

VERKOOP BROCHURE

Uitbreiding bedrijventerrein
De Swadde te Buitenpost

In deze brochure treft u beknopt de belangrijkste informatie aan over de uitbreiding van het bedrijventerrein De Swadde in Buitenpost met een elftal (11) bouw kavels van verschillende grootten.

Inhoudsopgave

1. Algemeen.....	4
2. Voor wie zijn de bouw kavels bedoeld?	5
3. Planologisch kader	5
3.1 Ruimtelijk Kader	5
3.2 Archeologievriendelijk bouwen.....	7
3.3 Groepsrisico zichtkavels in verband met gasleiding	7
3.4 Beeldkwaliteitsplan en welstandsnota	8
3.5 Aanvraag omgevingsvergunning.....	9
3.6 Nutsvoorzieningen.....	10
4. Grond- en kavelprijs.....	11
4.1 Verkavelingskaart.....	11
4.2 Kavelprijzen	12
5. Inschrijfprocedure.....	13
6. Algemene inschrijfvoorwaarden	15
7. Toewijzingsprocedure	16
7.1 Algemeen	16
7.2 Vergelijkende Toets.....	17
7.2.1 Standaard selectiecriteria geldend voor alle bouw kavels	17
7.2.2 Aanvullende selectiecriteria geldend voor alle bouw kavels	18
7.2.3 Aanvullend bijzonder selectie criterium voor de zichtlocaties: bieding.....	19
7.3 Loting.....	19
8. Verkoopvoorwaarden.....	21
8.1 Algemene verkoopvoorwaarden	21
8.2 Bijzondere verkoopvoorwaarden	21
8.3 Bodemkwaliteit	23
9. Duurzaamheid.....	23
10. Bijlagen.....	24

Vragen?

Heeft u vragen over de inschrijfvoorwaarden, toewijzingsprocedure of verkoopvoorwaarden? Neem dan contact op met de afdeling grondzaken via het algemene telefoonnummer 14 0511 of e-mail grondzaken@achtkarspelen.nl.

Neem voor andere vragen of opmerkingen contact op met de heer Jeldrik Doevendans, ontwikkelaar economie en bedrijven. Hij is bereikbaar op: 0511-548710 / e-mail J.doevendans@achtkarspelen.nl

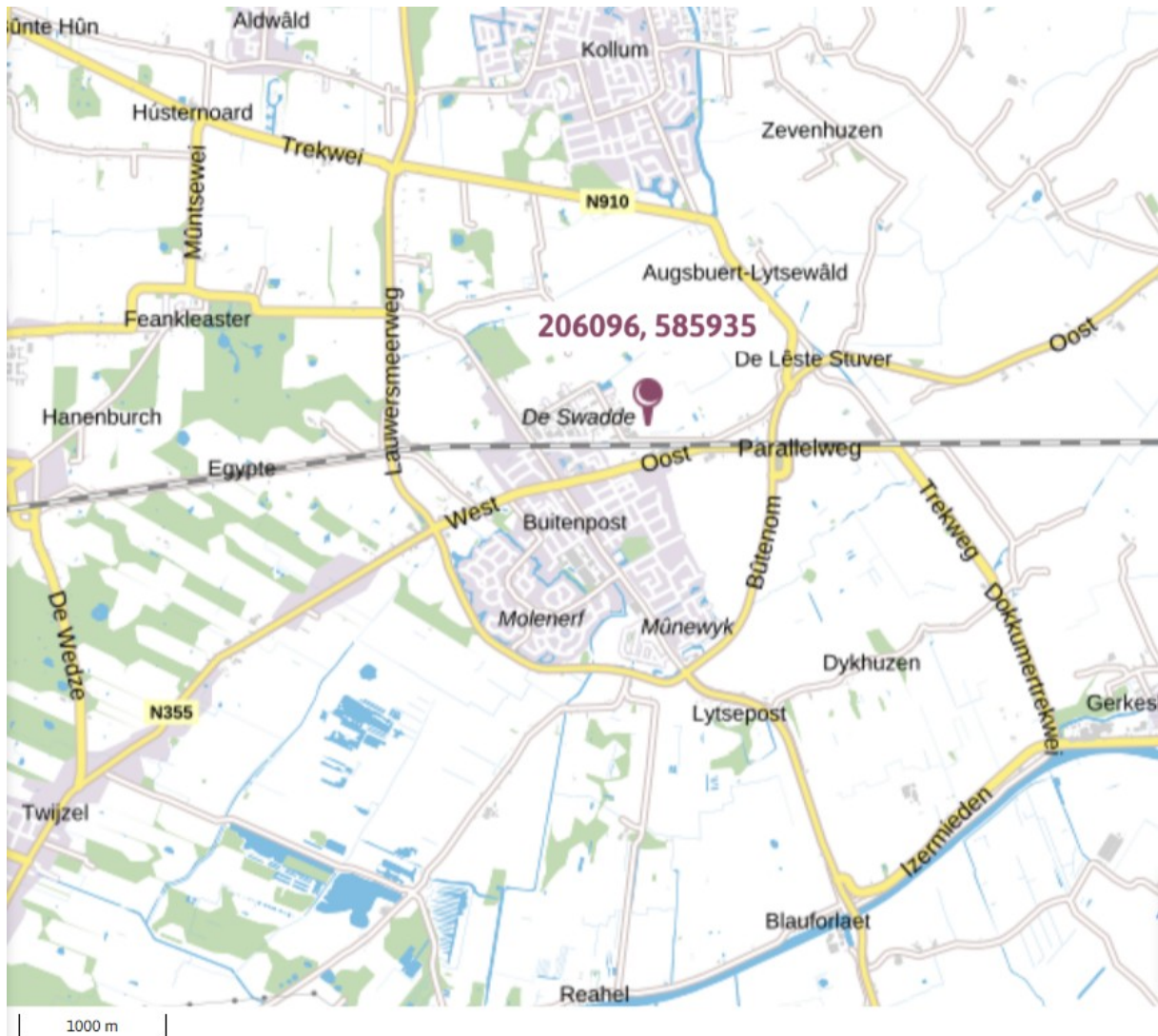
<i>Hoewel deze informatiebrochure met zorg is samengesteld wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van eventuele tekst- en typefouten.</i>

Colofon

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, geluidsband, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de gemeente Achtkarspelen.

1. Algemeen

Tussen het huidige bedrijventerrein De Swadde in Buitenpost en het zonnepark ligt nog een braakliggend terrein dat eigendom is van de gemeente, dat bestemd is om uitgegeven te worden als bedrijfsterrein. De gemeente Achtkarspelen heeft besloten deze gronden te verkavelen en openbaar te koop aan te bieden middels een vergelijkende toets en eventuele loting. Er worden verschillende criteria toegepast voor de negen (9) reguliere kavels en de twee (2) zichtkavels aan de zuidzijde langs de Newtonstraat.



Globale ligging uitbreiding de bedrijventerrein De Swadde

Binnen de uitbreiding van het bedrijventerrein De Swadde zijn bedrijven toegestaan met een milieubelasting in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2. Het realiseren van een bedrijfswoning is niet toegestaan. De betreffende bouw kavels zijn kadastraal bekend gemeente Buitenpost, sectie D, nummers 120, 265 en 305 (deels) met een gezamenlijke oppervlakte van circa 57.300 m². Zie (**bijlage 1: verkavelingskaart**) voor een schetsmatige weergave van de indeling en ligging.

2. Voor wie zijn de bouw kavels bedoeld?

De elf (11) beschikbare bouw kavels zijn bestemd voor de bedrijvigheid.

De negen (9) reguliere kavels hebben een oppervlakte variërend van circa 1990 m² tot en met 3395 m² en de twee (2) grotere kavels op een zichtlocatie hebben een oppervlakte van circa 8.630 m² respectievelijk circa 10.795 m².

U kunt zich inschrijven voor de desbetreffende kavel als u een bedrijf heeft, ingeschreven staat bij de Kamer van Koophandel en uw bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan binnen het hierna omschreven planologisch kader en ook de eventueel benodigde milieuvergunning/melding passend is voor de beoogde locatie.

Inschrijven voor een ander dan uw eigen bedrijf of meerdere bedrijven is niet toegestaan. Ook moet u voldoen aan de overige voorwaarden voor inschrijving zoals hierna in hoofdstuk 6 genoemd.

3. Planologisch kader

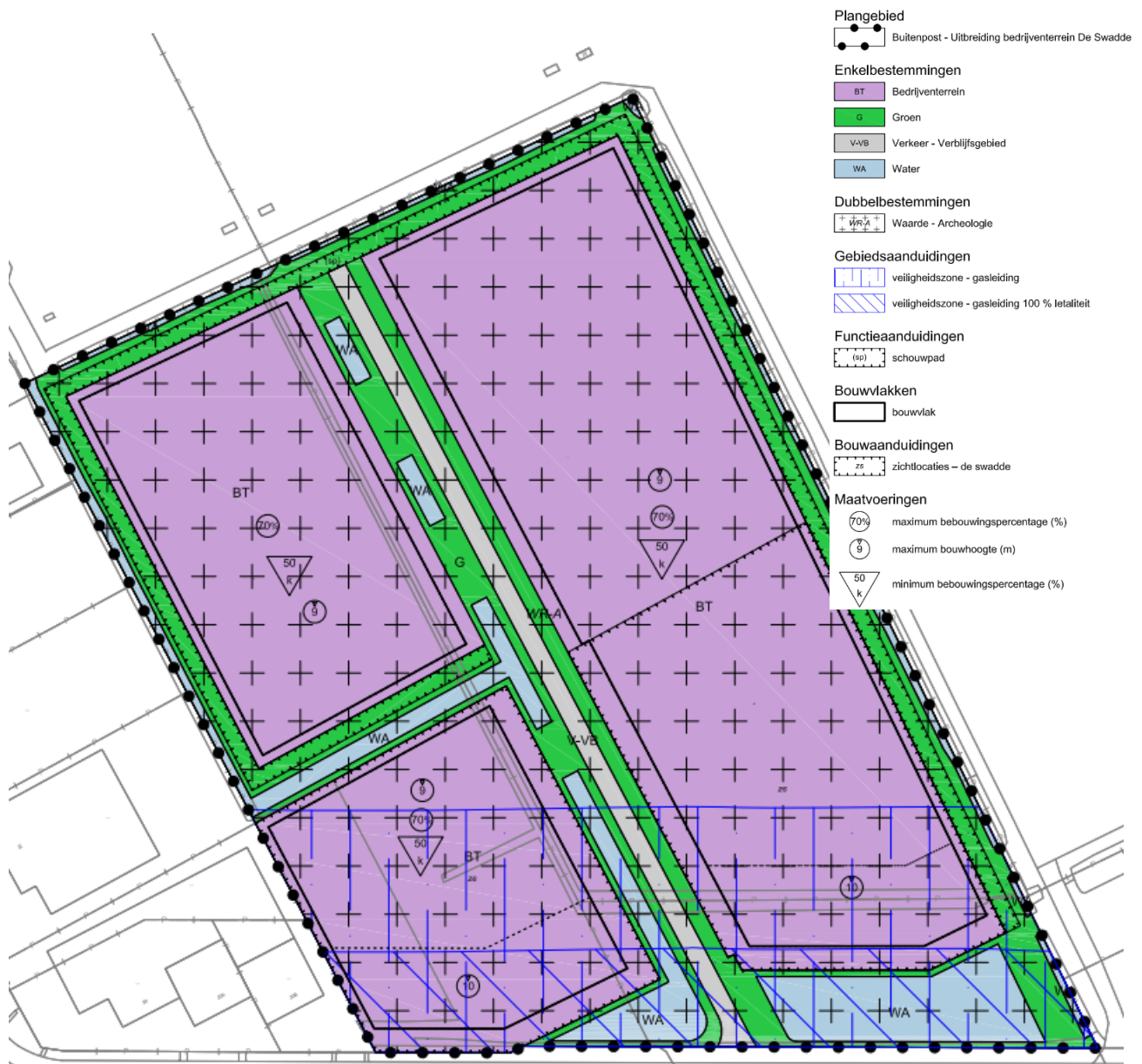
3.1 Ruimtelijk Kader

De voorziene uitbreiding van het bedrijventerrein De Swadde valt onder het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Achtkarspelen. De geldende bestemming voor de onderhavige uitbreiding van het bedrijventerrein De Swadde volgt uit het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen dat op 6 maart 2014 is vastgesteld. Hierin hebben de percelen nog een agrarische bestemming.

Om de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein De Swadde mogelijk te maken heeft de gemeente een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) in procedure gebracht om zodoende de gewenste bedrijfsactiviteiten toe te staan. Deze BOPA met kenmerk Z2025-001487 is op 26 januari 2026 afgegeven (**bijlage 2: BOPA**), gepubliceerd op 28 januari 2026 in het Gemeenteblad onder nummer 38079 en is op 13 maart 2026 onherroepelijk geworden.

Op basis van deze BOPA en de daarbij behorende staat van bedrijven zijn binnen de onderhavige uitbreiding van het bedrijventerrein De Swadde bepaalde bedrijven in de milieucategorie 1, 2, 3.1 en 3.2 toegestaan (**bijlage 3: Staat van bedrijven**).

De maximale bouwhoogte van een gebouw is 9 meter. Bij de zichtlocaties geldt voor accenten een bouwhoogte van 10 meter, binnen de kaders van het beeldkwaliteitsplan (zie 3.4). Het minimale bebouwingspercentage voor alle kavels is 50%, het maximale bebouwingspercentage 70% (**bijlage 4: plankaart**). Daarnaast moet u bij de plannen voor de bouw en het gebruik van de kavel rekening houden met punten onder 3.2 t/m 3.6. Ten zuiden van de zichtkavels bevindt zich een gasleiding waarmee nadrukkelijk rekening moet worden gehouden. Voor nadere informatie over de bouw- en gebruiksregels, verwijzen we naar de bijlagen.



Uitsnede plankaart (zie voor grotere versie de bijlage)

3.2 Archeologievriendelijk bouwen

Ter voorbereiding op de ontwikkeling van het plangebied is er een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een inventariserend veldonderzoek (karterend booronderzoek) uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat er sprake is van archeologische waarden die bedreigd worden door bodemingrepen. Daarom moeten de plannen zodanig gemaakt worden dat verstoring wordt voorkomen.

U moet hier bij het realiseren van uw bouwplan rekening mee houden, zodat de archeologische vindplaatsen niet worden verstoord en behouden kunnen blijven. Dit houdt in dat er per afzonderlijk bouwplan maatwerk moet worden geleverd om zodoende archeologische waarde van de grond te beschermen, bijvoorbeeld door het vermijden van diepe graafwerkzaamheden of het gebruik van alternatieve bouwmethoden. Ten behoeve hiervan zijn de volgende bijlagen bijgevoegd:

bijlage 5: selectiebesluit De Swadde 2025

bijlage 6: handreiking archeologievriendelijk bouwen

bijlage 7: handreiking paalfundering in archeologievriendelijk bouwen

Meer informatie over archeologievriendelijk bouwen vindt u op de website van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed:

<https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/bodemverstoring/archeologievriendelijk-bouwen>.

3.3 Groepsrisico zichtkavels in verband met gasleiding

Een groepsrisico is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Binnen het plangebied is sprake van een groepsrisico, door een gasleiding ten zuiden van het gebied. Vanwege het groepsrisico gelden er veiligheidszones, om het risico te beperken. Deze zones beperken de gebruiksmogelijkheden van de te realiseren bedrijfsgebouwen en bestaan uit:

- een 'veiligheidszone gasleiding'. Hieronder wordt verstaan het gebruik voor: het tegengaan van de toename van het aantal verminderd zelfredzame personen en niet zelfredzame personen binnen het invloedsgebied van de gasleiding.
Dit betekent dat u binnen deze zone zonder enige te nemen maatregelen geen (verblijfs)functies mag ontwikkelen voor verminderd zelfredzame personen en niet-zelfredzame personen.
- een veiligheidszone gasleiding 100% letaliteitszone'. Hieronder wordt verstaan het gebruik voor het tegengaan van de toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied van de gasleiding.
Dit betekent dat u binnen deze zone geen functie mag ontwikkelen die ervoor zorgt dat een groot deel van de dag een groot aantal personen aanwezig is (o.a. kantoren, kantine, werkruimtes e.d.).

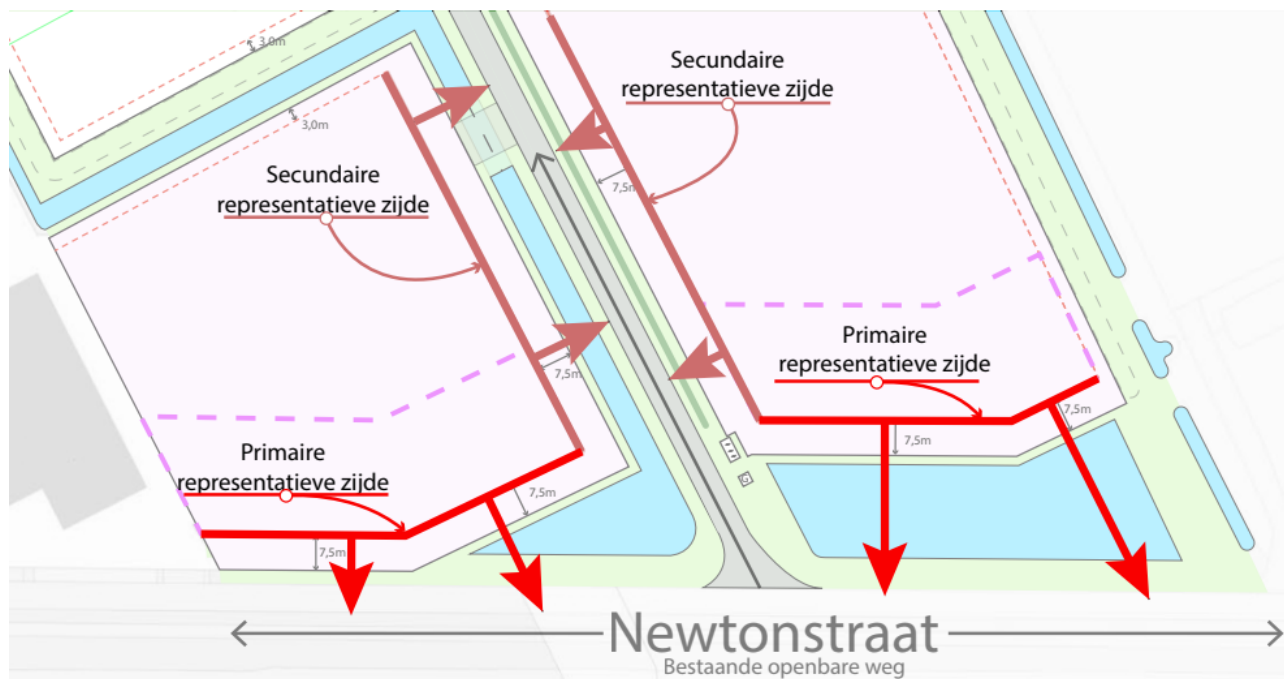
Op de verbeelding (bijlage 4) ziet u waar de zones liggen. De gebruiksregels staan in de BOPA (bijlage 2).

3.4 Beeldkwaliteitsplan en welstandsnota

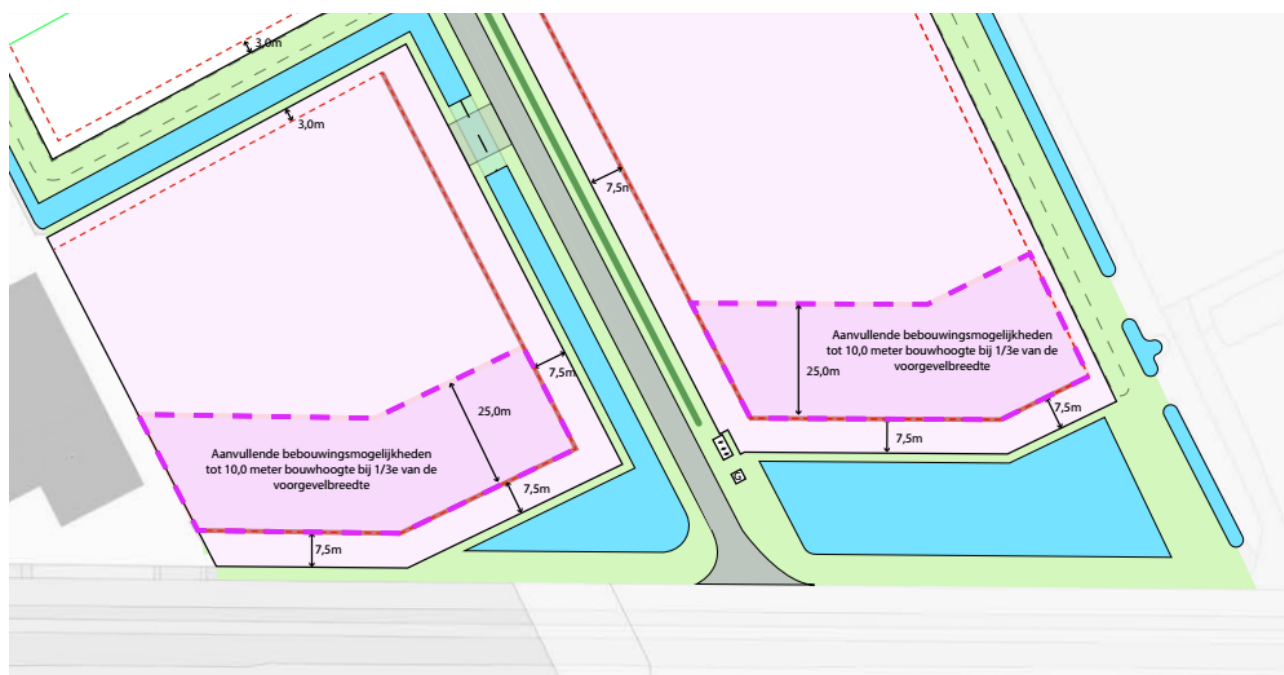
Binnen de gemeente Achtkarspelen geldt de welstandsnota 'ontwerpprincipes voor bouwen in Achtkarspelen' (**bijlage 8: welstandsnota**).

Voor deze uitbreiding van De Swadde heeft de gemeente ter aanvulling een beeldkwaliteitsplan (**bijlage 9: beeldkwaliteitsplan**) opgesteld.

Het beeldkwaliteitsplan geeft specifieke aandachtspunten voor de bebouwing langs de zichtlocaties. Bij uw ontwerp moet u rekening houden met de kaders van deze documenten.



Primaire en secundaire representatieve zijde(n) (zie voor meer informatie het beeldkwaliteitsplan)



Aanvullende bebouwingsmogelijkheden langs representatieve voorgevel (zie voor meer informatie het beeldkwaliteitsplan)

3.5 Aanvraag omgevingsvergunning

De BOPA voorziet in de planologische activiteit. Voor de oprichting van bedrijfsgebouwen is een aanvullende omgevingsvergunning (OPA) nodig, die aan de regels van het tijdelijke omgevingsplan en voormelde BOPA getoetst zullen worden. U moet deze zelf aanvragen, nadat u een koopovereenkomst heeft gesloten met de gemeente.

In het omgevingsloket kunt u kijken waarvoor u een vergunning nodig heeft en/of een (milieu)melding moet doen. Hier kunt u ook uw vergunning aanvragen en een conceptverzoek indienen: <https://omgevingswet.overheid.nl/aanvragen>.

Na het reserveren van een kavel moet u als conceptverzoek een schetsplan indienen. Hierdoor kan worden bekeken of het plan voldoet aan de gestelde criteria en welke aanpassingen gedaan moeten worden voordat we een koopovereenkomst sluiten en u een definitieve aanvraag indient. Zo nodig wordt er een vooroverleg ingepland. Hoe completer uw conceptverzoek is, hoe beter u bent voorbereid op de definitieve aanvraag en hoe meer zekerheid u heeft over de uitvoerbaarheid van uw bouwplan.

Voor de behandeling van een conceptverzoek en het aanvragen van een omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd. Deze komen voor uw rekening. De kosten voor het conceptverzoek worden uiteindelijk verrekend met de leges van de definitieve aanvraag. Voor meer informatie over leges kunt u de actuele legesverordening van de Gemeente Achtkarspelen raadplegen.

3.6 Nutsvoorzieningen

U bent na toewijzing van een kavel zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van de benodigde nutsaansluitingen (o.a. water en elektra). Er moet gasloos gebouwd worden.

Bij het aanvragen van nieuwe of wijzigen van een bestaande groot zakelijke aansluitingen werkt Liander met zogenaamde oriëntatieverzoeken met prijsindicatie. Hierin wordt tevens de beschikbare netwerkcapaciteit vermeld. Voor het indienen van een oriëntatieverzoek kan de inschrijver terecht op <https://orientatie.web.liander.nl>.

Bij de aanvraag van uw nutsaansluitingen voor elektra dient u rekening te houden met aanlegkosten (eenmalig) en netwerkkosten (periodiek). Het aanvragen van nieuwe aansluiting verloopt via de landelijke website www.mijnaansluiting.nl. De daarbij behorende tarieven kunt u terugvinden op www.liander.nl/tarieven.

De aanleg en aansluiting van de uit te geven kavels op de diverse nutsvoorzieningen (o.a. elektra, water en data) wordt door de betrokken netbeheerders uitgevoerd. De definitieve planning voor de aansluiting van de kavels wordt dan ook vanuit netbeheerders bepaald, de gemeente Achtkarspelen heeft hier geen enkele invloed op.

Het bedrijventerrein De Swadde in Buitenpost valt in een gebied waar sprake is van netcongestie. Op basis van de op dit moment bekende gegevens is vanuit Liander aangegeven dat zij de aanpassing van de hoofdleidingen voor de aansluiting van de elf (11) bedrijfskavels nog niet in de planning hebben staan. Bij de inschrijving voor een kavel vragen we u om in te vullen welke capaciteit u nodig heeft. Door in een vroeg stadium door te geven welke capaciteit nodig is, kan de aansluiting zo snel mogelijk ingepland worden. De verwachting is dat aansluiting niet eerder dan eind 2028 of begin 2029 mogelijk is.

Er is rekening gehouden met de langere aansluittijd door in de koopovereenkomst te kiezen voor latere afname van de kavels. Wel moet u al binnen 12 weken na reservering van de kavel een schetsplan indienen en binnen 20 weken na aankoop een omgevingsvergunning aanvragen. Op deze manier hebben de gemeente en koper zo snel mogelijk duidelijkheid over de haalbaarheid van de aankoop en het bouwplan. De netbeheerders hebben dan ook zo snel mogelijk duidelijkheid over welke bedrijven zich hier zullen vestigen en kunnen daardoor de aansluiting inplannen.

4. Grond- en kavelprijs

4.1 Verkavelingskaart

Hieronder vindt u een uitsnede van de verkavelingskaart, met daarop de kavelnummers. In bijlage 1 vindt u een uitgebreidere tekening.



4.2 Kavelprijzen

De prijzen van de kavels zijn gebaseerd op een daartoe uitgevoerde taxatie.

Reguliere kavels

Voor de negen (9) reguliere kavels, zijnde de kavelnummers 1 t/m 9 met een oppervlakte variërend van circa 1.990 tot en met 3.395 m², geldt een vastgestelde verkoopprijs van **€ 85,- per m² excl. BTW** en kosten koper. De kosten koper bestaan uit notaris- en kadasterkosten inclusief uitmeten.

kavelnummer	kavel grootte ±		prijs p/m2 excl. BTW	kavelprijzen excl. BTW	21% BTW	kavelprijzen incl. BTW
Vastgestelde prijzen						
1	2.100	m ²	€ 85,00	€ 178.500,00	€ 37.485,00	€ 215.985,00
2	1.990	m ²	€ 85,00	€ 169.150,00	€ 35.521,50	€ 204.671,50
3	1.995	m ²	€ 85,00	€ 169.575,00	€ 35.610,75	€ 205.185,75
4	2.000	m ²	€ 85,00	€ 170.000,00	€ 35.700,00	€ 205.700,00
5	2.120	m ²	€ 85,00	€ 180.200,00	€ 37.842,00	€ 218.042,00
6	3.395	m ²	€ 85,00	€ 288.575,00	€ 60.600,75	€ 349.175,75
7	2.820	m ²	€ 85,00	€ 239.700,00	€ 50.337,00	€ 290.037,00
8	2.790	m ²	€ 85,00	€ 237.150,00	€ 49.801,50	€ 286.951,50
9	2.755	m ²	€ 85,00	€ 234.175,00	€ 49.176,75	€ 283.351,75

Zichtkavels

Voor de twee (2) zichtkavels, zijnde de kavelnummers 10 en 11 met een oppervlakte van circa 8.630 m² respectievelijk circa 10.795 m² geldt een minimale grond en kavelprijs van **€ 93,- per m² excl. BTW** en kosten koper. De kosten koper bestaan uit notaris- en kadasterkosten inclusief uitmeten.

Minimale grondprijs bij zichtlocaties						
10	8.630	m ²	€ 93,00	€ 802.590,00	€ 168.543,90	€ 971.133,90
11	10.795	m ²	€ 93,00	€ 1.003.935,00	€ 210.826,35	€ 1.214.761,35

Bieding

Voor de zichtlocaties geldt dat een gegadigde hiervoor op het inschrijfformulier een bieding kan doen. In de selectie- en gunningsprocedure kan dit een voordeel opleveren voor de betreffende inschrijver, doordat een hogere bieding meer punten oplevert. Wordt er geen bieding gedaan, dan geldt de minimale kavelprijs. Als een niet-lokale ondernemer door een hogere bieding een gelijk puntenaantal behaalt als een lokale ondernemer, vindt er een loting plaats (zie hoofdstuk 7).

5. Inschrijfprocedure

Inschrijfformulier

Als u belangstelling heeft voor een van de hiervoor genoemde bouwkavels dan kunt u zich hiervoor inschrijven via het digitale inschrijfformulier op de website van de gemeente:

www.achtkarspelen.nl/verkoop-bedrijfskavels-uitbreiding-bedrijventerrein-de-swadde-buitenpost

Let op, u kunt zich alleen inschrijven via dit formulier. Andere manieren van inschrijving worden niet geaccepteerd.

Voorkeuren

U moet op het formulier invullen op welke kavels u kans wilt maken en in welke volgorde de kavels uw voorkeur hebben. Als u wordt ingeloot en een van de opgegeven kavels is nog vrij, dan krijgt u de kans de eerste vrije kavel met uw hoogste voorkeur te reserveren. Iedere gegadigde mag maar één kavel reserveren. Denk daarom vooraf goed na over uw voorkeur.

Bijvoorbeeld:

U heeft interesse in kavels 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 of 9.

De volgorde van uw voorkeur is 1, 5, 2, 3, 4, 9 en als laagste voorkeur kavel 8.

Meerdere gegadigden hebben zich voor deze kavels ingeschreven met evenveel punten. Er komt daarom een loting.

Als uw lot wordt getrokken door de notaris, zijn de kavels 1, 5 en 2 al toegewezen aan andere loten. U krijgt daarom de kans om kavel 3 te reserveren.

Vermelden biedingen bij zichtlocaties

U mag ten aanzien van elk van de zichtlocaties (de bouwkavels 10 en 11) slechts éénmaal een bieding doen. Als u meerdere biedingen doet, hetzij zelfstandig of als deelnemer in een combinatie, zullen al uw uitgebrachte biedingen terzijde worden gelegd.

Meerdere inschrijvingen zijn niet toegestaan

Het is niet toegestaan om u vaker dan één keer in te schrijven of om inschrijvingen te doen met meerdere ondernemingen binnen dezelfde groep/concern. Zie de inschrijfvoorwaarden voor details hierover.

Inschrijftermijn

De inschrijftermijn duurt 20 kalenderdagen en loopt van **woensdag 1 april 2026 tot en met maandag 20 april 2026. Uw digitale inschrijving moet uiterlijk maandag 20 april 2026 om 23:59 uur** ontvangen zijn.

Als u zich inschrijft voor de bouwkavel krijgt u binnen drie (3) werkdagen hiervan een schriftelijke ontvangstbevestiging. Ontvangt u geen bevestiging van uw inschrijving dan moet u contact opnemen met de gemeente Achtkarspelen, waarschijnlijk is er iets misgegaan met uw inschrijving.

Let erop dat u het inschrijfformulier volledig invult en alle gevraagde bijlagen worden bijgevoegd. Onvolledig ingevulde formulieren worden niet geaccepteerd en derhalve niet meegenomen in de toewijzing.

Toewijzingsprocedure (selectie- en gunningscriteria)

Na sluiting van de inschrijvingstermijn zal op basis van de ontvangen inschrijfformulieren (inclusief biedingen) worden gecontroleerd of alle potentiële inschrijvers aan de gestelde eisen voldoen. Inschrijvingen die niet onvoorwaardelijk voldoen aan alle gestelde eisen worden terzijde gelegd en komen niet in aanmerking voor verdere deelname aan deze openbare verkoop. De inschrijvingen die voldoen aan de gestelde eisen, worden getoetst aan de hand van de beoordelingscriteria, zoals hierna vermeld in hoofdstuk 7.

6. Algemene inschrijfvoorwaarden

Als u belangstelling heeft voor een kavel dan dient u voor het einde van de inschrijftermijn uw belangstelling kenbaar te maken door het indienen van het inschrijfformulier. U moet hierbij voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. Uw bedrijf moet zijn ingeschreven bij de KvK. U moet dit aantonen door een uittreksel van het handelsregister van de KvK toe te voegen aan uw inschrijving. Met het oog op het hierna in sub e en g gestelde dient u ook een recent uittreksel uit het UBO-register bij te voegen. Als u een eenmanszaak heeft, staat u niet ingeschreven in het UBO-register en is het dus ook niet nodig een uittreksel hiervan bij te voegen. Let op! De uittreksels mogen niet ouder zijn dan drie (3) maanden;
- b. U moet een kopie van uw geldige legitimatiebewijs toevoegen;
- c. U kunt zich alleen inschrijven voor uw eigen bedrijf (bevoegdheid van de inschrijvende natuurlijk persoon dient te blijken uit de KvK inschrijving). Doet u de inschrijving voor iemand anders, dan wordt deze inschrijving niet meegenomen;
- d. U moet het inschrijfformulier volledig invullen. Onvolledig ingevulde inschrijfformulieren worden niet meegenomen in de toewijzing;
- e. U kunt per bedrijf/groep/concern slechts éénmaal inschrijven. Dat betekent dat er geen extra holdings, beheerbedrijven, dochter- of zuster B.V. 's e.d. van de betreffende inschrijver mogen inschrijven, zie ook hierna het gestelde onder sub g. Bij schending van deze voorwaarde worden alle inschrijvingen waar de betreffende inschrijver naar voren komt niet meegenomen en wordt de betreffende inschrijver uitgesloten van verdere deelname;
- f. Indien er vanuit hetzelfde vestigingsadres meerdere inschrijvingen worden gedaan dan worden deze inschrijvingen meegenomen als één inschrijving. Het vestigingsadres waar het bedrijf is gevestigd wordt bepaald aan de hand van de gegevens vermeld bij de KvK;
- g. U dient na de inschrijfperiode schriftelijk te verklaren dat de directe en/of indirecte bestuurder, aandeelhouder, eigenaar/vennoot/maat (in geval van een personenvennootschap) niet voor meer dan 25% direct en/of indirect aandeelhouder, bestuurder of eigenaar/vennoot/maat is van een van de andere bedrijven die zich hebben ingeschreven. De Inschrijver ontvangt na de inschrijfperiode een e-mail met de ingeschreven bedrijven. Als u deze verklaring niet naar waarheid tijdig aflegt, wordt u uitgesloten van verdere deelname;
- h. De gemeente heeft te allen tijde het recht om deze inschrijvingsprocedure zonder opgave van redenen te beëindigen.

7. Toewijzingsprocedure

7.1 Algemeen

Toewijzingsprocedure

Na sluiting van de inschrijvingstermijn zal worden beoordeeld of de ontvangen inschrijvingen voldoen aan de gestelde inschrijfvoorwaarden. Inschrijvingen die hier niet aan voldoen worden terzijde gelegd en zijn uitgesloten van de verdere toewijzingsprocedure. Als een of meerdere inschrijvers voldoen aan de gestelde inschrijfvoorwaarden, kan de inschrijver in aanmerking komen voor de toewijzing van de gewenste bouwka­vel op basis van een vergelijkende toets met puntentoe­kenning.

Beoordelingsperiode

In de periode van **woensdag 22 april 2026 tot en met maandag 4 mei 2026** zullen de ontvangen inschrijvingen worden beoordeeld en zal worden bekeken of een toewijzing middels vergelijkende toets al dan niet in combinatie met een loting noodzakelijk is. Als blijkt dat er een loting uitgevoerd moet worden, wordt deze loting gepland **ongeveer in week 22 van 2026**, na verloop van minimaal 20 dagen na bekendmaking van de uitslag.

Vergelijkende toets (selectie- en gunningscriteria)

De beschikbare bedrijfskavels binnen de gemeente Achtkarspelen zijn momenteel schaars, de uitgifte hiervan dient derhalve zorgvuldig te gebeuren. Met het oog daarop heeft de gemeente standaard- en aanvullende selectiecriteria vastgesteld. Het vooraf vastleggen van deze selectiecriteria maakt de toewijzing van de elf beschikbare bouwka­vels open, eerlijk en transparant.

De aanvullende selectiecriteria worden toegepast als er meerdere geldige inschrijvingen zijn (die voldoen aan de standaard selectiecriteria) voor een of meerdere bouwka­vels. Bij de toepassing van de aanvullende selectiecriteria worden er per onderdeel punten toegekend zodat er een prioritering in de geldige inschrijvingen wordt aangebracht. Indien hieruit naar voren komt dat er nog steeds meerdere inschrijvingen met gelijke punten voor de bouwka­vel overblijven zal er een loting plaatsvinden.

Bekendmaking uitslag

Alle inschrijvers zullen per mail worden geïnformeerd over de uitslag en de wijze van puntentoe­kenning.

Indien een inschrijver het niet eens is met de wijze waarop aan hem punten zijn toegekend, dan dient hij binnen twintig (20) dagen na de dagtekening van de hiervoor bedoelde mail, een kort geding aanhangig maken bij de voorzieningenrechter in de rechtbank Noord-Nederland, locatie Leeuwarden.

De inschrijver dient de gemeente binnen deze termijn de concept-dagvaarding per e-mail grondzaken@achtkarspelen.nl toe te zenden.

Indien een inschrijver niet voldoet aan het in hiervoor bepaalde dan zal hij zijn recht om de uitslag in of buiten rechte te betwisten hebben verwerkt. De gemeente zou in geval van het niet-tijdig maken van bezwaar namelijk onredelijk benadeeld worden.

Notariskeuze in geval van loting

Als blijkt dat meerdere inschrijvers op basis van de vergelijkende toets tot een zelfde punten aantal komen zal toewijzing van de betreffende kavel plaatsvinden middels een loting. De loting vindt plaats tijdens een openbare bijeenkomst onder toezicht van (een waarnemer van) een notaris verbonden aan Sekuer notarissen (hierna verder "de notaris".) Zie hierna in hoofdstuk 7.3. Indien voor de bouwkavel slechts één inschrijfformulier is ontvangen, dan wordt de bouwkavel aan de indiener van dat ene inschrijfformulier toegewezen.

Beslissingsbevoegdheid in geval van onvoorziene situaties

In alle gevallen waarin onderhavige verkoopbrochure niet voorziet beslist het college van B&W naar redelijkheid en billijkheid.

7.2 Vergelijkende Toets

7.2.1 Standaard selectiecriteria geldend voor alle bouwkavels

a. Het bedrijf staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel

De inschrijver voor de kavel is ondernemer volgens de Kamer van Koophandel en toont dit aan met een uittreksel van de Kamer van Koophandel van **maximaal drie (3) maanden** oud. Uit het uittreksel moet blijken dat de inschrijver bevoegd is om namens de onderneming in te schrijven voor de kavel.

b. Planologisch kader

De beoogde bedrijfsactiviteiten zoals ingevuld op het inschrijfformulier dienen te voldoen aan de vigerende planvoorschriften (zoals opgenomen in de BOPA).

c. Milieucategorie en staat van bedrijven

De beoogde bedrijfsactiviteiten dienen te vallen binnen de ter plaatse toegestane milieucategorieën en de staat van bedrijven.

d. Toetsing aan de wet Bibob

Het college van burgemeester en wethouders behoudt zich het recht voor om de integriteit van een bedrijf te toetsen. In verband hiermee wordt een bepaling in de overeenkomsten opgenomen.

7.2.2 Aanvullende selectiecriteria geldend voor alle bouwkvavels

e. Bedrijven die al lokaal gevestigd zijn hebben een preferente positie ten opzichte van overige bedrijven

De gemeente heeft als doel om de lokale economie zoveel mogelijk te bevorderen, zonder dat dit tot een onevenredige voordeel van lokale bedrijven leidt. Bij het bepalen in welke plaats het bedrijf volgens de Kamer van Koophandel is gevestigd, wordt gekeken naar hoofd- en nevenvestigingen. De punten worden ook toegekend als de holding of vastgoed-B.V. die de kavel wil kopen niet lokaal is gevestigd, maar de werkmaatschappij van het concern (minimaal 25% belang) waarin de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, wel lokaal is gevestigd. Echter, een vestigingsadres dat enkel wordt gebruikt als postadres of inschrijvingsadres (al dan niet met de intentie om te voldoen aan de selectiecriteria), terwijl er geen enkele lokale binding blijkt, wordt niet aangemerkt als lokaal gevestigd, dit ter beoordeling van de gemeente.

	Omschrijving	Aantal punten
1.	Bedrijven op het bedrijventerrein De Swadde: dit zijn bedrijven die blijkens haar KvK-inschrijving op 16 september 2025 (dit is de datum van het uitgiftebesluit) zijn gevestigd op het bedrijventerrein De Swadde. Hierdoor wordt voorkomen dat het bedrijf in zijn geheel dient te verhuizen van De Swadde of wordt beperkt in zijn groei- of ontwikkelingsmogelijkheden. Als een bedrijf wel in zijn geheel verhuist binnen De Swadde, wordt door dit criterium bewerkstelligd dat elders op De Swadde ruimte vrijkomt. Hiermee zet de gemeente in op efficiënt ruimtegebruik, groeimogelijkheden voor bestaande lokale bedrijven en het voorkomen van onnodige leegstand.	80
2.	Lokale bedrijven die verhuizen of uitbreiden binnen de gemeente: als lokaal bedrijf wordt gezien een onderneming die blijkens haar KvK inschrijving feitelijk vanaf 16 september 2025 gevestigd is buiten De Swadde, binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Achtkarspelen.	60
3.	Regionale bedrijven die verhuizen of uitbreiden vanuit een ANNO gemeente: hieronder vallen bestaande ondernemingen die blijkens hun KvK inschrijving feitelijk vanaf 16 september 2025 zijn gevestigd buiten de gemeente Achtkarspelen, binnen de gemeentegrenzen van het regionale samenwerkingsverband ANNO: de gemeenten Dantumadiel, Noardeast-Fryslân of Tytsjerksteradiel.	40
4.	Overige bedrijven (hieronder worden ook begrepen bedrijven in oprichting)	20

7.2.3 Aanvullend bijzonder selectie criterium voor de zichtlocaties: bieding

Naast de hierboven genoemde aanvullende voorwaarden geldt er voor de zichtlocaties (bouwkavels 10 en 11) een aanvullend bijzonder selectie criterium waarmee extra punten te verdienen is.

	Omschrijving	Maximaal Aantal punten
1.	Hogere bieding: afhankelijk van de hoogte van het bod, kunnen er meer punten verdiend worden. Per 0,1% boven de minimale kavelprijs, verdient u 1 punt. Percentages worden naar beneden afgerond. Bijvoorbeeld: u biedt 2,6% boven de minimale kavelprijs, dan krijgt u 26 punten toegekend.	Afhankelijk van het percentage boven de minimale kavelprijs
Ad1.	Ten aanzien van de bieding gelden de navolgende uitgangspunten: - De bieding heeft betrekking op de levering van bouwrijpe grond; - Is in gehele euro's; - Betreft het bedrag excl. BTW; - Is onvoorwaardelijk. - Het bod geldt ook als prijs als u de enige bidder bent.	

7.3 Loting

Ingeval er een of meerdere lotingen plaats dienen te vinden, vindt deze plaats tijdens een openbare bijeenkomst waarbij eventueel ook een collegelid bij aanwezig zal zijn. De trekking is onder toezicht van de notaris, dan wel een waarnemer van de notaris. Door deelname geeft u toestemming om uw persoonsgegevens (naam, geboortedatum en plaats) op te nemen in het door de notaris op te maken proces-verbaal van de loting.

Indien er een loting wordt georganiseerd ontvangt u een schriftelijke (digitale) uitnodiging met daarin uitleg over de procedure. Om deel te nemen aan de toewijzing dient u zelf of een gemachtigde, op de dag van de toewijzing in persoon tijdig op de locatie van de lotingsbijeenkomst aanwezig te zijn. Elke Inschrijver dan wel gemachtigde die niet of niet tijdig (dus nadat de notaris de lotingsbijeenkomst heeft geopend door het sluiten van de deur) aanwezig is bij de lotingsbijeenkomst wordt uitgesloten van deelname aan de loting.

Lotingsprocedure

1. Er vindt slechts een loting plaats indien en voor zover er voor een of meerdere bouwkavels meerdere inschrijfformulieren zijn ontvangen. Indien voor een bouwkaavel slechts één inschrijfformulier is ontvangen, dan wordt die bouwkaavel aan de indiener van dat ene inschrijfformulier toegewezen.
2. De door de gemeente aangewezen notaris is belast met de procedure van de kaveltoewijzing. De kaveltoewijzing vindt hetzij plaats ten kantore van de aangewezen notaris dan wel op het gemeentehuis.
3. Alle ontvangen en goedgekeurde inschrijvingen worden bij binnenkomst geregistreerd en krijgen van de notaris een lotnummer toebedeeld. Dezelfde lotnummers worden in een kom gedaan.
4. De notaris zorgt dat de lotnummers in de kom goed worden geschud en verricht de trekking. De notaris leest het getrokken lotnummer voor en maakt de naam bekend van de gegadigde behorende bij het getrokken lotnummer.
5. De nog vrije bouwkaavel met de hoogste voorkeur van de betreffende gegadigde wordt aan de betreffende gegadigde toegewezen. Als alle bouwkavels waarvoor de gegadigde zich had ingeschreven al zijn toegewezen, komt hij op de reservelijst.
6. De notaris trekt loten totdat de kom leeg is. De gegadigden die hierbij geen kavel toegewezen krijgen, komen op volgorde van de trekking op de reservelijst.
7. Gegadigden op de reservelijst komen alsnog voor reservering in aanmerking, indien een van de door hun gekozen (en aan een andere gegadigde toegewezen) bouwkavels binnen een jaar na de loting terugvalt aan de gemeente. Na afloop van voornoemde periode komt de reservelijst te vervallen en staat het de gemeente vrij de teruggegeven bouwkavels op de door haar gewenste wijze opnieuw te koop aan te bieden.
8. Indien een bouwkaavel overeenkomstig stap 7 weer ter beschikking van de gemeente komt, wordt de desbetreffende kavel op volgorde van plaatsing op de reservelijst via een reserveringsovereenkomst aan de hoogst genoteerde gegadigde aangeboden. Indien geen van de gegadigden op de reservelijst de bouwkaavel wenst te reserveren, staat het de gemeente vrij de bouwkaavel op de door haar gewenste wijze opnieuw te koop aan te bieden.

Toewijzing: aanbieder reserveringsovereenkomst

Als er een bouwkaavel aan u wordt toegewezen, ontvangt u hiervan schriftelijk een bevestiging met daarbij een reserveringsovereenkomst, overeenkomstig het bijgevoegde model (**bijlage 10: reserveringsovereenkomst**).

Deze dient u **uiterlijk binnen vijf (5) werkdagen** te ondertekenen en aan de gemeente terug te sturen. Deze termijn wordt verlengd met de periode van 20 dagen zoals genoemd onder 7.1 (onder 'bekendmaking uitslag'), indien deze termijn nog niet was doorlopen.

Binnen **tien (10) werkdagen** na ondertekening van de reserveringsovereenkomst dient de verschuldigde reserveringsvergoeding van **1% van de koopprijs excl. BTW** door u te zijn overgemaakt op het rekeningnummer van de gemeente. U ontvangt hiervoor een factuur.

8. Verkoopvoorwaarden

8.1 Algemene verkoopvoorwaarden

Voor zover er bepalingen uit de Algemene Voorwaarden Verkoop Industrieterrein Gemeente Achtkarspelen (vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 1 mei 2002) van toepassing zijn, zijn die bepalingen in de koopovereenkomst opgenomen, al dan niet met aanpassingen en aanvullingen. Bepalingen uit de Algemene Voorwaarden die niet in de koopovereenkomst zijn opgenomen, zijn niet van toepassing.

Hierdoor staan alle bepalingen die op de verkoop van toepassing zijn, in de koopovereenkomst.

8.2 Bijzondere verkoopvoorwaarden

Algemeen

- a. De reserveringsovereenkomst en de aansluitende koopovereenkomsten worden op naam gesteld van de winnende gegadigde zoals vermeld op het inschrijfformulier.
- b. Door deelname gaat de winnende gegadigde akkoord met de inhoud van de te sluiten reserveringsovereenkomst en koopovereenkomst (**Bijlage 11**);

Reserveringsovereenkomst

- c. De reserveringsovereenkomst dient aansluitend aan de toewijzing, dan wel binnen **vijf (5) werkdagen** na de toewijzing te worden ondertekend.
- d. De winnende gegadigde betaalt een reserveringsvergoeding van **1% van de koopprijs excl. BTW**. Dit bedrag zal worden verrekend bij het betalen van de koopsom van de bouwgrond. De reserveringsvergoeding is verschuldigd bij het aangaan van de reserveringsovereenkomst en dient

binnen **tien (10) werkdagen** na ondertekening van de reserveringsovereenkomst te zijn voldaan op de bankrekening van de gemeente.

- e. Binnen een periode van **twalf (12) weken** na ondertekening van de reserveringsovereenkomst dient de winnende gegadigde een schetsplan op te stellen en via het omgevingsloket bij de gemeente in te dienen. Het ingediende bebouwingsvoorstel zal worden getoetst aan de volgende criteria: de vigerende bestemming en de welstandscriteria, waaronder ook begrepen het beeldkwaliteitsplan.
- f. Indien er binnen **twalf (12) weken** geen schetsplan wordt ingediend, vervalt de reserveringsovereenkomst en komt de reserveringsvergoeding ten gunste van de gemeente Achtkarspelen.
- g. Op het moment dat het ingediende schetsplan door de gemeente akkoord is bevonden zal de gemeente aan de winnende gegadigde een koopovereenkomst aanbieden.

Koopovereenkomst

- h. De koopovereenkomst dient binnen **vijf (5) werkdagen** na aanbieding te worden ondertekend.
- i. Binnen een periode van **twintig (20) weken** na ondertekening van de koopovereenkomst dient de winnende gegadigde een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning bij de gemeente in te dienen.
- j. De akte van levering moet worden gepasseerd uiterlijk **30 juni 2028 of zoveel eerder of later als partijen overeenkomsten**. De gemeente kan de termijn verlengen als de omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is of de grond nog niet bouwrijp is. Daarnaast kan deze termijn om andere redenen op schriftelijk en gemotiveerd verzoek van de koper verlengd worden.
- k. De betreffende bouwkaavel wordt geleverd in de staat, waarin het zich op het moment van de eigendomsoverdracht bevindt, voor de grootte die het werkelijk heeft, vrij van huur-, pacht- of enige andere gebruiksrechten en vrij van hypothecaire inschrijvingen en/of beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden lusten, lasten, rechten, verplichtingen, heersende en lijdende erfdienstbaarheden. De gemeente verleent geen andere vrijwaring dan die voor de eigendom.
- l. De winnende gegadigde dient zelf en voor eigen rekening zorg te dragen voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen. De kosten voor de aansluiting van de nutsvoorzieningen komen ten laste van de inschrijver.
- m. Het (te realiseren) bedrijfsgebouw moet na datum gereed melding bouw minimaal **vijf (5) jaar** in eigendom blijven bij de winnende gegadigde

(koper) en dient gedurende deze tijd ook door de inschrijver (koper) zelf te worden gebruikt voor het voeren van zijn eigen onderneming.

- n. Verhuur van het bedrijfsgebouw aan derden door de winnende gegadigde (koper) is gedurende de periode van zelfgebruik (5 jaar) niet toegestaan.
- o. De gemeente heeft, indien de gemeente dit wenst, een recht van terugkoop van de bouwka­vel als de winnende inschrijver het bouwplan niet uiterlijk **drie (3) jaar** na eigendomsoverdracht heeft gerealiseerd. Op eerste vordering van de gemeente dient de winnende gegadigde betreffende bouwka­vel terug te leveren aan de gemeente, tegen betaling van een bedrag gelijk aan de oorspronkelijk tussen de gemeente en de winnende inschrijver overeengekomen koopsom (exclusief BTW en exclusief rente), vermindert met 25%.
- p. De koper is verplicht de kavel te gebruiken conform de BOPA, milieueisen en eventuele vergunning.

8.3 Bodemkwaliteit

Met het oog op de uitgifte heeft de gemeente een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren door het ingenieursbureau WMR, rapportnummer: 230791/JvdM, dd. 30 januari 2024. Hieruit volgde de conclusie dat vanuit milieu hygiënisch oogpunt er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen herontwikkeling van het terrein.

9. Duurzaamheid

Als u een nieuw bedrijfspand bouwt, zijn er verschillende duurzame maatregelen die u kunt nemen die zijn gericht op het verlagen van het energieverbruik en het gebruik van hernieuwbare energie. Ook zijn er maatregelen die u verplicht moet nemen: dit zijn de wettelijke eisen.

Meer informatie over verplichte en vrijwillige duurzame maatregelen vindt u in **bijlage 12: duurzaamheid bij nieuwbouw van een bedrijfspand**.

10. Bijlagen

Deze verkoopbrochure bevat een beknopt overzicht van planologische en contractuele kaders, regels en voorwaarden. In de bijlagen vindt u hierover meer informatie. Alle bijlagen zijn als download te vinden op onze website, op de verkooppagina: www.achtkarspelen.nl/verkoop-bedrijfskavels-uitbreiding-bedrijventerrein-de-swadde-buitenpost

Bijlage 1: Verkavelingstekening;

Bijlage 2: BOPA;

Bijlage 3: Staat van bedrijven;

Bijlage 4: Plankaart;

Bijlage 5: Selectiebesluit De Swadde 2025;

Bijlage 6: Handreiking archeologievriendelijk bouwen;

Bijlage 7: Handreiking paalfundering in archeologievriendelijk bouwen;

Bijlage 8: Welstandsnota;

Bijlage 9: Beeldkwaliteitsplan;

Bijlage 10: Model reserveringsovereenkomst;

Bijlage 11: Model koopovereenkomst;

Bijlage 12: Duurzaamheid bij nieuwbouw van een bedrijfspand.