

Riedsútstel

Ried	: 9 oktober 2025
Agindapunt	: 11
Status	: Meningvormend/Besluitvormend
Program	: 8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Eardere behandeling	: -
Portefúlgehâlder	: Dhr. E. van Esch
Amtner	: Dhr. R. Krikke
Taheakke	: 1. Beeldkwaliteitsplan uitbreiding bedrijventerrein De Swadde 2. Uitbreiding bedrijventerrein De Swadde (<i>17 bijlagen, 2a-2q</i>) 3. Notitie grondexploitatie De Swadde (<i>alleen voor raadsleden</i>)
Saak- en stiknûmer	: 202508229753/25ZG104994

Underwerp

Uitbreidingsplan bedrijventerrein De Swadde Buitenpost

Wy stelle jo foar te besluten om:

1. Het 'Beeldkwaliteitsplan Uitbreiding bedrijven- terrein De Swadde, Newtonstraat / Oost Buitenpost' als aanvulling op de welstandsnota 'Ontwerpprincipes voor het bouwen in Achtkarspelen' van kracht te laten zijn voor de regels omtrent het uiterlijk van bouwwerken voor het nieuwe bedrijventerrein aan De Swadde.
2. Een positief advies af te geven voor het verlenen van de omgevingsvergunning met buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor de uitbreiding van het bedrijventerrein De Swadde te Buitenpost.
3. Ten aanzien van de grondexploitatie:
 - 3.1 De bouwgrondexploitatie 'Buitenpost – Uitbreiding bedrijventerrein De Swadde' vast te stellen;
 - 3.2 De Multi Vaste Activa (MVA) over te hevelen naar de vastgestelde grondexploitatie;
 - 3.3 Het voorbereidingskrediet over te hevelen naar de grondexploitatie.

Koarte gearfetting

De gemeente ziet behoefte aan bedrijfskavels. De uitbreiding van bedrijventerrein De Swadde speelt in op deze behoefte. Dit voorstel maakt de uitbreiding mogelijk. In dit voorstel zijn de volgende punten opgenomen:

- het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan (BKP). Een BKP borgt de ruimtelijke kwaliteit doordat het kaders vaststelt waaraan de bebouwing op het bedrijventerrein moet voldoen;
- een positief advies te geven voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). De BOPA is een vergunning die de uitbreiding van het bedrijventerrein De Swadde te Buitenpost mogelijk maakt;
- het vaststellen van de grondexploitatie (GREX). Door het vaststellen van de grondexploitatie worden de opgenomen budgetten beschikbaar gesteld.

Foech ried/kolleezje

Het college van burgermeester en wethouders is bevoegd om omgevingsvergunningen af te geven. Gelet op het Besluit adviesrecht, participatie en delegatie onder de Omgevingswet heeft de gemeenteraad besloten om een lijst Adviesrecht vast te stellen voor gevallen waarvan de raad een bindend advies wil geven. De raad geeft onder andere bindend adviesrecht op aanvragen voor het wijzigen van het gebruik van gronden.

Deze wijziging is opgenomen in een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Voor het vaststellen van het BKP, BOPA en de GREX is de gemeenteraad het bevoegd gezag.

Ynlieding

Langs de Newtonstraat te Buitenpost is het bedrijventerrein De Swadde gevestigd. Gezien de groeiende vraag naar bedrijfskavels binnen de gemeente Achtkarspelen is gezocht naar uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen in de gemeente. Het voornemen is om aan de oostkant van het bestaande bedrijventerrein De Swadde uit te breiden. Ter plaatse worden 11 bedrijfskavels gerealiseerd. Deze uitgeefbare bedrijfskavels hebben gezamenlijk een oppervlakte van circa 40.000 vierkante meter.

Histoarje

Het college heeft op 16 september 2025 besloten geheimhouding voor de grondexploitatie (bijlage 3) op te leggen.

Te berikken effekt

Bedrijventerrein De Swadde te Buitenpost uitbreiden door 11 bedrijfskavels te realiseren.

Argumenten

- 1.1 Een beeldkwaliteitsplan stelt kaders en waarborgt de ruimtelijke kwaliteit*
Het 'Beeldkwaliteitsplan Uitbreiding bedrijven- terrein De Swadde, Newtonstraat / Oost Buitenpost' (bijlage 1) beschrijft twee delen van het plangebied met elk hun eigen ambitieniveau. Dit ambitieniveau is gekoppeld aan de zichtlocatie van het bedrijventerrein aan de spoorzone, evenals de welstandsnota. In de welstandsnota 'Ontwerpprincipes voor bouwen in Achtkarspelen' zijn de entreezones van de kernen, de provinciale wegen N355/N358/N369 en de spoorlijn Leeuwarden-Groningen aangewezen als zichtlocaties (pagina 26 van de welstandsnota). De welstandsnota geeft echter geen specifieke criteria voor de zichtlocaties.

Het beeldkwaliteitsplan is een nadere uitwerking, inclusief criteria voor de 2 zichtlocaties aan de spoorlijn Leeuwarden-Groningen. De achterliggende percelen hebben hetzelfde ambitieniveau als reguliere bedrijventerreinen. De oorspronkelijke criteria borgen de kwaliteit. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het daarom niet nodig voor de achterliggende kavels aanvullende criteria mee te geven. In het beeldkwaliteitsplan wordt dan ook verwezen naar de welstandsnota 'Ontwerpprincipes voor bouwen in Achtkarspelen' (pagina 27).

De aanvullende criteria aan de zichtlocaties bieden additionele bebouwingsmogelijkheden voor toekomstige eigenaren. Binnen de representatieve zone is door middel van onder andere het beeldkwaliteitsplan een accentverhoging (plaatselijke hogere maximale bebouwingshoogte) mogelijk gemaakt.

- 2.1 De uitbreiding past in het ingezet beleid*
De omgevingsvisie 2023-2040 vermeldt dat er gewerkt wordt aan de realisatie van voldoende geschikte bedrijfskavels. In de huidige situatie is er een tekort aan bedrijfskavels. Door de BOPA vast te stellen kan De Swadde worden uitgebreid. Daarnaast draagt de uitbreiding van De Swadde bij aan het verkleinen van dit tekort.
- 2.2 Voor het verlenen van de omgevingsvergunning is een advies van de gemeenteraad noodzakelijk*
Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om omgevingsvergunningen af te geven.

Gelet op het Besluit adviesrecht, participatie en delegatie onder de Omgevingswet heeft de gemeenteraad besloten om een lijst Adviesrecht vast te stellen voor gevallen waarvan de raad een bindend advies wil geven. De raad geeft onder andere bindend adviesrecht op aanvragen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Met deze BOPA-procedure wordt het wijzigen van het gebruik van gronden, voor zover deze gronden niet aansluiten bij een hoofdgebouw, mogelijk gemaakt. Hiervoor moet de raad om bindend advies gevraagd worden.

2.3 Om medewerking aan het plan te kunnen verlenen, is een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) noodzakelijk

Het vigerende planologische regime in het tijdelijke omgevingsplan betreft het 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. Gezien de activiteiten van zowel het plaatsen van bouwwerken en gebruik van het terrein ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten strijdig is met de functie volgens het omgevingsplan is een afwijkingsprocedure noodzakelijk. Er is voor gekozen om het project mogelijk te maken door middel van een omgevingsvergunning BOPA, waarbij een integrale (functionele) afweging van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties is gemaakt. Gelet op de toegevoegde motivering (bijlage 2) is aangetoond dat het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de instructieregels uit het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (BKL).

2.4 Hoe eerder de BOPA in procedure wordt gebracht, hoe eerder dit project kan worden ingepland bij de netwerkbeheerder

De netwerkcongestie begint een steeds grotere rol te krijgen in het proces en de planning. Daar waar we een aantal jaar geleden nog de aanleg van nutsvoorzieningen in onze planning konden opnemen, moeten we nu rekening houden met de planning van de netwerkbeheerder. Dit betekent dat we niet eerder op de planning komen dan nadat het project concreet is. Denk hierbij aan een onherroepelijke BOPA, de feitelijke verkoop van de bedrijfskavels, inclusief de lijst van de bedrijven die een kavel gegund is en/of een ondertekende anterieure overeenkomst. Op dit moment zijn wij procedureel afhankelijk van de netwerkbeheerder. Wanneer wij een aanvraag indienen om op hun planning te komen, is de eerstvolgende mogelijkheid aan het einde van het eerste kwartaal van 2028. Daarom is snelle besluitvorming gewenst.

3.1.1 Door het vaststellen van de grondexploitatie worden de opgenomen budgetten beschikbaar gesteld

De kosten van de grondexploitatie worden gedekt uit de opbrengst van de grondverkoop. Met het vaststellen van de grondexploitatie stelt de gemeenteraad budgetten beschikbaar voor de uitvoering van het project. Dit wordt financieel gedekt door de te realiseren grondopbrengsten.

3.1.2 De grondexploitatie resulteert in een positieve eindwaarde

De bouwgrondexploitatie geeft inzicht in de gemeentelijke kosten en opbrengsten van de planontwikkeling van de locatie. De kosten van de grondexploitatie betreffen onder meer de inbrengwaarde van de grond, plan- en apparaatskosten, beheerskosten en de kosten van het bouw- en woonrijp maken van het terrein.

Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling resulteert in een positief financieel resultaat. Dit resulteert in een positieve eindwaarde van circa negen ton.

3.1.3 Een bouwgrondexploitatie stelt de financiële kaders voor de verdere uitwerking en uitvoering van de ontwikkeling op locatie

Met de vaststelling van de grondexploitatie zijn bij verdere uitwerking van de plannen de kosten en opbrengsten met bijbehorende planningen kaderstellend. Na de vaststelling wordt de grondexploitatie jaarlijks geactualiseerd bij de jaarrekening. Op dat moment worden nieuwe inzichten met betrekking tot de markt, parameters en risico's verwerkt. Als er financiële of planwijzigingen optreden, die buiten de vastgestelde kaders treden, wordt via de Meerjarenprognose Grondexploitaties een herziening van de betreffende grondexploitatie ter besluitvorming aangeboden. De grondexploitatie dient daarmee als financieel sturingsmiddel.

3.2 Overhevelen van MVA naar vastgestelde grondexploitatie

Dit is conform de regels van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

3.3 Overhevelen voorbereidingskrediet naar grondexploitatie

Na het onherroepelijk worden van de BOPA en na vaststelling van de grondexploitatie 'Buitenpost – uitbreiding bedrijventerrein De Swadde' zal het voorbereidingskrediet ter waarde van € 195.000 ten laste van de betreffende grondexploitatie worden gebracht. Dit is conform de regels van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

Alternativen

1.1 Geen aanvullende welstandeisen opleggen

Daarmee komen de 2 zichtlocaties onder hetzelfde ambitieniveau als reguliere bedrijventerreinen te vallen, waar echter wel beschreven is in de welstandsnota 'Ontwerpprincipes voor bouwen in Achtkarspelen' dat er sprake moet zijn van een representatieve uitstraling. Dit geeft onduidelijkheid voor zowel de aanvrager als de toetsende adviescommissie omgevingskwaliteit. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt borgen de reguliere welstandscriteria de beoogde ruimtelijke kwaliteit onvoldoende ter plaatse van de representatieve zone langs het spoor.

2.1 Wachten met het vaststellen van de BOPA om de nabetalingsplicht te voorkomen

Bij de aankoop door de gemeente in 2007, is een nabetalingsplicht afgesproken met de toenmalige verkoper. Dit houdt onder andere in dat als er voor 1 januari 2027 een planologische basis is voor het beoogde toekomstige gebruik, de gemeente een bedrag moet nabetalen van € 10,- per vierkante meter.

Om nabetaling te voorkomen, kan de gemeente ervoor kiezen om de BOPA later vast te stellen. Dat zou waarschijnlijk een positievere GREX opleveren. Het wordt echter niet noodzakelijk geacht, omdat de GREX ook met de nabetalingsplicht positief is. Uitstel wordt niet geadviseerd, omdat de behoefte aan bedrijfskavels groot is en het door netcongestie al lang duurt voordat de kavels in gebruik genomen kunnen worden.

3.1 De grondexploitatie niet vaststellen

De grondexploitatie geeft inzicht in financiële gevolgen van een ruimtelijk ontwikkelingsplan. De uitkomsten voor de uitbreiding van het bedrijventerrein De Swadde zijn positief. Het niet vaststellen kan onder andere leiden tot het uitblijven van de bedrijfsontwikkeling en leidt tot onduidelijkheid over de financiële uitgangspunten van het project.

Kanttekenings/risiko's

2.1 Tijdens de terinzagelegging kunnen zienswijzen worden ingediend

Nadat de BOPA het besluitvormingsproces heeft doorlopen, wordt de BOPA met alle daarbij behorende stukken, gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd.

Gedurende deze termijn kan een ieder zienswijzen indienen. De zienswijzen kunnen leiden tot wijzigingen in het plan of zelfs tot vernietiging. Gelet op de uitgebreide voorbereiding, de uitkomsten van de gedane onderzoeken, de inhoudelijke betrokkenheid van externe partijen, wordt deze kans niet reëel gezien.

3.1 De grondexploitatie kan door verschillende factoren wijzigen

Verschillende factoren zoals vertragingen, veranderende marktomstandigheden, stagnatie van de verkoop van kavels en onvoorziene ambtelijke uren kunnen de eindwaarde beïnvloeden. De invloed van deze factoren kan zowel negatieve als positieve gevolgen hebben op de eindwaarde (zie bijlage 3).

Finânsjes

Het voorliggende plan is voor rekening en risico van de gemeente. De gemeente verkoopt bouwrijpe kavels en is verantwoordelijk voor de aanleg van de omliggende openbare ruimte.

Samenvatting	Bedragen in €
Totale opbrengsten	3.673.550
Totale kosten	2.460.715
Saldo op eindwaarde	933.064
Netto contante waarde per 01-01-2025	796.361

De totale kosten zijn onderverdeeld in:

Investeringskosten	Totaal
Planontwikkelingskosten	557.023
Onderzoekskosten	12.919
Verwervingskosten	551.672
Sloopkosten	-
Groot Grondwerk & bodemsanering	-
Bouwrijpmaken	999.686
Woonrijpmaken	204.087
Voorzieningen buiten plangebied	-
Vorbereidings- en toezichtskosten	135.328
Tijdelijke beheerkosten	-
Planschade	-
Tussentijdse winstneming	-
Rentekosten	-
Totaal	2.460.715

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje

Op maandag 23 juni 2025 is door de gemeente een informatieve bijeenkomst georganiseerd waarbij belanghebbenden en geïnteresseerden over het plan zijn geïnformeerd. Tijdens deze bijeenkomst is een presentatie gehouden waarin het plan en het proces werden uitgelegd. Na afloop was er een mogelijkheid om vragen te stellen en werden reacties middels een reactieformulier verzameld. Tijdens deze bijeenkomst waren de reacties positief. De ingekomen reacties hebben met name betrekking op het verbeteren van de verkeersveiligheid op de Newtonstraat.

Kommunikaasje

Het ontwerpbesluit wordt op reguliere wijze bekendgemaakt. Een ieder krijgt de mogelijkheid om zijn zienswijze kenbaar te maken.

Yntegraliteit

Het advies is afgestemd met de betrokken interne afdelingen:

1. Beleid & Advies ruimte en sociaal, vakgebieden: Economische Zaken, Ruimtelijke Ontwikkeling, Stedenbouw, Milieu, Planeconomen en Grondzaken;
2. Infra, gebouwen & Kruidhof: Projectleider beheer, Civieltechnisch projectleider en Beleidsmedewerker beheer / specialist GRP;
3. Groen, Reiniging & Wegen: Specialist beheer B;
4. Financiën, Administratie & Belastingen: Financieel adviseur.

Tevens is de voorbereiding van de uitbreiding van het bedrijventerrein De Swadde afgestemd met de betrokken externe partijen: provincie Fryslân, Wetterskip Fryslân, Steunpunt Monumentenzorg Fryslân en de brandweer.

Previnsje

Niet van toepassing.

Gearwurking

Niet van toepassing.

Ferfolchtrajekt

Nadat uw gemeenteraad een positief advies heeft afgegeven, wordt het ontwerpbesluit omgevingsvergunning BOPA met de daarbij behorende stukken voor een periode van 6 weken voor zienswijzen ter inzage gelegd.

Nadat eventuele ingekomen zienswijzen zijn beoordeeld en verwerkt, kan de aanvraag worden verleend, mits de zienswijzen leiden tot intrekking van de aanvraag.

De bevoegdheid voor het verlenen van de omgevingsvergunning ligt bij de gemeenteraad. De verleende omgevingsvergunning ligt vervolgens weer gedurende een termijn van 6 weken ter inzage. Gedurende deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Rechtbank.

Evaluaasje

In het kader van projectmatig werken wordt het project geëvalueerd.

Buitenpost, 16 september 2025

Het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris,

burgemeester,

dhr. mr. M.P. de Jong

dhr. J.D. de Vries MSc

Riedsbeslút

De raad van de gemeente Achtkarspelen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 12 september 2025,
punt nr.: 11;

Gelet op:

- Het feit dat in de omgevingsvisie 2023-2040 is opgenomen dat er wordt gewerkt aan de realisatie van voldoende geschikte bedrijfskavels omdat er in de huidige situatie een tekort is aan bedrijfskavels;
- Het feit dat een uitbreidingslocatie is gevonden ten oosten van het huidige bedrijventerrein De Swadde met een oppervlakte van circa 6 hectare;
- Het feit dat het projectgebied is geregeld in het Omgevingsplan gemeente Achtkarspelen en valt onder de regeling van het op 06 maart 2014 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Achtkarspelen';
- Het feit dat de locatie voorziet in de functie agrarisch met waarden – besloten gebied en deze gronden daarmee 'bestemd' zijn voor grondgebonden agrarische bedrijven / activiteiten al dan niet met nevenactiviteiten met een ondergeschikte tak voor intensieve veehouderij en alleen bouwwerken zijn toegestaan ter plaatse van een bouwvlak;
- Het feit dat de locatie ook voor een klein deel voorziet in de aanduiding weidevogelleefgebied en deze gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding 'weidevogelleefgebied', behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens aangeduid voor het in stand houden van de weidevogelleefgebieden;
- Het feit dat de locatie niet voorziet in een bouwvlak noch in het beoogde toekomstige gebruik ten behoeve van bedrijfsdoeleinden;
- Het feit dat de strijdigheid kan worden weggenomen door het in procedure nemen van een tijdelijke omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit, waarbij een integrale (functionele) afweging van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt gemaakt;
- Het feit dat met de toegevoegde motivering is aangetoond dat het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- Het feit dat voor de uitbreidingslocatie een beeldkwaliteitsplan is opgesteld met aanvullende regels voor de twee zichtlocaties;
- Op maandag 23 juni 2025 een bijeenkomst is georganiseerd voor belanghebbend en geïnteresseerden en de reacties voornamelijk positief waren;
- Het feit dat de grondexploitatie resulteert in een positieve eindwaarde.

Beslút:

1. Het 'Beeldkwaliteitsplan Uitbreiding bedrijven- terrein De Swadde, Newtonstraat / Oost Buitenpost' als aanvulling op de welstandsnota "Ontwerpprincipes voor het bouwen in Achtkarspelen" van kracht te laten zijn voor de regels omtrent het uiterlijk van bouwwerken voor het nieuwe bedrijventerrein aan De Swadde.
2. Een positief advies af te geven voor het verlenen van de omgevingsvergunning met buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor de uitbreiding van het bedrijventerrein De Swadde te Buitenpost.

3. Ten aanzien van de grondexploitatie:
 - 3.1 De bouwgrondexploitatie 'Buitenpost – Uitbreiding bedrijventerrein De Swadde' vast te stellen;
 - 3.2 De Multi Vaste Activa (MVA) over te hevelen naar de vastgestelde grondexploitatie;
 - 3.3 Het voorbereidingskrediet te overhevelen naar de grondexploitatie.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Achtkarspelen van 9 oktober 2025.

De griffier,

De voorzitter,

Dhr. G.J. Andringa

Dhr. J.D. de Vries MSc