

Uitbreidingsplan bedrijventerrein De Swadde

Informatieavond

23 juni 2025



Uitbreidingsplan bedrijventerrein De Swadde

Agenda

1. Waarom uitbreiden?
2. Archeologie
3. Wetterskip
4. Inrichting: archeologie vs. watercompensatie
5. Aandachtsgebied
6. Netcongestie
7. Buitenplanse OmgevingsPlanActiviteit (BOPA)
8. Inrichting / verkavelingsplan
9. Planologische uitgangspunten
10. Globale planning

Uitbreidingsplan bedrijventerrein De Swadde

1. Waarom uitbreiden?

1. Volledige uitverkoop bestaand terrein
 - Maart 2022: laatste bedrijfskavel verkocht via loting vanwege grote belangstelling
2. Grote vraag naar bedrijventerreinen
 - Structurele vraag overtreft beschikbaar aanbod
 - Gemeente heeft momenteel geen kavels beschikbaar
3. Regionale afspraken
 - Convenant Bedrijventerreinen Noordoost-Fryslân 2022-2035
 - Voor Buitenpost: 4 hectare uitbreiding De Swadde periode 2022-2025
4. Economische noodzaak
 - Faciliteren bestaand bedrijfsleven en starters
 - Voorkomen belemmering economische ontwikkeling regio

Uitbreidingsplan bedrijventerrein De Swadde

2. Archeologie

In april 2022 een archeologisch *vooronderzoek* uitgevoerd

Conclusie: *hoge verwachting*. Archeologisch vervolgonderzoek

In november 2024 is een *proefsleuvenonderzoek* uitgevoerd

Conclusie: *behoudenswaardig*

Nu een *strategie / methode* ontwikkelen voor vervolgonderzoek

Resultaat: mogelijk *archeologisch bouwen*

3. Wetterskip

Boezempeil en polderpeil (ligging plangebied)

100% Boezempeil (peilverhoging: -1,15m NAP / -0,52m NAP)

Verleggen van de waterkering rondom het plangebied

Watercompensatie is 5% (toevoegen van verharding en dempen watergangen)

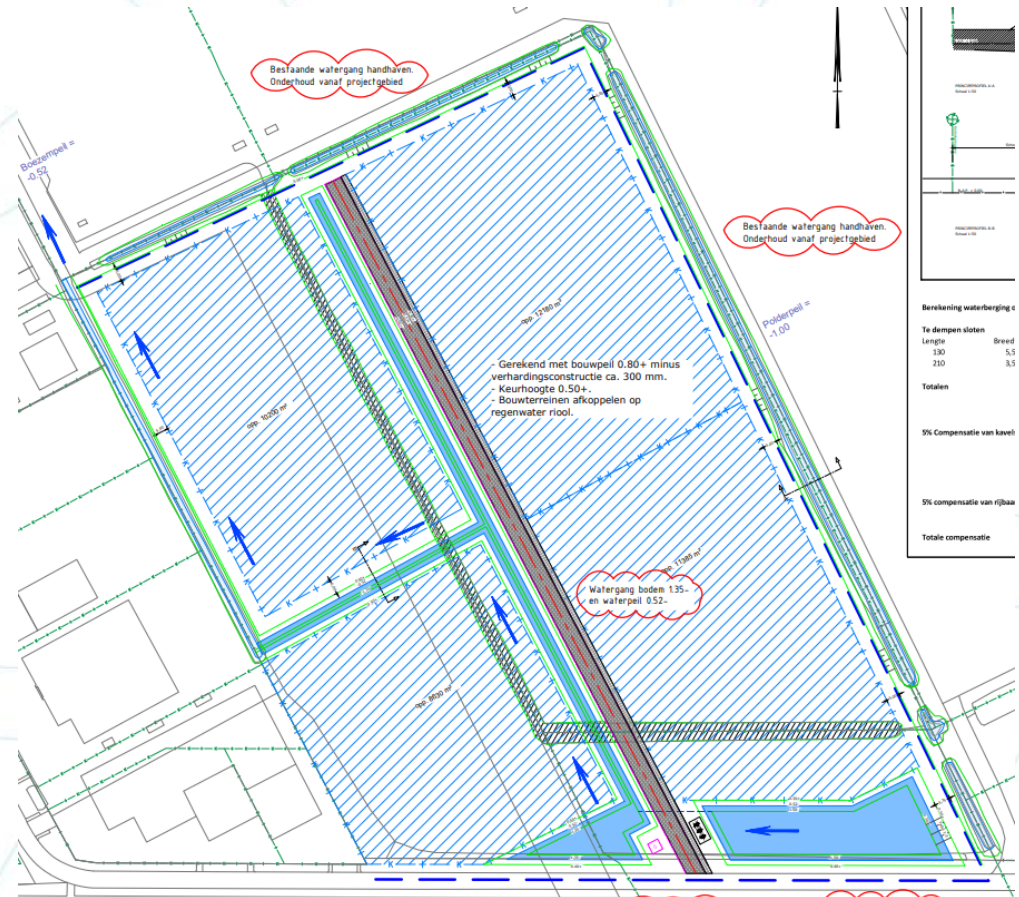
Nieuwe watergangen voorzien van (obstakelvrije) schouwstroken

Uitbreidingsplan bedrijventerrein De Swadde

4. Archeologie / Wetterskip

Grootste hoeveelheid aan watercompensatie naar voren gebracht

Vanuit stedenbouw is dit
gewenst

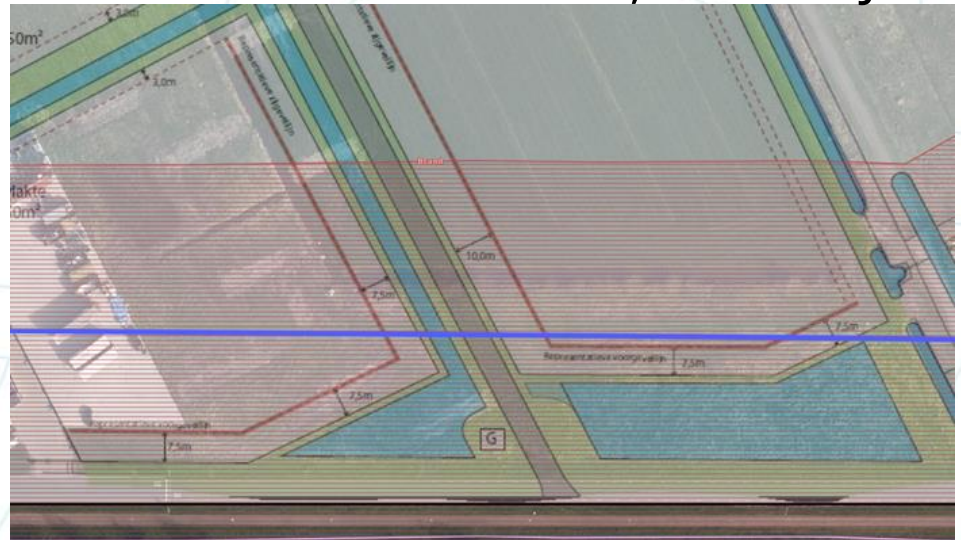


Uitbreidingsplan bedrijventerrein De Swadde

5. Brandaandachtsgebied

- Tussen spoor en weg: hogedruk aardgastransportleiding van Gasunie
- Het zuidelijke gedeelte van de uitbreiding valt binnen het brandaandachtsgebied (2 kavels)
- Geen kwetsbare gebouwen binnen de 100% letaliteitszone, blauwe lijn

Verantwoording groepsrisico:
Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied



Uitbreidingsplan bedrijventerrein De Swadde

6. Netcongestie

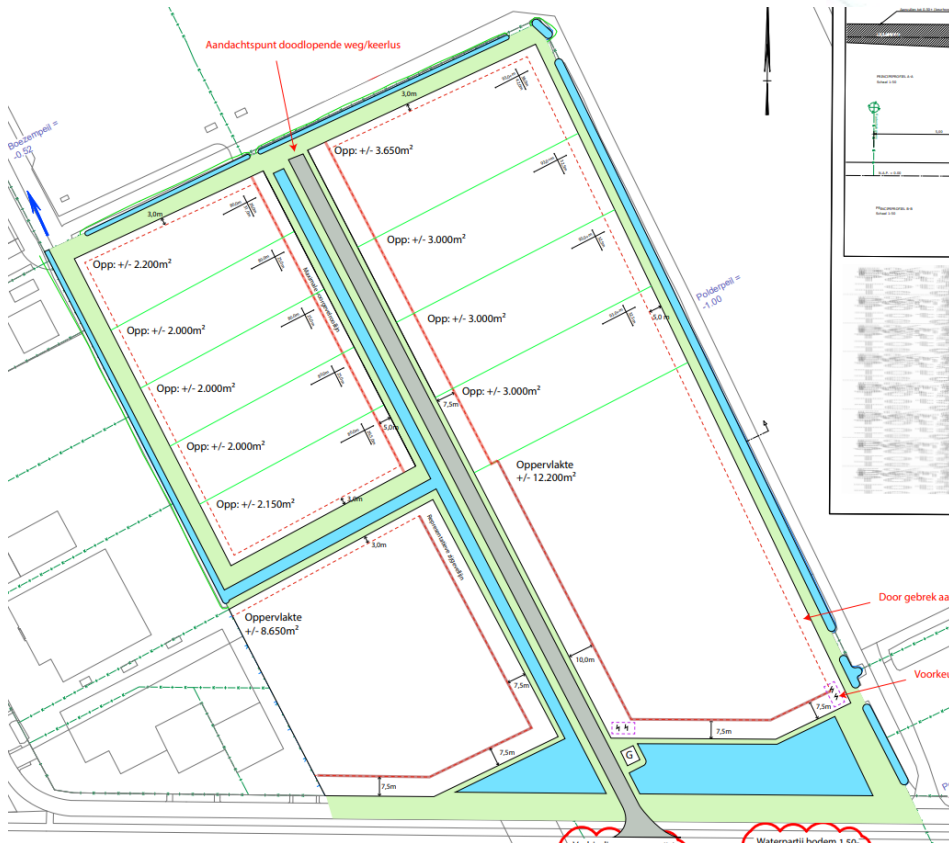
1. Een redelijk nieuw fenomeen.
2. De aanleg van de nutsvoorzieningen werd in de (gemeentelijke) planning opgenomen en kwam veelal wel goed
3. Nu zijn de netwerkbeheerders leidend geworden vanwege capaciteit
4. De netwerkbeheerders bepalen ook welke gegevens nodig zijn om op "hun" planning te komen en wanneer de projecten dan door hun kunnen worden uitgevoerd
5. Daarmee is de planning van de netwerkbeheer leidend geworden
6. Tijdelijke oplossingen? Aggregaten of andere mogelijkheden?

Uitbreidingsplan bedrijventerrein De Swadde

7. Buitenplanse OmgevingsPlanActiviteit (BOPA)

- Voorziet in de motivering tot afwijken van het beleid
- Af te wegen onderwerpen:
toets beleidskaders overheden, milieu (geur, geluid, luchtkwaliteit, stikstof, ecologie, externe veiligheid enz.), bodem, gezondheid, archeologie, water en watersystemen, natuur en landschap, cultuurhistorische waarden, kabels en leidingen, wegen en parkeren, stedenbouw, economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid
- Proces:
 1. collegebesluit
 2. besluit gemeenteraad
 3. ter inzage ontwerp BOPA gedurende 6 weken
 4. zienswijzen?
 5. verlenen BOPA door college
 6. beroepstermijn van 6 weken (geen beroep, dan onherroepelijk)

Uitbreidingsplan bedrijventerrein De Swadde



8. Inrichting / verkavelingsplan

Behoefte geïnventariseerd

Diversiteit aan kavelgroottes

Provincie is al akkoord met 2
grotere kavels

Groeninrichting

Uitbreidingsplan bedrijventerrein De Swadde

9. Planologische uitgangspunten

- Aansluiting op het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Swadde"
- Cat. 1 t/m 3.2 toegestaan (stikstof), wel gekoppeld aan bedrijvenlijst
- Bebouwingspercentage min. 50% en max. 70%
- Aan te houden afstand perceelsgrens oostzijde wijkt af
- Losse buitenopslag niet toegestaan
- Geen bedrijfswoningen toegestaan

Uitbreidingsplan bedrijventerrein De Swadde

10. Globale planning

- Q1 2026: BOPA (onherroepelijk)
- Q1 2026: Kaveluitgifte met latere levering
- BOPA (onherroepelijk): Civiele procedure (voorbereiding en aanbesteding)
- Q1 2028: Uitvoering afhankelijk planning netcongestie $\pm$ 5 maanden
- Q1 2028: Parallel voorbereiden aanvraag omgevingsvergunning(en)
- Q2/Q3 2028: Indienen formele aanvraag omgevingsvergunning

Uitbreidingsplan bedrijventerrein De Swadde

