bij aan deze visie.

3.3.2 Stedenbouw en welstand

Vanuit stedenbouw wordt er gekeken naar de wenselijke en mogelijke ontwikkelingen voor bestaande en nieuw in te richten gebieden. Hierbij wordt gedacht aan hoe de gemeente een gezonde, prettige en leefbare woonomgeving kan teweegbrengen.

Stedenbouwkundig plan
Het nieuwe bedrijventerrein van De Swadde is een verdere uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein van De Swadde aan de oostzijde. Voor de nieuwe invulling is gekozen om eenzelfde oriëntatie voor de verkaveling toe te passen als het bestaande bedrijventerrein. Deze oriëntatie is gelijk aan de verkavelingsrichting van het omliggende landschap/buitengebied. Vanuit die hoedanigheid past de nieuwe ontwikkeling goed in de context evenals het refereert naar de historische landschappelijke opzet (al dan niet met een nieuwe functie).

Voor een aansluiting aan het bestaande bedrijventerrein is het dan ook gepast om de openbare ruimte en het wegprofiel zo veel mogelijk aan te laten sluiten bij de structuur van het bedrijventerrein. Dat wil zeggen dat de profileren van de weg met groene bermen aan weerszijden moet worden toegepast evenals aan één van de zijden een sloot wat eveneens dient als watercompensatie en aan de overzijde van dit profiel, tegenover de sloot een bomenreeks. De openbare weg die het projectgebied insteekt vanaf de Newtonstraat dient zo veel mogelijk in het midden van het totale perceel te worden geplaatst. Hierdoor is er sprake van evenwichtige kavels met dezelfde diepte aan de linker als aan de rechterzijde. De verplichte watercompensatie zal in dit plan zo worden ingepast dat deze compensatie ook een kwaliteitsimpuls is voor het plangebied.

Met betrekking tot de bouwvolumes wordt voor het overgrote gedeelte van het plan aansluiting gezocht bij de naastliggende bestaande bestemmingsplan-omgevingsplantechnische mogelijkheden zijnde een bouwhoogte van 9,0 meter en een maximaal te bebouwen oppervlakte van 70%. Vanuit de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied is het gewenst om het volumineuze te beperken. Om toch bruikbare kavels te creëren is er daarom gekozen om aan te sluiten bij de bestaande bebouwingsmogelijkheden en deze niet nog meer te verruimen. De twee percelen aan de zuidzijde zitten in de representatieve spoorzone. Dit heeft welstandshalve aanvullende criteria. Om het representatieve karakter te benadrukken evenals aanvullende kwaliteit te geven wordt hier aanvullende bebouwingsruimte geboden. Dit door voor 1/3e van de gebouwde voorgevelrooilijn aan de Newtonstraatzijde een maximale bebouwingshoogte van 10,0 meter toe te staan met een diepte van 25,0 meter het perceel in ten opzichte van de gevellijn / de grens van het bouwvlak aan de Newtonstraatzijde.
Door het uitgeefbaar terrein op de delen in meerdere kavels worden vrije tussenruimtes tussen de nieuwe bouwvolumes gecreëerd. Dit zorgt ervoor dat aanzicht vanuit het buitengebied minder massaal is wat zorgt voor een prettige overgang naar het buitengebied en een borging van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Daarnaast, om verrommeling te voorkomen zal er ook een minimaal bebouwingsoppervlakte worden beschreven. Het is voor dit bedrijventerrein namelijk ongewenst om (overwegend) buitenopslag toe te staan en daarmee het straat- en bebouwingsbeeld negatief te beïnvloeden. Buitenopslag is op de gronden ter plaatse van deze bopa niet toegestaan. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het uitgangspunt een minimale bebouwingspercentage 50% tot een maximaal bebouwingspercentage van 70%.

Welstand
Welstandshalve kan worden opgemerkt dat het bedrijventerrein van De Swadde aan het spoor ligt. Vanuit de welstandsnota ‘Ontwerpprincipes voor bouwen in Achtkarspelen’ is aangegeven dat (onder andere) de zone's langs het spoor wordt aangeduid als 'representatieve zone. Dit zal als gevolg hebben dat de voorliggende kavels aan de Newtonstraat hogere eisen stellen aan de vormgeving van de gevels dan de achterliggende kavels. Om de

welstandscriteria helder en eenduidig te houden is er voor dit plan gekozen om een beeldkwaliteitsplan (bijlage 1) te laten gelden op dit gehele gebied. Ook is er een verbeelding opgesteld waarin de voorschriften zijn opgenomen (bijlage 2). Voor het nieuwe bedrijventerrein zullen in zijn algemeenheid de kaders van de welstandsnota gelden zijnde '4 - Bedrijventerrein' waarnaar in het beeldkwaliteitsplan wordt verwezen. Voor de voorliggende percelen aan de spoorzijde zijn wél specifieke welstandscriteria opgenomen, toegelicht en nader uitgewerkt. Voor dit plan worden voorschriften opgesteld waarin de stedenbouwkundige normen en de welstandsrichtlijnen geborgd worden.

3.3.3 Natuur en Landschap

De gemeente streeft naar behoud en versterking van de bestaande landschappen en de daarbij horende landschapselementen. Daarbij zoeken we naar meervoudig ruimtegebruik en koppelkansen. Bij nieuwe ontwikkelingen streven we dan ook naar een plus voor bestaande landschappen, door bijvoorbeeld ruimte te bieden aan biodiversiteit en water, klimaatadaptatie en duurzaam energie- en materiaalgebruik. Onze bestaande ruimtelijke waarden en identiteit vormen de basis voor alle ontwikkelingen. Dat betekent dat ontwikkelingen voortbouwen op bestaande kwaliteiten en deze zo mogelijk versterken of door ontwikkelen. De Swadde wordt omringt door het zonnepark "Sinnegreide Achtkarspelen". Voor de ontwikkeling van de Sinnegreide was een uitgebreide landschappelijke inpassing vereist. Wanneer deze inpassing gerealiseerd is, is de Swadde daarmee automatisch ook ingepast. Bovendien is het niet mogelijk om langs de randen van bedrijventerrein de Swadde landschapselementen aan te brengen, omdat hier een hoofdwatergang ligt. Het waterschap vereist dat langs een hoofdwatergang een beheerzone van minstens 5 meter vrij blijft ten behoeve van het onderhoud aan deze watergang. Wel zullen er stambomen (Ulmus Columnella, de Zuiliep) worden aangeplant op het terrein zelf. Hiervoor heeft de gemeente een beplantingsplan (bijlage 3) opgesteld. Met deze soort en plantafstand ontstaat een robuuste en toekomstgerichte laanbeplanting die zowel landschappelijk als functioneel goed past.

3.3.4 Duurzaamheid

Vanuit de duurzaamheidsagenda wordt klimaatadaptief denken als vast onderdeel geïntegreerd in alle beleidsvelden in de gemeente. Om mogelijke overlast als gevolg van het veranderende klimaat zoals hittestress en wateroverlast te kunnen verminderen, worden bij nieuwbouw eisen gesteld ten aanzien van wegen en groen. Bij de voorgenomen ontwikkeling van de Swadde is het uitgangspunt een maximum van 70% bebouwing van het perceel en voldoende aangelegd water om te voorzien in de watercompensatie als gevolg van de toenemende verharding binnen het plangebied.

Gasloos bedrijventerrein

De komende jaren veranderen de wettelijke eisen voor gebouwen ingrijpend, zowel voor utiliteitsgebouwen als voor woningen. Volgens de Europese richtlijn EPBD IV geldt vanaf 1 januari 2030 de verplichting dat alle nieuwe gebouwen moeten voldoen aan de Zero Emission Building (ZEB)-eis. Daarnaast wordt vanaf het derde kwartaal van 2026 voor nieuwbouw van utiliteitsgebouwen de aanleg van laadpunten en voorbekabeling verplicht gesteld. Dit betekent dat bij de ontwikkeling van De Swadde nu al rekening moet worden gehouden met zware elektriciteitsaansluitingen en dat een all-electric aanpak de meest logische en toekomstbestendige keuze is.

Ook vanuit nationaal beleid is de richting duidelijk. In het Nederlandse Klimaatakkoord is vastgelegd dat de CO_2-uitstoot in 2030 met minimaal 49% moet zijn verminderd ten opzichte van 1990. Inmiddels is dit aangescherpt naar een reductie van 55–60%. Voor de gebouwde omgeving wordt dit gerealiseerd door onder andere betere isolatie, de inzet van warmtepompen, strengere bouwnormen (BENG/EPBD) en het uitfaseren van aardgas. Nieuwe bedrijfsgebouwen die nog op aardgas zouden worden aangesloten, zouden rechtstreeks ingaan tegen deze doelstellingen.

Daarnaast speelt het lokale beleid een belangrijke rol. In het kader van de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw) voert de gemeente Achtkarspelen een Warmteprogramma uit, in nauwe samenwerking met bewoners. Buitenpost is het eerste dorp waar dit traject wordt gestart; de eerste bijeenkomsten hebben inmiddels plaatsgevonden. Het zou onlogisch zijn als juist op de uitbreiding van De Swadde nog wél aardgas wordt toegestaan, terwijl de gemeente en inwoners samen werken aan een aardgasvrije toekomst.

De realisatie van de nieuwe bedrijfsgebouwen bij de uitbreiding van De Swadde wordt bovendien pas verwacht vanaf 2028. Hoewel gebouwen die vóór 2030 in gebruik worden genomen formeel nog niet hoeven te voldoen

aan de ZEB-eis, is het gezien de geldende en aankomende regelgeving niet verdedigbaar om deze gebouwen nog op aardgas te baseren. Sterker nog: het is maatschappelijk en beleidsmatig moeilijk uit te leggen dat er in een tijd waarin een reductie van minimaal 55% CO_2-uitstoot noodzakelijk is, nog nieuwe gasgestookte bedrijfsgebouwen zouden worden gebouwd.

Kortom, de wens is om de uitbreiding van bedrijventerrein De Swadde nu al volledig aardgasvrij te realiseren. Dit sluit aan bij Europese en nationale regelgeving, bij de lokale ambities van de gemeente Achtkarspelen en bij de maatschappelijke noodzaak om de CO_2-uitstoot fors terug te dringen. Alleen zo kan het terrein toekomstbestendig worden ontwikkeld en een bijdrage leveren aan de verduurzaming van zowel de regio als Nederland als geheel.

3.3.5 Cultureel erfgoed / Erfgoedbeleid

Vanuit historische kaartmateriaal is te herleiden dat de voorgestelde locatie een zeer geruime tijd een agrarische functie heeft gehad. Door de tijd heen is er enkel een herverkaveling te herkennen. Cultuurhistorische kaarten laten geen cultuurhistorische waarden zien die beschermenswaardig zijn of enigszins invloed hebben op een mogelijke invulling van het projectgebied. In het erfgoedbeleid van de gemeente Achtkarspelen is eveneens geen beschermingsregime aangewezen voor het voorliggende perceel. Het onderdeel archeologie wordt nader uitgewerkt in paragraaf 4.9

3.3.6 Gezondheid

In de gemeente is een nota volksgezondheid vastgesteld. Het gaat om gezond wonen, werken, opgroeien en leven. De gemeenten zijn benieuwd wat voor inwoners belangrijk en over hoe hier samen aan gewerkt kan worden. Belangrijk is om de omgeving zó in te richten dat het uitnodigt tot gezond gedrag. En ook om naast een gezonde leefstijl ook te kijken naar onderwerpen als armoede, participatie en leefomgeving, omdat deze van invloed zijn op de gezondheid. Draagt het initiatief hieraan bij of is er rekening mee gehouden? Het onderdeel gezondheid wordt nader uitgewerkt in paragraaf 4.1

3.3.7 Economische zaken

De Economische Actieagenda benadrukt het belang van een aantrekkelijk vestigingsklimaat, waarbij de gemeentelijke ondernemers actief ondersteunt bij het oplossen van knelpunten en het benutten van kansen. De uitbreiding van De Swadde voorziet in deze behoefte door aanvullende bedrijfskavels beschikbaar te stellen, wat direct aansluit bij de groeiende vraag vanuit zowel startende als gevestigde ondernemers in de gemeente als in de directe omgeving van Buitenpost. Daarnaast is het bedrijventerrein De Swadde gunstig gelegen aan de noordkant van Buitenpost, direct bij de spoorlijn, wat extra bereikbaarheid voor (toekomstig) personeel en studenten betekent. Dit maakt dat het vestigingsklimaat in Buitenpost extra aantrekkelijk is, waarbij ook het onderwijs een rol van betekenis kan zijn. Zie ook de motivering bij het provinciaal beleid (Paragraaf 3.2) en de ladder onderbouwing (Paragraaf 3.4).

3.3.8 Conclusie

Het initiatief past binnen de doelstellingen en het beleid van de Gemeente.

3.4 Maatschappelijke behoefte / Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 5.129g van het Bkl wordt, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, rekening gehouden met de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling. Onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is. Er wordt onderscheid gemaakt tussen ontwikkelingen in en buiten stedelijk gebied, dan wel buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De vraag bij de ladder voor duurzame verstedelijking is of de ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Uit jurisprudentie blijkt dat gewoonlijk ontwikkelingen groter dan 500 m^2 bvo worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. De

uitbreiding is veel groter dan 500 m^2, dus er is sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is afhankelijk van de huidige planologische mogelijkheden. Het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen is onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan voor Achtkarspelen. In dit bestemmingspkan hebben de gronden de bestemming 'Agrarisch met waarden – besloten gebied. Het betreft daarom een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De randen hebben en groen- en waterbestemming ten behoeve van de landschappelijke inpassing en wateropgave van het bedrijventerrein.

Op grond van de Verordening Romte Fryslân 2014 liggen de gronden buiten het bestaand stedelijk gebied. Gelet op het bovenstaande is een beschrijving van de behoefte noodzakelijk en moet ook worden aangetoond waarom niet binnenstedelijk in de behoefte kan worden voorzien. Daar gaat deze notitie op in.

3.3.2.1 Onderzoek

Verzorgingsgebied

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de functie die wordt mogelijk gemaakt, bepaalt tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. Het plangebied ligt in de gemeente Achtkarspelen, in de regio Noordoost Fryslân.

Het betreft de uitbreiding van een modern-gemengd bedrijventerrein. Er wordt circa 4 hectare omgezet van een zacht plan naar harde plancapaciteit.

De Swadde is een bedrijventerrein gericht op de lokale markt. Het gaat hoofdzakelijk om ondernemers die hun bedrijf relatief dicht bij huis willen hebben en zich daarom niet op andere bedrijventerreinen willen vestigen.

Figuur 2.1: Relevante regio (bron: Bedrijventerreinen in Fryslân; Vraagprognoses tot 2035)



De lokale vraag in landelijke gemeenten betreft kleine kavels op kleinschalige bedrijventerreinen op korte afstand van de eigen kern, liefst binnen de eigen gemeente. De verhuisbereidheid van lokale MKB-bedrijven is circa 10 minuten rijafstand en circa 10 km afstand. Lokale bedrijven zoeken uitbreidingsruimte bij de huidige locatie en als dat niet mogelijk is, op kleinschalige bedrijventerreinen binnen de gemeente, of binnen een zoekgebied van circa 10 km. De relevante regio is daarom de gemeente Achtkarspelen binnen Noordoost Fryslân en kernen net

daarbuiten.

Bedrijventerreinen in Fryslân, Vraagprognoses tot en met 2035 (april 2021)
In 2020 heeft de provincie aan onderzoeksbureau Louter opdracht gegeven voor een nieuwe prognose over de behoefte aan bedrijventerreinen. Het rapport van Louter (2021) geeft een prognose voor de periode 2021 t/m 2035, gebaseerd op een aantal economische scenario's van het CPB. Voor de regio Noordoost-Fryslân is de raming (in netto hectare) voor de korte termijn en lange termijn als volgt:

Scenario	Periode	Industrie	Distributie	Bouwnijverheid	Kennisintensieve diensten	Perifere detailhandel	Verzorgende diensten	Totaal
Hectares	Begin 2021	235	107	74	23	72	62	596
	Aandeel	39.4%	17.9%	12.3%	3.9%	12.0%	10.4%	100.0%
RC	2021-2025	0.8	0.8	-0.6	0.1	0.6	0.0	2.1
	2026-2035	0.2	0.4	-1.4	0.1	0.2	-0.1	-0.6
	2021-2035	0.4	0.5	-1.1	0.1	0.3	-0.1	0.3
SE	2021-2025	1.6	1.7	0.6	0.2	1.2	0.5	6.4
	2026-2035	0.9	1.6	-0.4	0.3	0.9	0.3	3.6
	2021-2035	1.2	1.6	-0.1	0.3	1.0	0.4	4.5
TM	2021-2025	1.9	1.5	0.8	0.2	1.0	0.3	6.1
	2026-2035	1.3	1.3	-0.3	0.2	0.6	0.1	3.3
	2021-2035	1.5	1.4	0.1	0.2	0.8	0.2	4.3
GE	2021-2025	2.7	3.0	1.7	0.2	1.4	0.6	10.2
	2026-2035	2.3	3.1	0.7	0.3	1.0	0.5	7.9
	2021-2035	2.4	3.0	1.0	0.3	1.1	0.5	8.7

Figuur 2.2: Vraag naar bedrijventerreinen Noordoost-Fryslân 2021-2035 per jaar per scenario (Bron: Bedrijventerreinen in Fryslân, Vraagprognoses tot en met 2035)

Dit betekent de volgende bandbreedte in de behoefte tussen het midden-scenario (TM) en het maximumscenario (GE) per periode:

Scenario	2021-2025 (ha.)	2026-2035 (ha.)	totaal (ha.)
TM (transatlantic market)	31	33	64
GE (global economy)	51	79	130

Tabel 2.1: Prognose 2022-2035 bandbreedte midden en hoge scenario

Bureau Louter gaat voor de vraagprognose uit van het midden-scenario. In de periode 2015 t/m 2020 is er in de regio Noordoost-Fryslân echter 41,2 hectare aan bedrijventerreinen uitgegeven, waarvan 12,1 hectare in de gemeente Achtkarspelen. De uitgifte kwam hiermee aanzienlijk uit boven de prognose volgens het economische midden-scenario (TM scenario; 20 hectare) en lag als enige regio in de provincie Fryslân zelfs hoger dan het maximumscenario (GE scenario, 34 hectare). Hieruit wordt geconcludeerd dat in de periode 2021-2035 behoefte is aan minimaal 64 hectare in de regio Noordoost-Fryslân.

Convenant Bedrijventerreinen 2022-2035 (februari 2022, instemming juni 2022)
De regio Noordoost-Fryslân (gemeente Achtkarspelen, Dantumadiel, Noardeast-Fryslân en Tytsjerksteradiel) heef t in het Convenant Bedrijventerreinen Noordoost-Fryslân 2022-2035 nieuwe afspraken gemaakt over de aanleg v an bedrijventerreinen. Gedeputeerde Staten van de Provincie Fryslân hebben hiermee ingestemd.

In deze afspraken hanteert de regio een iets hoger totaalaanbod en ook een iets hoger gemiddelde per jaar dan waarvan het gekozen scenario (het middenscenario TM, Transatlantic Market) uit de vraagprognose van Bureau Louter uitgaat. Daarnaast wil de regio in de komende periode (2022-2025) tweederde van de totale benodigde voorraad over 2022-2035 in ontwikkeling nemen.

Op dit moment zijn er nagenoeg geen uitgeefbare hectares meer beschikbaar in de regio en is de behoefte aan extra bedrijfskavels urgent om aan de actuele en verwachte vraag op korte termijn tegemoet te kunnen komen. Er

dient daarom snel een substantieel deel van het benodigde totaalaanbod in ontwikkeling te worden genomen. Eigenlijk moet er een inhaalslag gemaakt worden doordat de uitgifte van bedrijfskavels in de afgelopen jaren harder is gegaan dan de prognose waarvan werd uitgegaan. Op basis hiervan vindt Gedeputeerde Staten een iets hoger totaalaanbod, een iets hoger gemiddelde per jaar en het in ontwikkeling nemen van tweederde van de benodigde voorraad op de korte termijn verantwoord.

Gezien de uitgiftecijfers van de afgelopen jaren in Noordoost-Fryslân en het feit dat er in de gehele regio al geruime tijd nagenoeg geen bedrijfskavels meer beschikbaar zijn voor uitgifte, is de behoefte aan nieuwe bedrijfskavels urgent. Er is ook een verkenning gedaan naar nog niet in gebruik genomen percelen, die wel in bezit zijn van ondernemers. Het betreft hier nagenoeg alleen uitbreidingsruimte voor toekomstige groei. Uit de verkenning is naar voren gekomen dat ondernemers die nog beschikking hebben over uitbreidingsruimte deze niet willen afstaan. Deze is bedoeld voor de (toekomstige) ontwikkelruimte van de bedrijven. Er is op dat gebied in Noordoost-Fryslân geen serieuze ruimtewinst te boeken. Er is in de regio Noordoost-Fryslân ook geen sprake van leegstand die uitgaat boven een economisch gezonde maat van frictieleegstand.

Programmering

In het convenant is gelet op de behoefte aan nieuw bedrijventerrein een programmering tot op terreinniveau uitgewerkt.

Tabel 2.2: Programmering bedrijventerreinen 2022-2035

	Harde planca-paciteit (ha.)	Van adaptieve naar harde capaciteit (ha.)*	Extra nieuwe ont-wikkeling (ha.)	Totaal plannen (ha.)
Gemeente Noardeast-Fryslân	6	4	17	27
Gemeente Dantumadiel	1,5	2	8,7	12,2
Gemeente Tytsjerksteradiel	4	4	5	13
Gemeente Achtkarspelen	0	10	7	17
Totaal regio	11,5	20	37,7	69,2

* In het vorige convenant bedrijventerreinen is voor bepaalde terreinen ingezet op een adaptieve invulling. Het betreffende terrein werd deels bestemd en kreeg deels een wijzigingsbevoegdheid naar bedrijventerrein, waarbij voor dat deel de oude bestemming werd gehandhaafd. Met de Omgevingswet is het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid niet meer mogelijk. Voor dit convenant bedrijventerreinen gaat de regio daarom uit van het rechtstreeks bestemmen van het gehele terrein. Bij de ontwikkeling van de terreinen zal rekening worden gehouden met een economisch- en ruimtelijk verantwoorde fasering.

In de planning is de volgende programmering op terreinniveau afgesrpoken binnen de gemeente Achtkarspelen:

Tabel 2.3: Programmering bedrijventerreinen gemeente Achtkarspelen 2022-2035

Kern	terrein	ha	categorie
Buitenpost	De Swadde	4	Modern-gemengd
Surhuisterveen	Lauwerskwartier 3e fase	4	Modern-gemengd
Harkema	Quakkenburg	3 (incl. 0,8 Betonwei*)	Modern-gemengd/woon-werk
totaal		11	

*Aan de Betonwei heeft de gemeente een perceel overgenomen van de SWA. Het was de bedoeling om hier 4 woonwerkkavels te gaan realiseren. Na diverse overleggen is de conclusie dat deze woonwerkkavels niet realiseerbaar zijn. Deze conclusie is genomen nadat het convenant bedrijventerreinen is vastgesteld, voor de mogelijke onderbouwing is het plan wel opgenomen in het bedrijvenconvenant.

Actuele plancapaciteit gemeente
Er zijn op dit moment geen uitgeefbare kavels meer beschikbaar. Wel is het bestemmingsplan Harkema – Uitbreiding bedrijventerrein Harkema op 20 juni 2024 vastgesteld. De bouwrijp- en uitgiftefase dient echter nog gestart te worden. De capaciteit van dit bedrijventerrein is 2,2 ha.

Gegadigden uitbreiding bedrijventerrein De Swadde
De beoogde uitbreiding van bedrijventerrein De Swadde gaat uit van circa 4 hectare. De maximale milieucategorie is 3.2. De behoefte aan kavels op dit terrein blijkt uit de belangstellendenregistratie. Er zijn (per 16 januari 2025) 29 belangstellenden specifiek voor De Swadde met een minimale totale vraag van 66.500 m^2 (gemiddeld 2.295 m^2). De maximale vraag is 80.900 m^2 (gemiddeld 2.790 m^2). De vraag is met tussen de 6,65 en 8,09 ha veel groter dan de beoogde uitbreiding.

Als er gekeken wordt naar de algehele belangstelling in de gemeente Achtkarspelen blijkt dat er (per 16 januari 2025) 123 belangstellenden zijn met een minimale totale vraag van 209.670m2 (gemiddeld 1.625 m^2). De maximale vraag is 247.070 m^2 (gemiddeld 1.915 m^2). Dit overtreft ruimschoots de beoogde uitbreiding.

Uitgaande van het TM scenario is er in de regio behoefte aan 64 ha bedrijventerrein en harde direct uitgeefbare plancapaciteit voor 11,5 ha per 1-1-2022. In regionaal verband is daarom afgesproken dat binnen de gemeente Achtkarspelen drie bedrijventerreinen kunnen uitbreiden en dat er daarnaast nog 6 hectare nader te bepalen is, de zogenaamde reservering voor zoeklocaties. De uitbreiding van bedrijventerrein De Swadde met 4 hectare is hierin afgestemd.

Deze locatie biedt vooral ruimte aan lokale bedrijven binnen de gemeente Achtkarpelen of aangrenzende kernen. Het gaat om ondernemers die hun bedrijf relatief dicht bij huis willen hebben en zich daarom niet op andere bedrijventerreinen willen vestigen. In Buitenpost is op dit moment geen ruimte meer beschikbaar en er zijn veel gegadigden voor bedrijfskavels in Buitenpost. Op dit moment is het niet mogelijk om te kunnen voorzien in deze lokale behoefte.

3.3.2.2 Conclusie
Uitgaande van het TM scenario is er in de regio behoefte aan 64 ha bedrijventerrein en harde direct uitgeefbare plancapaciteit voor 11,5 ha per 1-1-2022. In regionaal verband is daarom afgesproken dat binnen de gemeente Achtkarspelen drie bedrijventerreinen kunnen uitbreiden en dat er daarnaast nog 6 hectare nader te bepalen is, de zogenaamde reservering voor zoeklocaties. De uitbreiding van bedrijventerrein De Swadde met 4 hectare is hierin afgestemd.

Deze locatie biedt vooral ruimte aan lokale bedrijven binnen de gemeente Achtkarpelen. In Buitenpost is op dit moment geen ruimte meer beschikbaar en er zijn veel gegadigden voor bedrijfskavels in Buitenpost. Op dit moment is het niet mogelijk om te kunnen voorzien in deze lokale behoefte.

Het gaat in dit geval om een uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein met circa 4 hectare. Deze uitbreiding sluit aan bij bedrijventerrein De Swadde. In regionaal verband is afgestemd dat een uitbreiding van dit terrein noodzakelijk is, om mede invulling te geven aan de behoefte in de regio. Gezien de ruimtevraag (totaal 11 hectare in de gemeente Achtkarspelen) is het niet mogelijk om alle behoefte aan bedrijventerrein binnenstedelijk op te vangen. Binnen de gemeente is geen geschikte ruimte meer voor lokale bedrijven. Er is een verkenning gedaan naar strategische restruimte op bedrijventerreinen, maar hieruit blijkt dat de ondernemers deze uitbreidingsruimte deze niet willen afstaan en willen behouden voor de eigen uitbreidingsbehoefte. Er is ook geen leegstand die boven de normale frictieleegstand uitgaat.

Uitbreiding aansluitend aan bestaand bedrijventerrein is dan een logische keuze die voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. En wordt er ruimte geboden voor de lokale behoefte in de gemeente

Achtkarpelen en de behoefte in de regio Noordoost Fryslân.

Deze ontwikkeling voldoet ook aan het vereiste vanuit de Omgevingsverordening. Daarin is vastgelegd dat ruimtelijke plannen voor nieuwe bedrijventerreinen moeten passen in een bedrijventerreinenplan waarmee Gedeputeerde Staten hebben ingestemd. In juni 2022 heeft Gedeputeerde Staten ingestemd met het Convenant Bedrijventerreinen 2022-2035 en de uitbreidingslocatie in Buitenpost is hierin concreet benoemd.

4. Fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal). De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet. Voor vele van dergelijke effecten zijn wettelijke regels en/of normen vastgelegd. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op die omgevingsaspecten die relevant kunnen zijn voor het onderhavige plan.

4.1 Beschermen van de gezondheid

Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet (artikel 1.3 sub a). De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet wordt dit aspect breed gemotiveerd. Van belang is dat de kwaliteit van de leefomgeving door de activiteit verbetert of in elk geval niet (onevenredig) verslechtert. Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze en ook andere aspecten worden in de hiernavolgende paragrafen gemotiveerd. Deze paragraaf beperkt zich tot het beschermen van gezondheid in algemene zin. Dus op de vraag of er sprake is van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid.

4.1.2 Toetsing en conclusie

Met dit project hangen geen bijzondere omstandigheden samen, waardoor het verlenen van de vergunning in potentie leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid. Uit de navolgende paragrafen blijkt dat er ook vanuit milieuaspecten geen onevenredige risico's voor de gezondheid optreden.

4.2 Bedrijfsmatige activiteiten

4.2.1 Onderzoek

In het kader van een goede ruimtelijke inpassing dient te worden getoetst aan de "Handreiking bedrijven en milieuzonering" gepubliceerd door de VNG*.

In de handreiking is een lijst opgenomen die inzichtelijk maakt welke milieuaspecten van belang zijn en in welke milieucategorie een bedrijf ingedeeld zou kunnen worden. Het voordeel van het instrument is, dat het een integrale benadering geeft. Er is per bedrijfscategorie in beeld gebracht welke richtafstand aan de orde zijn voor de aspecten geluid, geur, stof en externe veiligheid. De milieucategorie wordt bepaald op de maatgevende (grootste) afstand. De VNG-publicatie is daarmee een onmisbaar hulpmiddel in de bestemmingsplanpraktijk.

Als gevolg van jurisprudentie heeft de publicatie bijna de status van 'pseudowetgeving' gekregen waarvan slechts gemotiveerd kan worden afgeweken (ABRvS 13 mei 1997, BR 1997, 830 én ABRvS 3 april 2001, JM 2001, nr. 85). Uit jurisprudentie (zaaknummer 200809208/1/R1) blijkt ook dat de bouwstenen (richtafstandenlijst, omgevingstypen en functiemenging) correct moeten worden toegepast. Daarbij opgemerkt dat de handreiking 'richtafstanden' aangeeft. Er is uitgegaan van een gemiddeld bedrijf. Er kunnen omstandigheden zijn waarom er toch van een grotere of kleinere afstand uitgegaan kan of moet worden.

De richtafstanden van de VNG-publicatie gelden tot het gebiedstype ‘rustige woonwijk’. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een ‘rustige woonwijk’, maar een ‘gemengd gebied’. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een lint in een dorpskern waar meerdere functies naast elkaar zitten. Of bij een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg ligt.

Bij een ‘gemengd gebied’ kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind worden. Uitzondering hierop is de richtafstand voor externe veiligheid. Deze wordt niet verkleind. Het gebiedstype waarbinnen de inrichting gelegen is, kan worden aangemerkt als een ‘gemengd gebied’. Binnen het gebied bevinden zich zowel (agrarische) bedrijven als woningen.

Daarnaast onderscheidt de VNG-publicatie ‘functiemengingsgebieden’. Dit zijn bijvoorbeeld stadscentra, dorpscentra of winkelcentra. Als een gebied is aangewezen als functiemengingsgebied, dan kan de ‘staat van bedrijfsactiviteiten voor functiemenging’ worden toegepast. Hierbij is het beter mogelijk om menging van functies toe te staan. In het kader van het bedrijventerrein alwaar sprake is van wonen en werken is al gauw sprake van deze functiemening.

4.2.2 Conclusie

De planlocatie ligt in aansluiting op het bestaande bedrijventerrein. Derhalve is er sprake van een locatie die als gemengd gebied is aan te duiden. De bedrijfsactiviteiten vallen in categorie 3.2. Voor gemengd gebied wordt dan een richtafstand van 50 meter gehanteerd. De afstand dient niet tot de grens van het plangebied te worden gerekend, maar is van toepassing van het deel van het plangebied waar bedrijvigheid is toegestaan. Voor het deel dat is ingericht voor groen en water is deze afstand derhalve niet van toepassing.

Nu zich binnen deze afstand geen wettelijk beschermende objecten aanwezig zijn, en ook planologisch niet zijn toegestaan, wordt dan ook geconcludeerd dat de inpassing zich verhoudt tot de handreiking bedrijven en milieuzonering.

*In oktober 2024 is de handreiking activiteiten en milieuzonering gepubliceerd. Deze nieuwe handreiking is het nieuwe kader dat kan worden toegepast bij ruimtelijke ontwikkelingen. De systematiek is echter prematuur, en heeft zich in de praktijk niet bewezen. Daarom houden wij in de toetsing voorlopig nog vast aan de handreiking BMZ.

4.3 Geluid

4.3.1 Onderzoek

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) onder paragraaf 5.1.4.2.1 zijn instructieregels voor het aspect geluid opgenomen die gelden voor milieubelastende activiteiten die geluid voortbrengen. Deze instructieregels zijn van toepassing op het moment dat een BOPA op een locatie een geluidbelastende activiteit of een geluidsgevoelig gebouw planologisch mogelijk maakt. Daarmee gelden de instructieregels zowel bij het toestaan van de activiteit, als bij het toestaan van geluidsgevoelige gebouwen in de nabijheid van de activiteit. Met uitzondering van het geluid van woonactiviteiten, zijn de instructieregels van paragraaf 5.1.4.2.1. van toepassing op het geluid van alle denkbare activiteiten. Het gaat hierbij niet alleen om geluid van bedrijven en/of instellingen, maar bijvoorbeeld ook geluid afkomstig van locaties waar openbare voorzieningen zijn voorzien, zoals groen of speeltuinen. De instructieregels zijn ook van toepassing op geluid afkomstig van een locatie waar woningen met een bedrijf aan huis zijn toegelaten. Dat betekent dat het geluid dat afkomstig is van het wonen niet wordt beoordeeld, maar het geluid van de bedrijfsmatige activiteiten wel. De instructieregels zijn niet van toepassing op tijdelijke gebouwen (minder dan 10 jaar).

Paragraaf 5.1.4.2a van het Bkl gaat over het toelaten van een nieuw geluidsgevoelig gebouw bij wegen, spoorwegen en industrieterreinen alsook het geluid veroorzaakt door wegen, spoorwegen en

industrieterreinen op geluidsgevoelige gebouwen gelegen binnen een geluidsaandachtsgebied. Onder geluidsgevoelige gebouwen wordt verstaan:

- Woningen;
- Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal);
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Een geluidsaandachtsgebied is een locatie langs een weg, spoorweg of rond een industrieterrein waarbinnen het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde zoals opgenomen in de tabel in art. 5.78t van het Bkl. Een nieuw geluidsgevoelig gebouw kan zonder meer worden toegelaten als het geluid niet hoger is dan de standaardwaarden zoals opgenomen in tabel 5.78t van het BKL.

4.3.2 Conclusie

In onderhavig geval is er geen sprake van het realiseren van een geluidsgevoelige functies. Tevens is gebleken dat aan de richtafstanden van de BMZ wordt voldaan. De situatie is akoestisch dan ook inpasbaar.

4.4 Geur

4.4.1 Onderzoek

Geur kan van invloed zijn op het woon- en leefklimaat van omliggende geurgevoelige objecten, zoals woningen en maatschappelijke voorzieningen. Hoewel geur geen afzonderlijk toetsingskader vormt binnen ETLAF, valt het als hinderaspect onder de bredere afweging van de kwaliteit van de leefomgeving, zoals vereist op grond van de Omgevingswet. Een zorgvuldige toetsing van geurbelasting is daarom noodzakelijk om te beoordelen of sprake is van een aanvaardbaar geurklimaat en of de uitbreiding van het bedrijventerrein ruimtelijk inpasbaar is.

Bij de beoordeling van de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein is geur dan ook als milieuaspect meegenomen. De toetsing heeft plaatsgevonden op basis van de geldende regels uit de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Op grond van artikel 5.22 van het Bkl worden alleen bepaalde typen gebouwen, zoals woningen, scholen en ziekenhuizen, aangemerkt als geurgevoelige objecten.

De uitbreiding betreft uitsluitend de realisatie van bedrijfsruimten, die op basis van dit artikel niet als geurgevoelig worden beschouwd. Uit de toetsing blijkt dat de voorgenomen inpassing geen knelpunten oplevert op het gebied van geur, noch voor de uitbreiding zelf, noch voor de directe omgeving. Dit blijkt tevens ook uit de toets die in het kader van de handreiking *Bedrijven en milieuzonering heeft plaatsgevonden*, paragraaf 4,3, en waaruit blijkt dat er voldoende afstand wordt aangehouden tot omliggende geurgevoelige objecten, zoals woningen.

Tot slot geldt dat ieder bedrijf dat zich op het terrein vestigt, dient te voldoen aan de geldende geurvoorschriften uit het besluit activiteitenleefomgeving en de bruidsschat bij het gemeentelijke omgevingsplan. Daarmee is aanvullend geborgd dat onevenredige negatieve invloeden als gevolg van het bedrijventerrein voor het onderdeel geur zijn uitgesloten.

4.4.2 Conclusie

De ontwikkeling van het bedrijventerrein is op grond van het onderdeel geur inpasbaar.

4.5 Omgevingsveiligheid

4.5.1 Onderzoek

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico
Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Dat geldt ook voor standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico
Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het gaat om ongevallen vanwege brand, explosie en een gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl.) Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingshuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan de gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

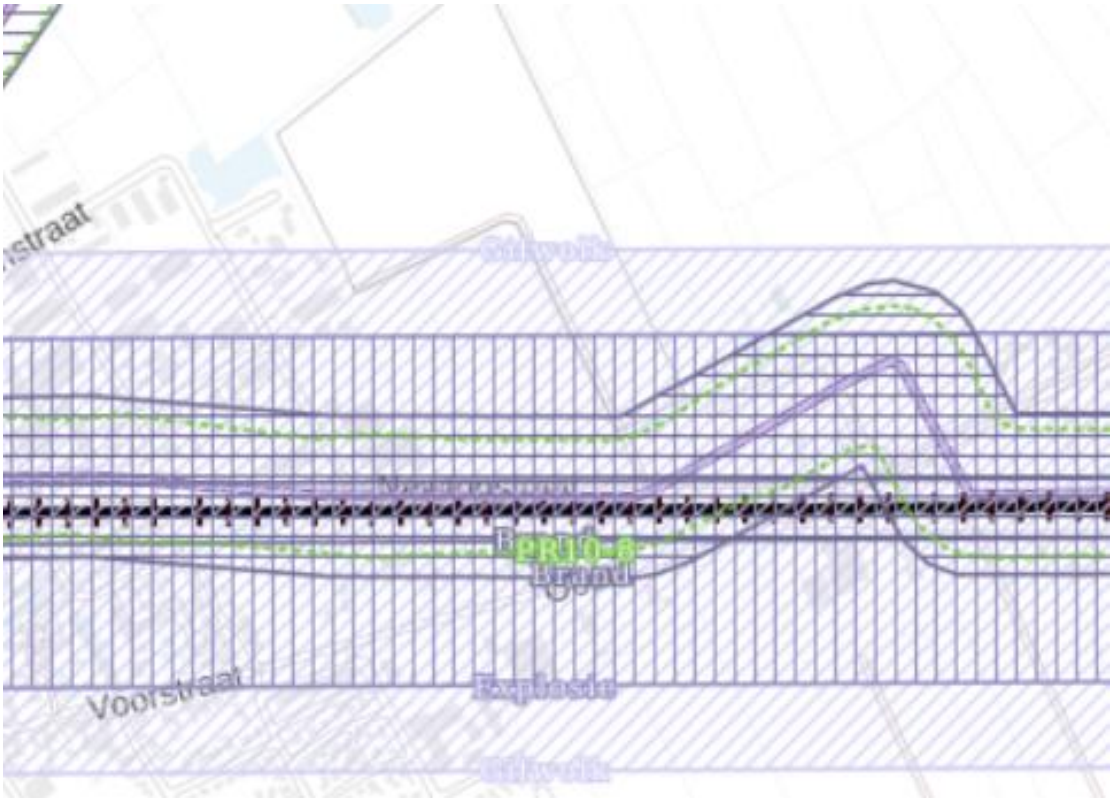
Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Overige bepalingen
Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:
- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;

- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten: par. 5.1.2.5 Bkl;
- Veiligheid rond luchthavens: par. 5.1.2.6 Bkl.

4.5.2 Toetsing

Er zijn nabij het plangebied een aantal risicobronnen gelegen. Het gaat om een hogedruk gasleiding en vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor. Beide bronnen geven enkele aandachtsgebieden waarmee in het kader van de ontwikkeling van het plangebied rekening moet worden gehouden. Op onderstaande uitsnede van de risicokaart (atlasleefomgeving) is de ligging van de aandachtsgebieden weergegeven.



Figuur 5, aandachtsgebieden

Bij voorkeur worden nieuwe ontwikkelingen buiten de aandachtsgebieden gehouden. Vanwege de ligging binnen de aandachtsgebieden dient een afweging te worden gemaakt of de ontwikkeling aanvaardbaar kan worden geacht. Om te komen tot een zorgvuldige afweging zijn de FUMO en de Veiligheidsregio gevraagd om advies. Deze adviezen treft u aan onder bijlage 4 en 5. Met de inhoud van deze adviezen is in het kader van de besluitvorming rekening gehouden.

Spoorlijn

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de spoorlijn Leeuwarden – Groningen. In de regeling Basisnet spoor, die in 2024 is aangepast, is de spoorroute Meppel – Leeuwarden – Groningen aangewezen als route gevaarlijke stoffen. In activiteit C van bijlage VII van het Bkl is opgenomen dat voor het spoor geen afstand plaatsgebonden risico van toepassing is. Voor het spoor geldt wel een brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied van respectievelijk 30, 200 en 300 meter. Het spoor Meppel – Leeuwarden – Groningen wordt incidenteel als omleidingsroute gebruikt indien zich op het spoor Meppel – Groningen een calamiteit heeft voorgedaan. Het opnemen van de route Meppel – Leeuwarden – Groningen als basisnetroute met de daarbij behorende aandachtsgebieden en beperkingen werd door VNG en IPO als een te zware maatregel gevonden. De decentrale overheden hebben dan ook richting het ministerie van I&W aangegeven bezwaar te hebben tegen het feit dat deze eisen ook gelden op plekken langs het spoor waarover slechts incidenteel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het ministerie wil daarom het

basisnet spoor beperken tot deze belangrijkste routes en zullen omleidingsroutes, zoals het spoor Meppel – Leeuwarden – Groningen en andere niet-structurele routes, uit het basisnet spoor halen, zie kamerbrief van 19 december, kenmerk I E NW/BSK-2024/334379.

Vooruitlopend op deze wijziging, wordt om bovengenoemde reden het spoor Leeuwarden – Groningen verder niet bij de beoordeling betrokken en vormt geen belemmering meer voor het plan.

Hogedruk aardgastransportleidingen
Voor hogedruk aardgastransportleidingen is uitsluitend een brandaandachtsgebied van toepassing. Er is geen explosie- of gifwolkaandachtsgebied voor hogedruk aardgastransportleidingen van toepassing. Uit bovenstaande figuur kan worden opgemaakt dat een klein gedeelte van het plangebied binnen het brandaandachtsgebied van deze leiding valt.

Binnen het brandaandachtsgebied zijn twee percelen geprojecteerd. Omdat het plangebied deels binnen het brandaandachtsgebied is geprojecteerd, moet op grond van het Bkl het plan worden getoetst aan het $PR10^{-6}$ per jaar en moet het groepsrisico worden verantwoord.

Belemmeringengebied
De hogedruk aardgastransportleiding van Gasunie heeft een druk van 40 bar. Dit houdt in dat een belemmeringengebied van 4 meter, aan weerszijden van de buisleiding van toepassing is (overeenkomstig artikel 5.18 van het Bkl).

Het plangebied ligt buiten het belemmeringengebied van de leiding van Gasunie.

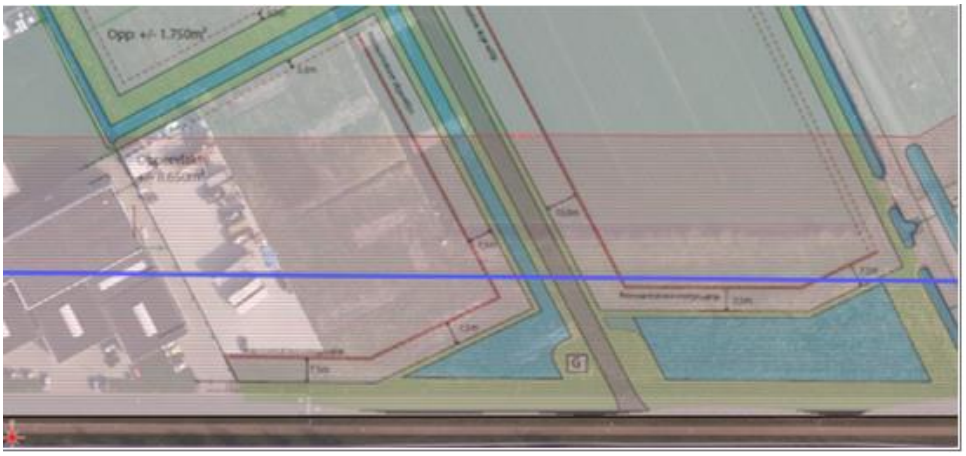
Geconcludeerd kan worden dat het belemmeringengebied geen belemmering vormt voor dit plan.

Plaatsgebonden risico (PR)
Het plaatsgebonden risico van deze aardgastransportleiding ligt ter hoogte van het plangebied binnen het belemmeringengebied van 4 meter. Binnen het belemmeringengebied worden geen gebouwen gerealiseerd. Dit houdt in dat het plan voldoet aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico 10^{-6} per jaar.

De PR 10^{-6} per jaar contour geldt als grenswaarde die in acht moet worden genomen voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties

Geconcludeerd kan worden dat het $PR10^{-6}$ per jaar geen belemmering vormt voor dit plan.

Algemeen
Vanuit externe veiligheidsoogpunt heeft het de voorkeur dat nieuwe ontwikkelingen buiten aandachtsgebieden worden gerealiseerd. Er kunnen echter redenen zijn om toch binnen aandachtsgebieden te bouwen. Indien toch binnen een aandachtsgebied nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, adviseren wij in dat geval om geen kwetsbare gebouwen binnen de 100% letaliteitszone te projecteren. Dit is op 50 meter afstand van de hogedruk aardgastransportleiding. In onderstaande figuur wordt de 100% letaliteitszone met een blauwe lijn weergegeven. (Het betreft hier een oudere inrichtingsschets, de rechter bouwvlak weergegeven als rode lijn is verder naar boven verschoven).



Figuur ?100% letaliteitszone (blauwe lijn)

Voor het plan houdt dit in dat indien het advies wordt overgenomen er, ten zuiden van de blauwe lijn, geen bedrijfspanden mogen worden gerealiseerd waar een groot aantal personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig is. Overigens bedrijfspanden mogen hier wel gerealiseerd worden.

Verantwoording groepsrisico
Op grond van artikel 8.0b Bkl zijn de regels uit hoofdstuk 5 van het Bkl van toepassing op de beoordeling van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Het groepsrisico dient overeenkomstig artikel 5.15 van het Bkl verantwoord te worden.

In artikel 5.15 van het Bkl is het volgende opgenomen:
1. In een omgevingsplan wordt voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties binnen een brandaandachtsgebied, een explosieaandachtsgebied en een gifwolkaandachtsgebied rekening gehouden met de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door een activiteit.
2. Aan het eerste lid wordt in ieder geval voldaan als een omgevingsplan binnen een aandachtsgebied:
a. geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties toelaat; of
b. waar het omgevingsplan beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties toelaat, waarborgt:
1°.dat maatregelen zijn getroffen ter bescherming van personen in die gebouwen en op die locaties; of
2°.dat het aantal doorgaans aanwezige personen of de tijd dat die aanwezig zijn in die gebouwen en op die locaties beperkt is.

Aangezien met de uitbreiding van het industrieterrein een groep van tien of meer personen per jaar binnen het ten noorden gelegen deel van het aandachtsgebieden aanwezig kan zijn, en er nieuwe functie mogelijk worden gemaakt, zal de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moeten waarborgen dat maatregelen zijn getroffen ter bescherming van personen in die gebouwen en op die locaties, zie artikel 5.15 lid 2 onder b1 van het Bkl.

4.5.2 Maatregelen
Hoewel risico's nooit geheel kunnen worden uitgesloten zijn wij van mening dat met het treffen van de volgende maatregelen, ten behoeve van het gebied ten noorden van de blauwe lijn, er sprake is van een aanvaardbaar restrisico.
1. In de regels bij het plan en op de plankaartverbeelding is bepaald dat binnen het aandachtsgebied;
a. geen kwetsbare gebouwen aanwezig mogen zijn;

b. Slechts beperkt verminderd zelfredzame personen werkzaam mogen zijn als de betreffende werknemers expliciet op de hoogte zijn van de risico's en de werkplek nabij een vluchtweg(en) is gelegen;
c. Vluchtwegen zo kort als mogelijk en van de bron af moeten worden gerealiseerd.

2. In het kader van de verkoop van de kavels zal in het bijzonder in de koopovereenkomst een paragraaf worden opgenomen over het onderdeel externe veiligheid waarmee de bewustwording om van de bron af te vluchten bij een calamiteit wordt beoogd.

3. Naar aanleiding van het advies van de Veiligheidsregio is geborgd dat de nieuwe weg in het plan voldoet aan de haar gestelde eisen, is er sprake is van een keermogelijkheid binnen het plangebied, wordt er binnen 100 meter van elk bedrijfsgebouw een brandkraan gerealiseerd die voorziet in een opbrengst van minimaal 60 m3/uur, en is de het open water aan de zuidzijde van het plangebied geschikt gemaakt voor de afname van minimaal 2.000 liter bluswater per minuut gedurende 4 uur. Dit wordt ook meegenomen in het bestek bij de uitvoering. Waar het gaat om het treffen van maatregelen bij afsluiting bij de weg zal er tijdig afstemming plaatsvinden met de hulpdiensten.
4. Vanwege de getroffen maatregelen en voorzieningen achten wij niet nodig ten opzichte van de wettelijke eisen aanvullende bouwkundige maatregelen op te nemen.

4.5.3 Conclusie
Uit deze beoordeling blijkt dat er een aantal de invloeden van externe veiligheid op het plangebied niet geheel kunnen worden uitgesloten. Met het treffen van een bovengenoemde maatregelen en voorzieningen achten wij echter de ontwikkeling aanvaardbaar. De planontwikkeling is dan ook na afweging uitvoerbaar.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Onderzoek
In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen voor luchtkwaliteit. Deze regels zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid. In paragraaf 5.1.4.1 Bkl zijn omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM^{10}) opgenomen. Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 ug/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:
1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan is het mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Soms kan de zogeheten NIBM-tool gebruikt worden, eventueel aangevuld met detailberekeningen.

In artikel 5.51 lid 2 Bkl zijn aandachtsgebieden aangewezen. Dit zijn locaties met hoge concentraties stikstofdioxide (NO_2) en/of fijnstof (PM^{10}). De gemeente Achtkarspelen is niet aanwezen als concentratiegebied.

Vervoersbewegingen
In Nederland blijkt alleen langs zeer drukke wegen en in de omgeving van grote industriële installaties een overschrijding te zijn van PM^{10} als zowel NO_2. De inrichting is niet gelegen in directe nabijheid van drukke verkeerswegen of zowel verkeersknooppunten. Tevens zijn in de omgeving geen grote industriële installaties aanwezig. In een omgeving waar geen overschrijding dreigt van de kwaliteitsnormen, zullen de voorgenomen activiteiten niet een zodanige bijdrage aan de luchtverontreiniging veroorzaken dat alsnog de kwaliteitsnormen worden overschreden.

Ten einde te toetsen of inderdaad aan de gestelde normen kan worden voldaan kan een berekening worden uitgevoerd met de NIBM-tool 2023. Deze tool is ontwikkeld om te kunnen berekenen of een activiteit wel of niet leidt tot een significante toename aan PM^{10} als NO_2 als gevolg van de toename in vervoersbewegingen.

4.6.2 Toetsing
Uit de CROW publicatie 381 blijkt dat voor een bedrijventerrein met gemengde gebied wordt gerekend met een toename van 128 personenauto's en 30 vrachtwagens per hectare als weekdaggemiddelde. Netto komt er circa 4 hectare aan bedrijventerrein bij. Dat betekent in totaal 512 personenauto's en 120 vrachtwagens per dag. Deze gegevens zijn toegepast in het rekenmodel met het volgende resultaat.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

	Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	512
	Aandeel vrachtverkeer	19,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**1,12**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,11**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

4.6.3 Conclusie
Uit de berekening blijkt dat de vervoersbewegingen “niet in betekende mate’’ bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een verdere toetsing is daarmee niet nodig.

4.7 Bodemkwaliteit
In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect bodem.

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

4.7.1 Onderzoek

Op dit moment kent de locatie een agrarische bestemming, om aan te tonen of deze gronden geschikt zijn voor woningbouw is er verkennend (water)bodemonderzoek uitgevoerd door het ingenieursbureau WMR, rapportnummer: 230791/JvdM, dd. 30 januari 2024 (bijlage 6).

De bevindingen zijn als volgt:

1. Demping: Ter plaatse van de demping zijn meerdere boringen uitgevoerd. Hierbij zijn geen bijzonderheden waargenomen. Aangenomen mag worden dat de demping is uitgevoerd met gebiedseigen grond.;
2. Verhoogde gehalten in de grond: Een duidelijke oorzaak voor het licht verhoogde gehalte aan kwik in de bovengrond is niet aan te geven. Het verhoogd gemeten gehalte is dusdanig (alleen overschrijdingen van de achtergrondwaarde) dat aanvullend onderzoek naar deze parameter niet noodzakelijk is;
3. Verhoogde concentraties in het grondwater: Een duidelijke oorzaak voor de licht verhoogde concentraties aan molybdeen in het grondwater ter plaatse van zes peilbuizen is niet aan te geven. Vermoedelijk hebben de gemeten concentraties aan molybdeen een natuurlijke oorzaak. De gemeten concentraties zijn dusdanig (alleen overschrijding van de streefwaarde) dat aanvullend onderzoek naar deze parameters niet noodzakelijk is.

4.7.2 Conclusie

Op basis van de gemeten gehalten in de grond en het grondwater is de gestelde onderzoekshypothese, een onverdachte locatie, formeel gezien onjuist. De gehalten zijn echter dusdanig dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is. Vanuit milieu hygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling. Het initiatief is daarmee op dit onderdeel passend.

4.7.3 Aanbevelingen

Bij afvoer van grond vanaf het perceel dient rekening te worden gehouden met de regels van het Besluit Bodemkwaliteit. De mengmonsters zijn indicatief getoetst aan de normen van het Besluit Bodemkwaliteit. Alle mengmonsters van de grond worden beoordeeld als achtergrondwaarde (altijd toepasbaar). Opgemerkt moet worden dat dit een indicatieve toetsing betreft en dat de veldwerkzaamheden en chemische analyses niet conform de eisen van het besluit Bodemkwaliteit zijn uitgevoerd. Aan de resultaten van dit onderzoeksrapport kunnen daarom niet dezelfde rechten worden ontleend als aan een partijkeuring die conform Besluit Bodemkwaliteit is uitgevoerd.

4.8 Water en watersystemen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect water en watersystemen. In dit plan worden de wateraspecten niet alleen beschreven, maar ook wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige maatregelen voor het project getroffen moeten worden. Hierbij vindt een toets plaats aan de waterkwaliteitsdoelstellingen uit de Kaderrichtlijn water.

4.8.1 Onderzoek

Eind 2024 heeft de gemeente meermalen (maandelijks) overleg gevoerd met Wetterskip. Vanwege de landschappelijke inpassing van het zonnepark ‘Sinnegreide’ grenzend aan de oostzijde van het plangebied is er alsnog voor gekozen om een schouwstrook van 5 meter op te nemen aan de oostelijke plangrens. Ook de overige watergangen in het plangebied zijn voorzien van een schouwstrook van 5 meter. Deze schouwstroken moeten vrij blijven van bebouwing en beplanting zodat de waterkering en watergangen altijd toegankelijk en te onderhouden zijn. De borging van de schouwstroken is opgenomen in voorschriften.

Watercompensatie

Watercompensatie is een maatregel om de negatieve effecten van toegenomen verharding (zoals wegen en gebouwen) op het watersysteem te beperken. Het voorkomt wateroverlast door bestaande bergingscapaciteit voor water te compenseren met nieuwe bergingsvoorzieningen. Dit kan door het aanleggen van nieuwe wateroppervlakken, waterdoorlatende verharding, wadi's of het hergebruiken van hemelwater. Compensatie is verplicht bij grotere nieuwe verharde oppervlakken en moet bij voorkeur in hetzelfde peilgebied gebeuren. In het plangebied is uitgegaan van ruim 5% compensatie. De compensatie bevindt zich met name in het zuiden van het plangebied vanwege lagere archeologische waarden en vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt.

Bergingscapaciteit
De peilwijziging heeft geen effect op de bergingscapaciteit in het gebied. De waterbergingscompensatie is namelijk in een aantal vooroverleggen over de inrichting van het plangebied besproken met het Wetterskip waarin de watertoetsnormen zijn toegepast. In verband met de aanwezigheid van veel archeologie in het noorden van het plangebied is de watercompensatie in het zuiden gedacht. Vanuit het zuiden loopt het water via de aan te leggen watergangen naar het noorden, halverwege het plangebied naar het westen en sluit vervolgens aan op de bestaande watergang gelegen op de westelijke grens van het plangebied. De capaciteit (hydraulisch systeem) van de noordwestelijke “sluis” is berekend door het Wetterskip. Uitkomst is dat deze voldoende capaciteit heeft om het water in het plangebied goed af te kunnen voeren.

Daarmee zijn alle uitkomsten van de gesprekken met Wetterskip vertaald op de inrichtingstekening. Op 7 februari 2025 heeft Wetterskip per mail een akkoord gegeven op het inrichtingsplan (bijlage 7).

Waterpeil
Het volledige plangebied is momenteel gelegen in de polder, voorzien van een waterkering aan de westzijde van het plangebied / grens bestaande bedrijventerrein. Op advies van Wetterskip Fryslân wordt het plangebied voor de boezem aangelegd. Dit betekent dat bij de realisatie van het plangebied sprake is van een peilverhoging (van -1,15 m NAP naar -0,52 m NAP). Dit betekent ook dat de waterkering wordt verlegd, rondom het plangebied langs de bestaande watergang. Hiervoor is in overleg met Wetterskip op 25 april 2025 een aanvraag waterpeilwijziging ingediend (bijlage 8). Op dit moment is deze aanvraag door Wetterskip in behandeling genomen.

Er is beoordeeld of sprake is van effecten op het watersysteem, op gebruiksfuncties en/of op overige situaties. De inrichting is conform het advies van Wetterskip Fryslân. In het plangebied worden geen stuwen, gemalen en/of inlaten gerealiseerd of veranderd. Noch zijn in het gebied riool-overstorten aanwezig. Dit geldt ook voor het verdiepen of verbreden van watergangen. Het waterschap heeft het systeem ook hydraulisch doorgerekend en geconcludeerd dat de aanpassingen naar verwachting niet tot wateroverlast zullen leiden. Ook uit ecologisch onderzoek blijkt dan de waterkwaliteit momenteel voldoende is. De effecten op de bestaande gebruiksfunctie zijn ook nader toegelicht. Hieruit blijkt dat de peilwijziging niet van negatieve invloed zal zijn.

4.8.2 Te treffen maatregelen
Omdat het plangebied straks voor de boezem komt te liggen en een peil van –0,52 m NAP krijgt, is sprake is van een peilverhoging van 63 cm en een uitbreiding van de boezem. Dit betekent dat de huidige waterkering wordt verlegd en rondom het plangebied komt te liggen, langs de bestaande watergang. Deze watergang (polderpeil) wordt gehandhaafd en kan vanaf het projectgebied worden onderhouden. Alle nieuw aan te leggen watergangen zijn eveneens bereikbaar via een 5 meter brede aan te leggen (obstakelvrije) schouwstrook.

Ten aanzien van het bouwpeil wordt opgemerkt dat bij de uitvoering van het plan wordt gerekend met een bouwpeil van +0,80 m NAP, minus een verhardingsconstructie van circa 0,30 meter. De keurhoogte

van de waterkering ligt op +0,50 m NAP. De aanleghoogte is zodanig dat de waterkering over dertig jaar nog steeds hoger of gelijk is aan de keurhoogte. Het gehele plangebied / bouwterrein wordt aangesloten op een regenwaterriool.

4.8.3 Conclusie

Het gehele plangebied krijgt een nieuwe functie als bedrijventerrein en komt op advies van Wetterskip Fryslân voor de boezem te liggen. Uit berekeningen van het hydraulisch systeem blijkt dat de peilwijziging niet leidt tot negatieve effecten voor het watersysteem. Het verhogen van het waterpeil leidt ook niet tot nadelige effecten voor derden. Omdat er geen negatieve effecten op het watersysteem en op het omliggende gebied zijn te verwachten past de uitbreiding binnen de uitgangspunten van de Nota Peilbeleid.

4.9 Cultuurhistorische waarden

Wettelijk kader Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.9.1 Archeologie

In de wet zijn archeologische resten beschermd. Het basisbeginsel van de archeologie is sinds 2007; behoud ‘in situ’ ofwel in de bodem op de plek zelf. Slechts bij hoge uitzondering worden nog archeologische opgravingen uitgevoerd. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische in bepaalde gebieden zijn op basis van landschappelijk, historisch en archeologisch onderzoek archeologische gemeentelijke verwachtingskaarten opgesteld. De gemeente sluit aan bij de provinciale Fryske Monumentenkaart Extra (FAMKE).

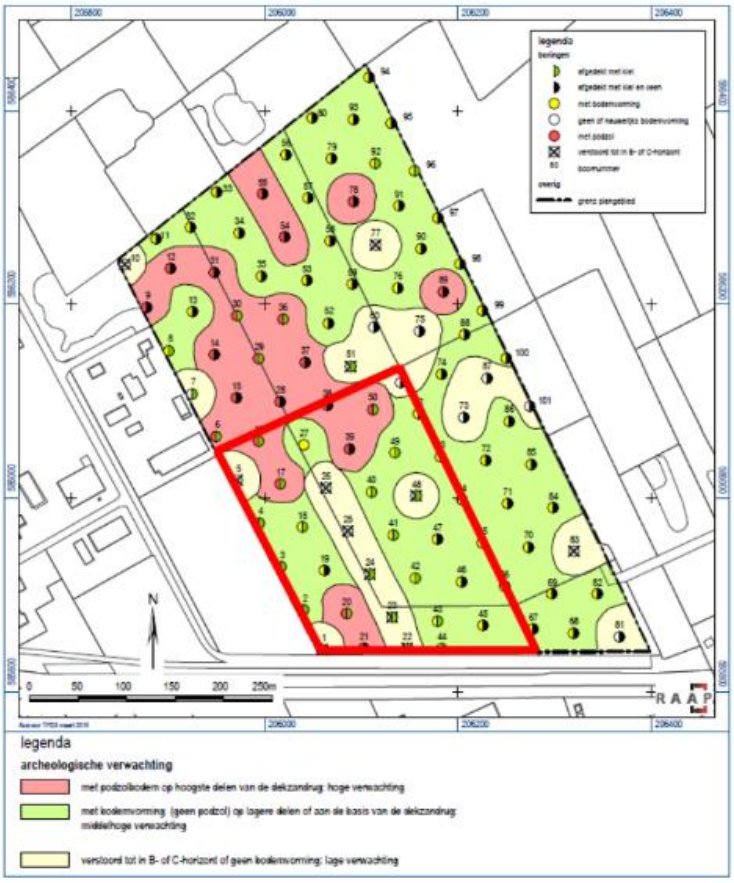
4.9.1.2 onderzoek

Volgens het Omgevingsplan waarin het bestemmingsplan ‘Buitengebied Achtkarspelen’, vastgesteld op 6 maart 2014, van toepassing is, is sprake van de enkelbestemming ‘agrarisch met waarden- besloten’. Er ligt geen archeologische dubbelbestemming in het plangebied. Op basis van de Fryske Monumentenkaart Extra (Famke) is de locatie beschouwd. Deze kenmerkt zich door twee jaartijden, de ijzertijd-middeleeuwen en de steentijd-bronstijd. Op basis van de kaart voor de ijzertijd- middeleeuwen is er op het voorste deel van het perceel vanaf 500m2 karterend archeologisch onderzoek noodzakelijk omdat zich op het perceel archeologische resten uit deze periode kunnen bevinden en voor het achterste deel van het perceel vanaf 5000m2. Voor de steentijd-bronstijd is er basis van de famke kaart vanaf 2500m2 karterend onderzoek noodzakelijk, omdat de gronden mogelijk archeologische resten van goede kwaliteit uit deze periode bevatten.

Daarnaast is er tussen 30 november 2016 en 24 februari 2017 door RAAP (RAAP-notitie 5473 d.d. 18 april 2016) een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van het aangrenzende zonnepark Sinnegreide. Het zuidwestelijk deel van het toenmalige plangebied is destijds niet verder ontwikkeld.

Blijkens dit onderzoek zijn er op basis van de bodemvorming ten aanzien van het plangebied 3 verwachtingen:
1. Met podzolbodem intacte delen van de dekzandrug. Deze bevinden zich in het noordelijk deel van het plangebied en kennen een hoge archeologische verwachting (rood op afb. 3).

2. Met bodemvorming (geen podzol). Dit geldt voor de overige delen van het plangebied (groen op afb. 3). 3. Voor een strook in het midden en zuidelijk deel van het plangebied ligt een strook tot de B- of C-horizont is verstoord en een lage verwachting kent (lichtgeel op afb. 3).
Dit betekent concreet dat op basis van de bodemopbouw voor het noordelijk deel en het meest zuidwestelijke deel van het plangebied een hogere verwachting
geldt. Ten aanzien van bodemingrepen is het bovendien relevant op welke hoogte onder het maaiveld deze archeologische niveaus voorkomen. Dit komt tot uitdrukking in het hoogtemodel.



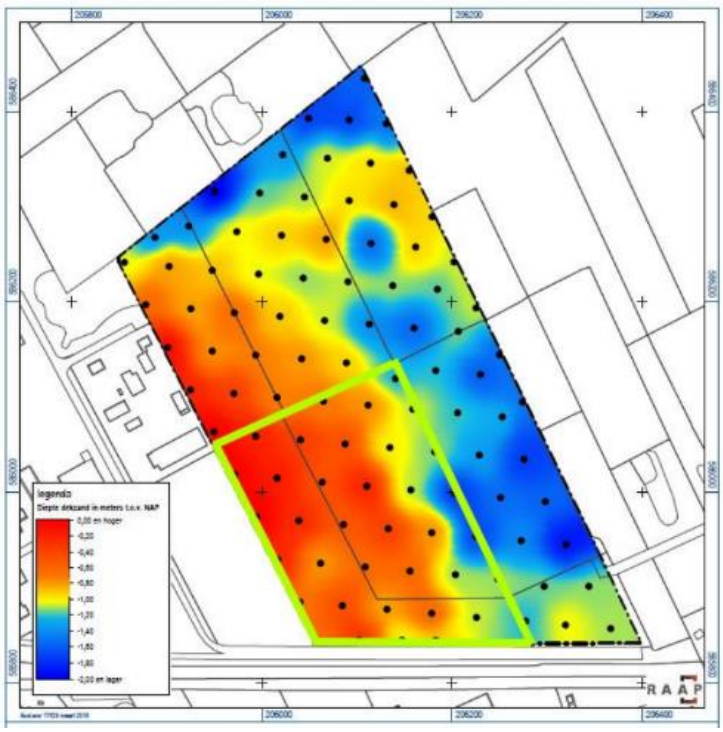
Figuur 3 | Het plangebied is rood omlijnd ten opzichte van de archeologische resultaten en verwachtingen (bewerking van Bakker & Jans 2016, 21).

Blijkens het hoogtemodel (2016) geldt er voor het gehele plangebied, met uitzondering van de meest oostelijke strook (± 50 meter) dat bij bodemingrepen het dekzand overwegend tussen de 15 cm en 35 cm onder NAP mag worden verwacht (inclusief een buffer van 30 cm). In het oostelijk deel en uiterste zuidelijk deel loopt deze verwachting op naar 40 tot 100 cm onder NAP (inclusief een buffer van 30 cm). Dit betekent concreet het dat op basis van het hoogtemodel geldt dat voor het grootse gedeelte van het plangebied ingrepen dieper dan 30 cm (wellicht zelfs minder) schade kunnen veroorzaken aan archeologische waarden.

Met inachtneming van vorenstaande en de uitgevoerde boringen, waarbij onder andere stukken bewerkt vuursteen zijn aangetroffen, geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting.

Archeologisch vooronderzoek (RAAPrap_5898_ACSI2_20220623)
Ten aanzien van de uitbreidingslocatie bedrijventerrein heeft RAAP in opdracht van de gemeente

Achtkarspelen in april 2022 een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een inventariserend veldonderzoek (karterend booronderzoek) uitgevoerd voor het plangebied (bijlage 9). Reden hiertoe is de beoogde ingrepen die in het plangebied zullen gaan plaatsvinden, zoals het ingraven van funderingen, de aanleg van een weg met riolering, het plaatsen van heipalen en het realiseren van een waterpartij in het zuiden van het plangebied. Tijdens het onderzoek zijn in het dekzand (met een vaak zeer grindige bijmenging) op meerdere locaties vuurstenen artefacten aangetroffen. De vondsten vormen een duidelijke aanwijzing dat in het gehele plangebied menselijke activiteiten hebben plaatsgevonden in de steentijd. De aangetroffen vondststrooiingen geven aan dat zich in het plangebied meerdere vuursteenvindplaatsen bevinden, maar deze kunnen op basis van de beide booronderzoeken niet duidelijk worden gelokaliseerd en begrensd. Het booronderzoek heeft ook fragmenten middeleeuws kogelpotaardewerk opgeleverd.



Op basis van de resultaten van het onderzoek blijkt dat in het plangebied archeologische resten bedreigd worden door de voorgenomen bodemingrepen. Daarom is onder andere geadviseerd om de plannen zodanig aan te passen dat verstoring wordt voorkomen.

Proefsleuvenonderzoek (projectcode 23461.001)

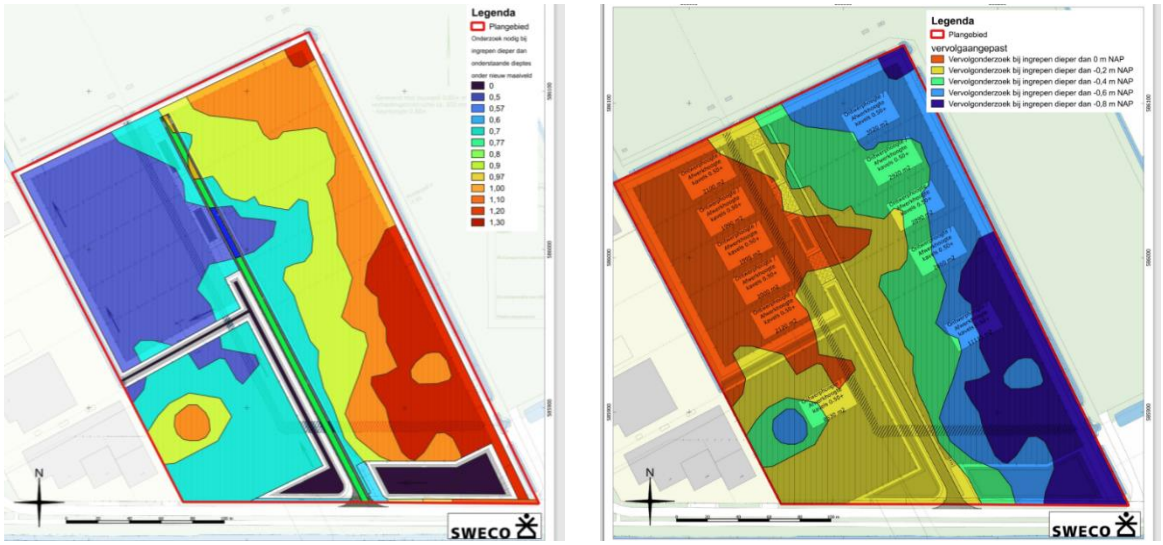
Vervolgens heeft Econsultancy in november 2024 in opdracht van Gemeente Achtkarspelen een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd (bijlage 10). Dit archeologisch onderzoek is namelijk noodzakelijk geacht om nauwkeuriger te bepalen of archeologische waarden wel of niet aanwezig zijn in de ondergrond, die door de voorgenomen bodemingrepen kunnen worden aangetast/verloren kunnen gaan. Daarnaast is het binnen het kader van de Erfgoedwet (1 juli 2016) verplicht voorafgaand archeologisch onderzoek uit te voeren. Doel van het proefsleuvenonderzoek is het aanvullen en toetsen van de gespecificeerde archeologische verwachting zoals vermeld in het bureau- en booronderzoek. Het gaat om gebied- of vindplaatsgericht onderzoek. Er zijn 48 proefsleuven aangelegd van overwegend 25x4 meter. Enkele sleuven hebben een kortere lengte vanwege de begrenzing van het onderzoeksgebied en aanwezige sloten. Er is één vlak aangelegd in de top van het dekzand. Vanaf dit niveau zijn per proefsleuf maximaal 5 zeefvakken van 1 m2 gegraven met een onderlinge afstand van 4 m en een diepte van 10 cm. Het uitgeschepte zand is vervolgens nat gezeefd over een machinale zeef met een maaswijdte van 3 mm. De vondsten zijn per zeefvak verzameld.

Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn enkele concentraties vuur- en natuursteen aangetroffen. Deze concentraties zijn relatief gaaf en goed geconserveerd. Het vondstmateriaal valt grotendeels niet nader te dateren dan ‘prehistorie’, maar een datering in het Meso- of Neolithicum ligt voor de hand, ook omdat het gebied vanaf de Bronstijd met veen bedekt raakte. Enkele vuursteenfragmenten kunnen gedateerd worden in het Mesolithicum. Nadere informatie over karakter en inhoudelijke kwaliteit zullen moeten blijken bij een vervolgonderzoek.

In overleg met het Steunpunt Monumentenzorg Fryslân is een selectieadvies opgesteld. De hoge waardering van de vindplaats leidt tot een selectieadvies: behoudenswaardig. Geadviseerd wordt om in eerste instantie de delen waarvan bekend is dat de bodem verstoord wordt tot minder dan 20 à 30 cm boven het dekzand te onderzoeken. Volgens de destijds beoogde plannen waren dit de waterberging en een strook met kabels en leidingen. Vervolgens is geadviseerd om eisen te stellen aan de nieuwbouw om archeologievriendelijke te bouwen. Dit houdt in dat gebruik gemaakt wordt van palen die de bodem zo min mogelijk verstoren en dat de afstand tussen de palen minimaal 4 m is.

Erfgoedwet
Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat als het plangebied nu of in de toekomst wordt vrijgegeven voor bodemroerende werkzaamheden, dan blijft er, conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016, een meldingsplicht bestaan. Eventuele archeologische resten die bij werkzaamheden worden aangetroffen moeten worden gemeld bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Het is verder ook gewenst om deze vondst aan de gemeente Achtkarspelen door te geven.

4.9.1.2 Maatregelen
Bij advies van 5 december 2024 heeft Steunpunt Monumentenzorg Fryslân de gemeente geadviseerd om akkoord te gaan met de eindrapportage van Econsultancy. Ook is aangegeven dat op basis van de beoogde ingreep een methode moet worden ontwikkeld voor het archeologisch vervolgonderzoek. Echter, zal dit bepaald worden aan de hand van de geplande bodemingrepen. In die hoedanigheid heeft de Gemeente Achtkarspelen, opdracht gegeven aan Econsultancy om op basis van het inrichtings- en verkavelingsplan een GIS-hoogtekaart(en) te laten opstellen, waaruit kan worden opgemaakt waar en welke bodemingrepen zullen plaatsvinden, in combinatie met informatie over de te graven diepte (kabels en leidingen, riool, ophoging grond, bouwvlakken, verhardingen, waterpartijen, enz.). Vervolgens zijn beide hoogtekaarten, inclusief de te graven dieptes, voorgelegd aan Steunpunt Monumentenzorg Fryslân om een strategie / methode te bepalen voor de verdere ontwikkeling van de uitbreiding. Zie afbeeldingen volgende pagina voor de uitwerking.

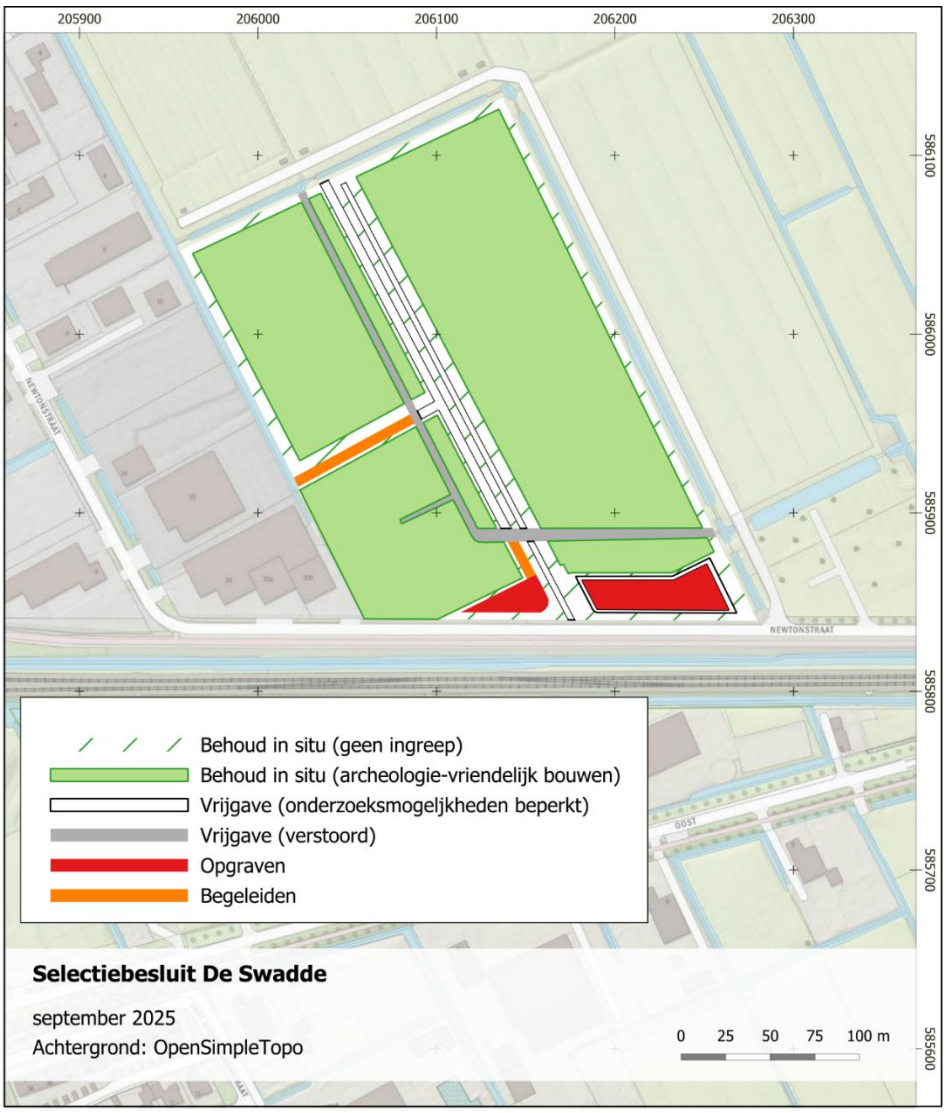


Hoogtekaart t.av. Maaiveld

Eindadvies Steunpunt Monumentenzorg Fryslân
Geadviseerd is om de waterpartijen (in het rood aangegeven) niet vrij te geven. De diepte van de waterpartij in de zuidoosthoek gaat tot 150 cm – NAP, waardoor de relevante lagen op ca. 50-80 cm - NAP alsnog worden geraakt. Hier zal aan de hand van een nog op te stellen Programma van Eisen voor een gravend onderzoek moeten plaatsvinden, inclusief ontgraving van de waterpartijen ten tijde van het bouwrijp maken en archeologische begeleiding. Dit onderzoek staat het in procedure nemen van de BOPA niet in de weg.
Ook de kabels en leidingen en sloten gaan door de relevante lagen heen. Hier wordt echter geadviseerd om de smallere te graven sleuven niet verder te onderzoeken, omdat het de interpretatie erg bemoeilijkt. Dit geldt ook voor de aan te leggen weg, alle schouwstroken (met witte ondergrond aangegeven) en het dempen van de bestaande watergang (in het grijs aangegeven).
Om ook een beeld te krijgen van de doorsnede haaks over het hoge noordelijke deel en het lage zuidelijke deel (kavels aan de westzijde), wordt geadviseerd om één sloot en een deel van de sloot bij de westelijke waterpartij nader te laten onderzoeken (in het oranje aangegeven). Deze sloot hoeft niet te worden meegenomen in voornoemd onderzoek. Ten tijde van het bouwrijp maken van het plangebied is bij het uitgraven dan de sloot archeologische begeleiding voldoende.

De bouw- / bedrijfskavels blijven dan behoud in situ (in de grond ter plaatse) met verschillende dieptes voor vrijgave. Er zou onderscheid gemaakt kunnen worden in twee categorieën op basis van de ondiepste archeologie:
1. de noordwestelijke bedrijfskavels (vanaf een diepte van 0 cm –Nmv) en
2. de zuidwestelijke kavel en alle oostelijke bedrijfskavels (vanaf een diepte van 70 cm –Nmv).

Gelet op de diepte van deze laten en om te voorkomen dat de archeologische waarden alsnog worden verstoord, wordt archeologisch-vriendelijk bouwen voor alle bouwkavels voorgeschreven. Ten aanzien van archeologisch-vriendelijk bouwen wordt verwezen naar de brochures “Handreiking Archeologievriendelijk bouwen” (bijlage 11) en “Handreiking paalfundering in archeologievriendelijk bouwplan” (bijlage 12), beiden van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De aanleg van de kabels / leidingen naar alle individuele bedrijfskavels komen in aanmerking voor vrijgave.



Kaart selectiebesluit De Swadde van Steunpunt Monumentenzorg Fryslân, september 2025

4.9.1.2 Conclusie

Het uit te breiden plangebied is uitvoerig onderzocht op archeologie. De uitkomsten van alle onderzoeken en de te treffen maatregelen, zijn in overleg met Steunpunt Momumentenzorg Fryslân op zorgvuldige wijze tot stand gekomen. De noodzakelijk maatregelen worden juridisch geborgd door deze expliciet in de regels op te nemen en te verwijzen naar voornoemde kaart “Selectiebesluit de Swadde september 2025" (bijlage 13). Met inachtneming van deze op te nemen juridische maatregel, vormt het planvoornemen ten behoeve van archeologie geen belemmering

4.9.2. Overige/algemene cultuurhistorische waarden

Om na te gaan of sprake is van cultuurhistorische waarden in de omgeving, is gebruik gemaakt van de Cultuurhistorische Kaart Fryslân. Volgens de Cultuur Historische kaart van de provincie ligt het plangebied in een omgeving met enkele cultuurhistorische waarden. Het gaat om een historische route en om aardkundige waarden.

Daarnaast is er onderzocht of er in dit plangebied gemeentelijk aangewezen monumentale waarden/objecten aanwezig zijn. Vanuit de erfgoedverordening, vastgesteld door de gemeenteraad van Achtkarspelen, zijn geen beschermingswaardige elementen aanwezig in het plangebied.

Ten aanzien van de bodem wordt opgemerkt dat in het plangebied sprake is van een peilverhoging inhoudende dat het gebied natter wordt / blijft en het water dus langer in het gebied vastgehouden wordt. De kans op droogteschades wordt daarmee steeds kleiner. Deze peilwijziging komt zowel de archeologie als de cultuurhistorische waarden ten goede omdat water in de bodem, en dan met name waterverzadiging, van cruciaal belang is omdat het zuurstof uitsluit, waardoor bepaalde degradatieprocessen, zoals afbraak van organische stof, veel langzamer plaatsvinden. De belangrijkste verstoring van de conserveringsomstandigheden in een bodem is daarom een verandering in de waterverzadiging. Nu sprake is van een peilverhoging leidt dit tot positieve effecten op de ter plaatse aanwezige archeologische- en/of cultuurhistorische waarden.

4.9.2.1 Conclusie

Het plangebied omvat geen aangewezen monumentale elementen. Daarnaast draagt de peilverhoging bij aan het conserveren van onder andere cultuurhistorische waarden. Op dit, onderdeel vormt het planvoornemen geen belemmering.

4.10 Natuur

Ter bescherming van de natuur zijn in de Omgevingswet Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die waren opgenomen in de Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

4.10.1 Gebiedsbescherming Natura 2000

Planten en dieren laten zich niet tegenhouden door landsgrenzen. Natura 2000 richt zich daarom op het behoud en de ontwikkeling van gebieden in heel Europa. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Vanuit deze richtlijnen hebben de lidstaten de verplichting om speciale beschermingszones aan te wijzen. Deze speciale beschermingszones heten Natura 2000-gebieden. Elk gebied heeft instandhoudingsdoelstellingen ten aanzien van:

- leefgebieden voor vogelsoorten, voor zover nodig voor de uitvoering van de Vogelrichtlijn, en/of
- natuurlijke habitats en de habitats van soorten, voor zover nodig voor de uitvoering van de Habitatrichtlijn.

Uit artikel 16.53 c eerste lid Omgevingswet juncto artikel 10.24 en 8,74 b van het Besluit kwaliteit leefomgeving, volgt dat een passende beoordeling moet worden gemaakt als een project significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden.

4.10.1.1 Toetsing stikstofdepositie

Het plangebied ligt in stedelijke omgeving en maakt geen deel uit van Natura-2000 gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn De Groote Wielen en de Alde Feanen. Deze liggen op minimaal 12 kilometer afstand. In Nederland staan veel Natura 2000-gebieden onder druk door een overbelasting van stikstofdepositie. Dit geldt niet voor het Natura 2000-gebied De Groote Wielen, maar wel voor De Alde Feanen. Voor bedrijven ingedeeld in categorie 3.2 wordt een stikstofemissie van 200 NOx de hectare per jaar aangehouden. Het totale oppervlak inclusief uitbreiding bedraagt circa 4.400 m2. Worst case uitgaande van een halve hectare is er sprake van een jaarlijkse emissie van 100 kg stikstof.

Voor het plan is een stikstofberekening (bijlage 14) opgesteld. Uit de beoordeling blijkt dat de ontwikkeling geen stikstofdepositie veroorzaak op Natura 2000 gebieden. De ontwikkeling is dan ook vergunningsvrij.

4.10.1.2 Conclusie en maatregelen

Uit de beoordeling blijkt de maximale NOx-uitstoot van bedrijven kan 690 kg mag zijn, zonder dat dat leidt tot een toename van de stikstofdepositie. Bij de gehanteerde rekenmethode is de stikstofuitstoot afhankelijk van de oppervlakte van het bedrijventerrein. Voor De Swadde komt dit neer op dat zo'n 60% van het terrein uitgegeven mag worden aan bedrijven die op het gas aangesloten worden. De overige 40% moet gasloos zijn. Deze voorwaarde wordt opgenomen in de kaveluitgifte.

4.10.2 Natuur Netwerk Nederland

De NNN heeft als doel de uitwisseling van soorten te borgen, daarmee fungeert de NNN als natuurlijke weg tussen soorten. Een plan mag geen activiteiten en ontwikkelingen mogelijk maken, die leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van de NNN.

4.10.2.1 Toetsing

Met de natuur overzichtskaart van de provincie Fryslân is bepaald welke gebieden nabij de projectlocatie aanwezig zijn. Het plangebied maakt geen deel uit van het NNN. Wel is de locatie gelegen nabij enkele gebieden die als Natuur Netwerk Nederland (NNN) zijn aangemerkt.

4.10.2.2 Conclusie

Omdat geen ingrepen in de NNN worden voorgesteld, is van aantasting geen sprake en zijn er vanuit de NNN geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10.3 Weidevogelkansgebied

In de Omgevingsvisie van de Provincie Fryslan is het versterken van de biodiversiteit via herstel van de kwaliteit van de leefgebieden opgenomen als opgave. Via weidevogelbeleid wil men vitale weidevogelpopulaties realiseren. Deze weidevogelkans-gebieden bestaan uit ruime en open gebieden met een zichtafstand van meer dan 400 meter, met voldoende rust en waarin gevarieerde graslanden liggen die in potentie geschikt zijn voor weidevogels. Voldoende openheid en rust in de weidevogelgebieden zijn daarvoor van groot belang. Hiervoor zijn regels opgenomen in de provinciale omgevingsverordening. Dit betekent dat er een afwegingskader is opgenomen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor kunnen tevens de provinciale weidevogelgebieden en weidevogelkansgebieden worden geraadpleegd.

4.10.3.1 Toetsing

Provinciale regelgeving

Op de kaarten provinciale weidevogelgebieden en weidevogelkansgebieden zijn de gebieden ten noordoosten van het planvoornemen aangegeven als weidevogelkans-gebieden. De locatie van het nieuwe beoogde bedrijventerrein ligt voor een heel klein deel in de gebiedsaanduiding weidevogelleefgebied. De omliggende gronden ter plaatse van dit gebied zijn echter ingevuld door een bestaand bedrijventerrein (de Swadde fase 1), een zonnepark, een spoorweg en een reguliere weg. Hierdoor is de locatie al omsloten door- en ligt het gebied binnen de invloedssfeer van meerdere verstoringsbronnen en zal er geen sprake zijn van de hierboven genoemde kwalificaties waaraan weidevogelgronden dienen te voldoen. Kortgezegd kan dan ook worden aangenomen dat de gronden ter plaatse niet voldoen aan de kwalificatie weidevogelgebied en dat er hier sprake is van verstoord gebied. Uit het ecologisch onderzoek ter plaatse zijn geen belemmeringen voor voorliggende ontwikkeling voortgevloeid. Wel dient er voor het onderdeel weidevogelgebied contact op te worden genomen met de

Provincie Fryslan, het bevoegd gezag ten aanzien van het onderdeel weidevogelgebied. De voorliggende locatie wordt echter reeds omsloten door activiteiten waardoor deze ten dele is aangewezen als verstoord gebied.

Gemeentelijke regelgeving
De locatie van het nieuwe beoogde bedrijventerrein ligt voor een heel klein deel (< 300m2) in de gebiedsaanduiding weidevogelleefgebied. Deze gronden zijn bestemd voor het in stand houden van de weidevogelleefgebieden. Op de gronden ter plaatse van de aanduiding “weidevogelleefgebied” wordt tot een strijdig gebruik in ieder geval gerekend; het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische ontwikkelingen met een oppervlakte van meer dan 0,5 ha aansluitend. Het bevoegd gezag kan hiervan bij omgevingsvergunning van afwijken en niet-agrarische ontwikkelingen met een oppervlakte van meer dan 0,5 ha toestaan, mits de provinciale regels omtrent weidevogels worden toegepast.



4.10.3.2 Conclusie
Het voornemen en de locatie is voorgelegd aan de Provincie Fryslan en de provincie heeft te kennen gegeven dat zij ook de lijn volgen dat het hier om verstoorde gronden gaat en de locatie niet verder aangemerkt moet worden als weidevogelgebied en het planvoornemen daarom niet geen verdere negatieve invloed met zich mee brengt. Gezien de oppervlakte van het aangewezen gebied is er op basis van het bestemmingsplan zijn er geen strijdigheden ten aanzien van dit thema.

4.10.4 Soortenbescherming
De omgevingswet richt zich om de bescherming van de volgende soorten:
- beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn,
- beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn,
- beschermingsregime andere soorten.

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn
Onder het beschermingsregime Vogelrichtlijn vallen alle van nature in Nederland in het wild levende vogels. Het is verboden om:
1. opzettelijk vogels te doden of te vangen,
2. opzettelijk vogelnesten, -rustplaatsen en -eieren te vernielen of te beschadigen of vogelnesten weg te nemen,
3. eieren van vogels te rapen en deze bij zich te hebben,
4. opzettelijk vogels te storen.

Het verbod om vogels opzettelijk te storen geldt niet wanneer dit niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de betreffende soort. Bij werkzaamheden in het broedseizoen kan het

verlaten van nesten als gevolg van verstoring leiden tot het indirect doden van dieren of het aantasten van de functionaliteit van nesten en dus een overtreding.

De vogelsoorten die jaar op jaar gebruik maken van hetzelfde nest worden verdeeld over vier categorieën vogelsoorten waarvan de nesten een jaarronde bescherming genieten. Ook is er een vijfde categorie van vogels waarvan een inventarisatie van de nesten gewenst kan zijn.

Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn
Onder het beschermingsregime van de Habitatrichtlijn vallen
alle dieren uit:

- de Habitatrichtlijn onderdeel a,
- het Verdrag van Bern,
- het Verdrag van Bonn,

en alle planten uit:

- de Habitatrichtlijn, onderdeel b,
- het Verdrag van Bern.

Volgens de omgevingswet is het verboden om, voor zover het soorten betreft uit bovenstaande bijlagen:

1. opzettelijk dieren te doden of te vangen,
2. opzettelijk dieren te verstoren,
3. opzettelijk eieren van dieren te vernielen of te rapen,
4. voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen,
5. opzettelijk planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied te plukken, te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

In de genoemde bijlagen van de verdragen van Bern en Bonn staan ook diverse vogelsoorten genoemd. Dit betekent dat voor deze soorten het (ver)storen ook verboden is wanneer dit geen effect heeft op de instandhouding van de betreffende soort.

Beschermingsregime andere soorten
Onder het 'beschermingsregime andere soorten' vallen een aantal soorten waarvoor er geen Europese verplichting ligt tot bescherming. Nederland geeft zo uitvoering aan de algemene verplichting van het Biodiversiteitsverdrag om de staat van instandhouding van dier- en plantensoorten te beschermen.

Volgens de omgevingswet is het verboden om, voor zover het soorten uit deze lijst betreft:

1. opzettelijk dieren te doden of te vangen,
2. voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen,
3. opzettelijk planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied te plukken, te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Onder dit beschermingsregime vallen ook een groot aantal zeer algemene zoogdieren en amfibieën. Een groot deel van deze algemene soorten zijn door de provincies en het ministerie van EZ voor ruimtelijke ontwikkelingen vrijgesteld van de Wet natuurbescherming.

Ontheffing en vrijstellingen
Ontheffingen worden verleend door de minister van Economische Zaken of Gedeputeerde Staten, en geven een initiatiefnemer de ruimte om onder voorwaarden de wet te overtreden. Vrijstellingen worden gegeven door de minister van Economische Zaken of Provinciale Staten en beschrijven handelingen en situaties waarin de wet niet van toepassing is.

Ontheffing voor het overtreden van de verbodsbepalingen of het verkrijgen van een vrijstelling kan alleen wanneer er:

- geen andere bevredigende oplossing bestaat,
- geen negatief effect is op de staat van instandhouding van de soort,
- en er voldaan is aan de in de wet genoemde belangen.

Voor het beschermingsregime overige soorten is het voldoende als er voldaan wordt aan een in de wet genoemd belang.

4.10.4.1 Toetsing

Beknopte natuurtoets
Om de uitvoerbaarheid van het planvoornemen is een beknopte natuurtoets uitgevoerd. De rapportage van deze natuurtoets is als bijlage 15 te raadplegen. In het onderstaande wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten uit het onderzoek.

Algemene broedvogels
Binnen en vlak buiten het plangebied kunnen vogelsoorten tot broeden komen waarvan de nesten geen jaarronde bescherming genieten. Een deel van deze soorten betreft soorten die in de provincie zijn aangewezen als zogenaamde 'categorie 5' soorten, waaronder scholekster en grutto. We adviseren om de voorgenomen werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Voor het broedseizoen wordt over het algemeen de periode van 15 maart-15 juli aangehouden. Afhankelijk van de soort en klimatologische omstandigheden kunnen soorten echter eerder of later in het jaar tot broeden komen. Wat voor deze soorten van belang is, is of er sprake is van een broedgeval. Zo ja, dan is deze altijd beschermd.

Nader onderzoek Waterspitsmuis, Wezel en Bunzing, Heikikker en Grote modderkruiper
In de beknopte natuurtoets geadviseerd om nader onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van waterspitsmuis, wezel en bunzing, heikikker en de grote modderkruiper. Dit onderzoek is uitgevoerd en de rapportage is opgenomen in bijlage 16. In het onderstaande wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten uit het onderzoek.

Waterspitsmuis
Bij het nader onderzoek naar waterspitsmuizen werden geen verblijfplaatsen van waterspitsmuizen vastgesteld binnen het plangebied.

Wezel en bunzing
Bij het nader onderzoek naar wezel en bunzing werden geen verblijfplaatsen van wezel en bunzing vastgesteld binnen het plangebied.

Heikikker
Bij het nader onderzoek naar heikikker werden geen verblijfplaatsen van heikikker
vastgesteld binnen het plangebied.

Grote modderkruiper
In het mengmonster werd in 0 van de 12 replica's genetisch materiaal aangetroffen van de soort grote modderkruiper.

4.10.4.2 Conclusie
Voor de soorten die nader zijn onderzocht zijn geen vervolgstappen benodigd. Het onderdeel natuur levert geen belemmeringen op voor het planvoornemen. Wel wordt gewezen op de zorgplicht. Voor de broedvogels wordt geadviseerd om buiten het broedseizoen te werken (15 maart-15 juli).

4.10.5 Bescherming Houtopstanden

Een houtopstand beslaat een oppervlakte van 10 are of meer, of bestaat uit een rijbeplanting van meer dan twintig bomen, gerekend over het totaal aantal rijen.
Volgens de omgevingswet vallen buiten de bescherming houtopstanden:

- houtopstanden binnen door de gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom houtopstanden;
- houtopstanden op erven of in tuinen en fruitbomen en windschermen om boomgaarden;
- naaldbomen bedoeld als kerstbomen en niet ouder dan twintig jaar en kweekgoed;
- uit populieren of wilgen bestaande wegbeplantingen, beplantingen langs waterwegen en eenrijige beplantingen langs landbouwgronden; ,
- het dunnen van een houtopstand;
- uit populieren, wilgen, essen of elzen bestaande beplantingen die zijn bedoeld voor de productie van houtige biomassa en die;
- ten minste eens per tien jaar worden geoogst;,
- bestaan uit minstens tienduizend stoven per hectare per beplantingseenheid bestaande uit een aaneengesloten beplanting die niet wordt doorsneden door onbeplante stroken breder dan twee meter;
- zijn aangelegd na 1 januari 2013.

Het is verboden een houtopstand geheel of gedeeltelijk te vellen zonder daar melding van te doen bij Gedeputeerde Staten. Dit geldt niet voor het periodiek vellen van griend- of hakhout. Binnen drie jaar moet het gevelde deel weer zijn herplant. Vrijstellingen gelden er wanneer het vellen gebeurt middels een goedgekeurde gedragscode of wanneer de werkzaamheden en onderhoud voortvloeien uit instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden of nodig zijn voor de aanleg en het onderhoud van brandgangen op natuurterreinen.

4.10.5.1 Toetsing
Met het planvoornemen wordt een houtopstand geveld. Hiervoor wordt een kapvergunning aangevraagd.

4.10.5.2 Conclusie
Het onderdeel houtopstanden geeft geen belemmeringen voor het plan.

4.11 Toetsing Besluit m.e.r./m.e.r.-beoordeling

Onderdeel van de beoordeling of een aanvraag om een Bopa volledig is, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit. Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

4.11.1 Toetsing
In bijlage V onder J10 en J11 van het omgevingsbesluit is bepaald dat voor realisatie van bedrijventerreinen respectievelijk stedelijke ontwikkelingsprojecten een (vormvrije) MER (beoordeling) aan de orde kan zijn. Voor beide activiteiten geldt dat er geen verplichting geldt voor een MER. Ten opzichte van het voormalig Besluit MER zijn er echter geen drempelwaarden meer van toepassing voor de bepaling of een vormvrije MER aan de orde is. Feitelijk is daarom in alle gevallen sprake van een vormvrije MER als er sprake is van het uitbreiden van een bedrijventerrein of stedelijk ontwikkelingsproject. Volgens de memorie van toelichting bij de Omgevingswet is echter niet beoogd een verandering aan te brengen. De huidige lijn in de jurisprudentie wordt dan ook gevolgd.

Het begrip bedrijventerrein en stedelijk ontwikkelingsproject zijn nergens gedefinieerd. In de toelichting bij het Omgevingsbesluit zijn wel een aantal voorbeelden van bouwprojecten opgenomen die als stedelijk ontwikkelingsproject kunnen worden aangemerkt. In dat kader wordt verwezen naar woningen,

parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Al deze voorbeelden hebben met elkaar gemeen dat het een verstening of urbanisering van een gebied betreft.
Naar het oordeel van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet worden gekeken naar de concrete omstandigheden van het geval. Onder meer de aard, de omvang en de milieugevolgen van de stedelijke ontwikkeling zijn relevant. Als een ontwikkeling aanzienlijke negatieve milieugevolgen heeft - bij een uitbreiding is daar in de regel eerder sprake van dan bij sloop en herbouw - dan wijst dit op een stedelijk ontwikkelingsproject. De milieugevolgen zijn volgens de Afdeling echter niet alles bepalend.

Met deze ontwikkeling is sprake van de uitbreiding van een bedrijventerrein ten met een oppervlakte van iets meer dan 4 hectare. De ontwikkeling gaat gepaard met de aanleg van nieuwe infrastructuur en de aanleg van nutsvoorzieningen. Mogelijk moet de grond worden opgehoogd en is het nodig de waterstructuur aan te passen. Gelet op de jurisprudentie is dan ook sprake van de ontwikkeling waarvoor een vormvrij MER beoordeling noodzakelijk is.

4.11.4 Conclusie
Onder de Omgevingswet hoeft er niet op voorhand een aanmeldnotitie meer te worden genomen. De onderbouwing ETFAL kan in deze worden beschouwd als aanmeldnotitie en in het kader van de vaststelling kan daarop ook het besluit worden genomen dat een MER achterwege kan blijven, uit ETFAL blijkt namelijk dat de kenmerken en de potentiële effecten op basis van de locatie van het project niet leiden tot belangrijke negatieve milieugevolgen waarvoor een MER nodig zou zijn.

4.12 Wegen, verkeer en parkeren
In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met de aspecten verkeer en parkeren. Het aspect verkeer wordt opgedeeld in bereikbaarheid en veiligheid. Een nieuwe ontwikkeling en/of de toename van functies zorgen voor een toename in de verkeersintensiteit en kent meestal ook een parkeerbehoefte. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en veiligheid. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Een toename van functies mag geen onevenredig effect tot gevolg hebben.

4.12.1 Toetsing

Toename verkeersintensiteit
De verkeerstoename van functies kan worden ingeschat op basis van de CROW Publicatie 'Parkeerkencijfers 2024'. In deze publicatie is per functie beschreven wat de toename is van verkeersintensiteit per etmaal. Hoe groot de toename is van verkeer is afhankelijk van verschillende factoren, namelijk:

- Functie van het bedrijf. Is dit een kantoor met baliefunctie of juist zonder baliefunctie? Is er sprake van een bedrijfsverzamelgebouw? En is een bedrijf bezoeker/arbeidsintensief of extensief?
- Daarnaast is het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt belangrijk. In dit geval is Achtkarspelen gecategoriseerd als een niet-stedelijk gebied.
- Tot slot is de toename van verkeersintensiteit afhankelijk van het bruto vloeroppervlak van een bedrijf.

Aangezien de exacte functie van de potentiële bedrijven nog niet bekend zijn, kan er nog niet met exacte verkeersintensiteiten worden gerekend. Wel kan er een globale berekening worden gemaakt van de verkeersgeneratie op etmaalniveau. Deze inschatting kan worden gemaakt op basis van de CROW

Publicatie Parkeerkencijfers 2024. Zo schrijft het CROW voor dat er uit mag worden gegaan van een verkeersgeneratie van in totaal 158 motorvoertuigbewegingen per hectare per weekdagetmaal voor een gemend bedrijventerrein. Omgerekend naar dit plangebied zorgt de uitbreiding van de Swadde voor een toename van circa 653 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Daarnaast kan worden beschouwd hoeveel ruimte er is voor een groei van verkeersintensiteit op de huidige wegenstructuur. Ter hoogte van de uitbreiding van De Swadde is de Newtonstraat gecategoriseerd als erftoegangsweg buiten de bebouwde kom van Buitenpost. De capaciteit van een erftoegangswegen buiten de bebouwde kom ligt tussen de 4000 en 6000 motorvoertuigen (mvt) per etmaal voor beide rijrichtingen.

In april van 2025 is er een verkeersmeting uitgevoerd op de Newtonstraat. Hieruit blijkt dat gemiddeld 832 motorvoertuigen per etmaal rijden op de Newtonstraat. Hiermee zit deze weg niet aan de maximale capaciteit qua verkeersintensiteit en is er voldoende ruimte op de wegenstructuur aanwezig voor een uitbreiding van De Swadde.

Bereikbaarheid
De Swadde is gesitueerd nabij de provinciale N355 en N910. Hiermee ligt het potentiële bedrijventerrein vlakbij twee belangrijke gebiedsontsluitingswegen tussen Leeuwarden en Groningen met een sterke verbinding richting Drachten en Kollum.

Weginrichting en verkeersveiligheid
De wegbreedte van deze nieuwe weg voldoet aan de inrichtingseisen van het Handboek Wegontwerp 2013 Erftoegangswegen. Zo wordt de wegbreedte 6 meter wat overeenkomt met voorgeschreven richtlijnen van het CROW.
De aansluiting van de nieuwe weg op de Newtonstraat bevindt zich in een 60 km zone. De Newtonstraat is gecategoriseerd als erftoegangsweg buiten de bebouwde kom. De richtlijnen schrijven voor dat kruisende erftoegangswegen buiten de kom gelijkwaardig aan elkaar zijn.

Uit de inrichting moet duidelijk blijken dat weggebruikers een gelijkwaardig kruispunt benaderen en dus voorrang dienen te verlenen aan verkeer van rechts. Een herkenbare inrichting bevordert de verkeersveiligheid. Om die reden is het voornemen om de kruising met de Newtonstraat uit te voeren, zoals is weergegeven in onderstaande afbeelding, waarmee we voldoen aan het Handboek Wegontwerp (wegontwerp buiten de bebouwde kom\basiskenmerken kruispunten en rotondes).



Het voordeel van deze aansluiting is dat een plateau zorgt voor een snelheidsremmend effect. Daarnaast zorgt een extra aansluiting voor een nieuwe weg van rechts, waardoor verkeer richting de bebouwde kom van Buitenpost af dient te remmen om gemotoriseerd verkeer voorrang te verlenen.

Hiermee gaat de aanrijsnelheid op de Newtonstraat naar beneden wat ten goede komt aan de verkeersveiligheid.

Parkeerbehoefte van ontwikkeling
De parkeerbehoefte van nieuwe bedrijvigheid dient plaats te vinden op eigen terrein. Hiervoor is er binnen de kavels voldoende ruimte om het parkeren op te lossen. Voor het toetsen van de parkeernormen maken we wederom gebruik van de CROW Publicatie Parkeerkencijfers 2024. De parkeerbehoefte wordt getoetst, conform de publicatie Parkeercijfers 2024 (paragraaf 4.2 - Kencijfers hoofdgroep werken). Hierbij hanteren we het rekenkundig gemiddelde van de minimale en maximale norm.

Op deze manier waarborgen we dat het parkeren niet wordt geprojecteerd in de openbare ruimte. Hiermee voorkomen we een verhoging van de parkeerdruk in de omgeving en zorgen we ervoor dat er geen overlast kan ontstaan in de openbare ruimte. In dit plan is er voldoende ruimte om het parkeren op eigen terrein op te lossen, immers slechts 70% van het perceel mag bebouwd worden en buitenopslag is niet toegestaan. Dit laat in de meeste gevallenvoldoende ruimte over voor parkeren. Aanvullend is daarbij in de planregels opgenomen dat een omgevingsvergunning alleen in die gevallen kan worden verleend indien er in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien. Dit op basis van de CROW normen.

4.12.6 Conclusie
Gelet op bovenstaande uiteenzetting komen we tot de conclusie dat een uitbreiding van de Swadde niet zorgt voor een onevenredige toename van verkeer op de huidige wegenstructuur en dat het bedrijventerrein goed bereikbaar is door de strategische ligging. Daarnaast wordt de nieuwe weg, inclusief aansluiting op de Newtonstraat, ingericht zoals de actuele normen van het CROW voorschrijven, waardoor de verkeersveiligheid blijft gewaarborgd.

Tot slot wordt het parkeren op eigen terrein opgelost en wordt hierop getoetst tijdens de aanvraag van een omgevingsvergunning. Nu is de parkeerbehoefte per bedrijf nog niet inzichtelijk te maken, omdat het nog niet duidelijk is wat voor type bedrijven er komen en wat het bruto vloeroppervlak is. Het parkeren zal geen onevenredig effect hebben op de huidige situatie.

4.13 Kabels en leidingen
In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

4.13.1 Toetsing
Binnen het plangebied zijn er geen kabels en leidingen die een hindernis vormen voor het ontwikkelen van het bedrijventerrein. In de bestaande bermen liggen wel de nodige kabels en leidingen. In het ontwerp van de watergangen wordt hiermee rekening gehouden. Daarnaast komt in het nieuwe plan een nutstrook conform de richtlijnen. Binnen het projectgebied wordt een nutstrook gefaciliteerd waardoor dit geen belemmering geeft. Planning nuts is ca. Q2 2028.

Ten zuiden buiten het plangebied ligt een hogedrukaardgasleiding . Deze hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie heeft een druk van 40 bar. Dit houdt in dat een

belemmeringengebied van 4 meter, aan weerszijden van de buisleiding van toepassing is (overeenkomstig artikel 5.18 van het Bkl). Het plangebied ligt buiten het belemmeringengebied van de leiding van Gasunie. Wel dienen er in het kader van de omgevingsveiligheid een aantal maatregelen in acht te worden genomen. Deze maatregelen staan vermeld in paragraaf 4.5.2.

4.13.2 Conclusie

Het plan is wat betreft kabels en leidingen uitvoerbaar mits de maatregelen voor de omgevingsveiligheid in acht worden genomen. Deze maatregelen worden geborgd in de voorschriften.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt beschreven en getoetst of het initiatief niet evident onuitvoerbaar is. Dit houdt in dat: 1. de thans voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling niet evident financieel onuitvoerbaar mag zijn en 2. als de thans ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaalsplichtige activiteiten omvat, het kostenverhaal verzekerd moet zijn. Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een buitenplanse omgevingsplan activiteit voor rekening komen van de initiatiefnemer.

5.1.1 Financieel economische haalbaarheid

Als op voorhand duidelijk is dat de toegedachte functie om financiële redenen op langere termijn niet zal worden gerealiseerd, behoort de functie niet mogelijk te worden gemaakt. In plaats van een uitvoerbaarheidstoets zal het omgevingsplan een onuitvoerbaarheidstoets bevatten. Het omgevingsplan mag namelijk geen regels bevatten die op voorhand onuitvoerbaar zijn. Conform de memorie van toelichting zal in gevallen waarin een activiteit alleen kan worden gerealiseerd wanneer de gemeente belangrijke voorinvesteringen doet, de toelichting bij het omgevingsplan passages moeten bevatten over de dekking van deze investeringen en de opzet van het eventuele kostenverhaal.

Ten eerste zal worden beoordeeld of een ontwikkeling binnen een redelijke termijn uitvoerbaar is, gelet op de aard en omvang van de voorziene ontwikkeling en het gebied waar deze ontwikkeling is voorzien. Ten tweede zal worden beoordeeld of deze ontwikkeling binnen die redelijke termijn financieel haalbaar is, en zo ja, hoe de gemeente dat inzichtelijk heeft gemaakt. De nieuwe onuitvoerbaarheidstoets leidt tot minder mogelijkheden voor het gemeentebestuur om een bestemming te weigeren, omdat deze niet uitvoerbaar zou zijn.

5.1.1.1 Beoordeling en conclusie

In het onderhavige geval wordt onderhavige ontwikkeling gefinancierd vanuit een gemeentelijke Grex. Dit houdt in dat de gemeentelijke voorinvestering om het plangebied bouw en woonrijp te maken worden gedekt uit verwachte opbrengsten uit gemeentelijke grondverkopen. Deze combinatie van middelen bestaande uit een voorbereidingskrediet en de verwachte grondopbrengsten toont de financiële uitvoerbaarheid van de thans voorgenomen ontwikkeling aan, waarmee de realisatie van de uitbreiding van het bedrijventerrein de Swadde financieel- economisch uitvoerbaar is.

5.1.2 Kostenverhaal

Op grond van de Omgevingswet (Ow) zijn overheden bij iedere ruimtelijke ontwikkeling verplicht om na te gaan of zij de kosten voor o.a. de opstelling van het planologisch kader, het doorlopen van de daartoe benodigde procedure en eventuele inrichting dan wel aanpassing van de openbare ruimte op de initiatiefnemer moeten verhalen. Het Omgevingsbesluit (Ob) bevat relevante regels over het kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is).

Indien met de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling nieuwe kostenverhaalsplichtige activiteiten mogelijk worden gemaakt, mogen deze activiteiten op grond van artikel 13.12 Ow pas worden uitgevoerd als het kostenverhaal hetzij langs privaatrechtelijke dan wel publiekrechtelijke weg (kostenverhaalsbeschikking ex artikel 13.18 Ow) is verzekerd. Het kostenverhaal langs privaatrechtelijke weg heeft als uitgangspunt te gelden en kan hetzij via een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer of via een gemeentelijke gronduitgifte.

5.1.2.1 Beoordeling en conclusie

Het voorzien in een verdere uitbreiding van het bedrijventerrein de Swadde en daarbij toegestane bebouwingsmogelijkheden zijn activiteiten waarop het kostenverhaal van toepassing is. In het

onderhavige geval is de uitbreiding van het bedrijventerrein voorzien op gronden die nagenoeg geheel bij de gemeente in eigendom zijn. Derhalve zal het wettelijk verplicht kostenverhaal geschieden op basis van een openbare verkoopprocedure waarbij er voor de gemeente een marktconforme verkoopopbrengst zal worden behaald. Tevens worden voor het in behandeling nemen van en de procesbegeleiding kosten gerekend. Deze worden via de vigerende legesverordening van de gemeente aan de initiatiefnemers in rekening gebracht. Daarmee is het kostenverhaal voor de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling anderszins verzekerd.

5.1.3 Nadeelcompensatie

Een ander aspect dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld, is de vraag of er op basis van de voorliggende ruimtelijke ontwikkeling aanleiding bestaat voor omliggende eigenaren om vergoeding te vragen van schade (voorheen planschade). In casu wordt, mede gelet op de aarde en ligging van deze ruimtelijke ontwikkeling, het risico op verzoeken tot nadeelcompensatie (titel 4.5 Awb) klein geacht, en voor zover dit aan de orde mocht komen zal dit uit de opbrengst van de gemeentelijke grondverkopen worden gedekt.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Participatie

Eventuele participatie bij omgevingsvergunningen wordt door de aanvrager gedaan voorafgaand aan de aanvraag. Geef hier aan of belanghebbenden bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken en zo ja, wat zijn de resultaten daarvan. De resultaten worden opgenomen in bijlage. Er wordt al geruime tijd gesproken over de mogelijkheden tot uitbreiding van het bedrijventerrein. Met name het archeologisch onderzoek heeft in de belangstelling gestaan. De inwoners en omliggende bedrijven zijn dus bekend met de uitbreiding. Zie ook de volgende links:

- https://www.achtkarspelen.nl/bedrijventerrein-de-swadde-buitenpost
- https://www.waldnet.nl/wn/nieuws/73667/Archeologisch_onderzoek_bij_uitbreiding_bedrijventerrein_de_Swadde.html

Voor het realiseren van het plangebied is ingezet op voorliggende BOPA. Vanuit deze procedure is ook participatie in gang gezet.

Op maandag 23 juni 2025 is door de gemeente een informatieve bijeenkomst georganiseerd waarbij belanghebbenden en geïnteresseerden over het plan zijn geïnformeerd per brief en krant. Direct omwonenden of gebruikers van aangrenzende gronden, hebben een schriftelijke uitnodiging ontvangen. Tijdens deze bijeenkomst is een presentatie gehouden waarin het plan en het proces zijn uitgelegd. Na afloop was er een mogelijkheid om vragen te stellen, konden reacties middels een reactieformulier worden ingediend en was er een gelegenheid tot napraten.

De vragen hadden betrekking op de (hoofd)onderwerpen:
1. De vertraging m.b.t. planning aansluiting nutsvoorzieningen.
2. Grondprijs.
3. Ruimtelijke ordening: stedenbouw, landschap en milieu.

Alle vragen zijn tijdens de bijeenkomst beantwoord. De algehele conclusie is dat er positief is gereageerd op het uitbreidingsplan. De ingekomen schriftelijke reacties hebben betrekking op het verbeteren van de verkeersveiligheid op de Newtonstraat. Alhoewel de Newtonstraat buiten het plangebied is gelegen, wordt in overleg met afdeling beheer gekeken of er nog verkeersmaatregelen genomen kunnen worden om de veiligheid te verbeteren en de snelheid te beperken.

Daarnaast wordt het plan om advies voorgelegd aan de gemeenteraad en volgt de BOPA de uniforme openbare voorbereidingsprocedure op grond van afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent dat de BOPA gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd.

5.2.2 Advies en instemming

Gemeenteraad heeft een lijst opgesteld waarin de gevallen zijn aangegeven waarvoor (bindend) advies/instemming moet worden gevraagd; met daarbij aandacht voor de wijze waarop deze advisering kan worden toegepast in het besluitvormingsproces bij Bopa's. Voorliggend plan valt binnen de lijst van de gevallen waarvoor advies/instemming moet worden gevraagd. Daarom is dit plan voor adviesrecht aan de gemeenteraad voorgelegd.

5.2.3 Vaststellingsprocedure

De aanvraag om de omgevingsvergunning heeft onder andere betrekking op het toestaan van een gebruik in afwijking van het geldend omgevingsplan. Op de onderhavige aanvraag is conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is acht weken. In sommige gevallen kan het college echter wel bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten de uitgebreide procedure op basis van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing verklaren. In deze paragraaf wordt de procedure rondom de omgevingsvergunning toegelicht.

5.2.4 Uitgebreide procedure

De reguliere procedure is het uitgangspunt onder de Ow, ook voor de BOPA. De beslistermijn voor deze reguliere procedure is 8 weken. Het bevoegd gezag kan de beslistermijn één keer verlengen met 6 weken. Voor de BOPA kan het bevoegd gezag de uitgebreide procedure van toepassing verklaren (afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht). Dit is raadzaam wanneer een aanvraag veelomvattend en complex is, waardoor de korte reguliere procedure niet geschikt is voor een zorgvuldige belangenafweging. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om te beslissen of een uitgebreide procedure van toepassing is. Dit kan alleen als;

1. In die gevallen bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, wanneer de aangevraagde activiteit aanzienlijke gevolgen heeft of kan hebben voor de fysieke leefomgeving en er naar verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen tegen de activiteit zullen hebben (artikel 16.65, lid 4, Omgevingswet).

2. De aanvrager heeft verzocht om of ingestemd met het toepassen van de uitgebreide procedure (artikel 16.65, lid 1, onder a, Omgevingswet).

In dit geval heeft de aanvrager, in dit geval de gemeente zelf, een uitgebreide procedure aangevraagd. Dit verzoek is ingewilligd, het college is verzocht de aanvraag uitgebreid te verklaren. Hierdoor is de uitgebreide procedure van toepassing en zal het planvoornemen ook voor zienswijze ter inzage worden gelegd.

5.2.5 Zienswijzen/Beroep/Hoger beroep

Tijdens de uitgebreide procedure maakt het bestuursorgaan een ontwerpbesluit waarover zienswijzen openstaan. Nadat het besluit is genomen, is er nog beroep bij de rechtbank mogelijk. Daarna is er nog hoger beroep bij de Raad van State mogelijk.

6. Belangenafweging en conclusie

6.1 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

In dit hoofdstuk wordt een algehele conclusie getrokken. Gemotiveerd wordt of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (zie de hoofdstukken 3, 4 en 5). Indien het initiatief in strijd is met de omgevingsvisie, provinciale verordening of rijksbeleid is er geen sprake van een evenwichtige toedeling van functie aan de locatie en is het niet mogelijk om dit met een BOPA te vergunnen.

6.2 Conclusie

Met het planvoornemen wordt een functiewijziging van gronden met een agrarische bestemming naar een bedrijventerrein mogelijk gemaakt. In de voorgaande hoofdstukken is getoetst aan relevant beleid en aan de regels van het Bkl. Op alle onderdelen wordt voldaan aan de standaardwaarden zoals opgenomen in het Bkl en is er geen aanleiding om op onderdelen hiervan af te wijken. Op basis van deze resultaten kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van deze ruimtelijke ontwikkeling voldaan kan worden aan een evenwichtige toedeling van functies aan de betreffende locatie. Hierbij is voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0 e van het Bkl. Geconcludeerd wordt dat de vergunning voor onderhavige ruimtelijke ontwikkeling verleend kan worden.