

College van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Achtkarspelen  
Postbus 2  
9285 ZV BUITENPOST

postbus 20120  
8900 hm leeuwarden  
tweebaksmarkt 52  
(058) 292 59 25

[www.fryslan.frl](http://www.fryslan.frl)  
[provincie@fryslan.frl](mailto:provincie@fryslan.frl)  
[www.twitter.com/provfryslan](https://www.twitter.com/provfryslan)

Leeuwarden, 9 november 2023  
Verzonden,

Ons kenmerk : 02167768  
Afd./Opgave : Omgevingszaken  
Behandeld door : Omgevingszaken / (058) 292 59 25 of [romte@fryslan.frl](mailto:romte@fryslan.frl)  
Uw kenmerk :  
Bijlage(n) :

Onderwerp : PF-2023/269451: advies vooroverleg wijzigingsplan De Fjouwer Roeden  
10 Boelenslaan

Geacht college,

Op 9 oktober 2023 hebben wij bovengenoemd voorontwerp bestemmingsplan ter advisering ontvangen.

De provinciale belangen geven ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

### **Bedrijfsverzamelgebouw**

Wij hebben enige twijfel of de door u beoogde functie op deze locatie wel geschikt is. Bij hergebruik gaan wij er vanuit dat er één bedrijf wordt gevestigd. Het is in principe niet de bedoeling dat er een bedrijventerrein met meerdere bedrijven op een solitaire locatie in het buitengebied wordt gerealiseerd. Qua ruimtelijke uitstraling is dit ongewenst en ook is de vraag of er geen sprake is van onevenredige verkeersaantrekkende werking. Wij vragen u in de toelichting een nadere motivering te geven.

Wanneer u goed gemotiveerd tot de conclusie komt dat de functie verantwoord is dan kan onder strikte voorwaarden meegewerkt worden aan het initiatief. Deels heeft u deze randvoorwaarden zelf al gegeven.

Voor ons is essentieel dat u in het plan borgt dat sprake is van één bedrijf met slechts één eigenaar die de units verhuurt. Dit kunt u bijvoorbeeld doen door het perceel te voorzien van een aanduiding 'verhuur van bedrijfs- en opslagunits toegestaan' zodat duidelijk is dat sprake is van één bedrijf die de units bedrijfsmatig verhuurt. Helder moet zijn dat er geen sprake mag zijn van verschillende bedrijven die op termijn verder willen uitbreiden op de locatie. In een gebruiksregel moet worden vastgelegd dat de bedrijfsactiviteiten alleen binnen in de units plaats mogen vinden.

Verder is het belangrijk om de bouw mogelijkheden op het bouwperceel conform de definitieve inrichtingsschets vast te leggen. Nu staat nog in de planregels dat het bestaande volume aan bebouwing is toegestaan. Dit vinden wij ongewenst.

### **Ruimtelijke kwaliteit**

Zoals wij hiervoor al opmerkten zijn de beoogde activiteiten die u wilt toestaan beter passend op een bedrijventerrein of op een perceel in aansluiting op de kern. Wij begrijpen echter ook dat het hier om een bijzondere situatie gaat en dat uw insteek is om ervoor te zorgen dat de oude kassen op het perceel niet tot verrommeling leiden. Wel menen wij dat bij een dergelijke ontwikkeling goed naar de inpasbaarheid van de nieuwe functie binnen de kernkwaliteiten van het gebied moet worden gekeken. Wij hebben nu nog het idee dat de footprint van de oude bebouwing als uitgangspunt is gepakt. De vraag is of dit het meest passend is op deze locatie. Qua kwaliteiten zouden wij graag meer de uitstraling van een boereerf zien. Wij vragen u daarom om in een Nije Pleats-sessie nogmaals te kijken naar de plaatsing van de bebouwing, de omvang, beeldkwaliteit en de landschappelijke inpassing.

### **Soortenbescherming**

Omdat sloop van bebouwing plaatsvindt is het nodig om een ecologische quickscan te laten verrichten.

### **Natuurinclusief bouwen**

Wij adviseren u de mogelijkheden om de nieuwe bebouwing natuurinclusief te bouwen te betrekken bij het ontwerp. Korthedshalve verwijzen wij u naar de factsheet 'Natuurinclusief bouwen' die u kunt raadplegen op onze website.

### **Ontgroning**

Onduidelijk is of er ontgroningen plaatsvinden. De watertoets is nog niet afgerond. Als nieuw water gegraven moet worden in het plangebied adviseren wij u om contact te zoeken met de Fumo om te beoordelen of hiervoor een vergunningplicht geldt op grond van de Ontgroningenverordening.

### **Vervolg**

Vanwege de opmerkingen over de provinciale belangen, vragen wij u ons te informeren over de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan met vermelding van het zaaknummer PF-2023/269451.

**Vragen**

Mocht u naar aanleiding van het advies nog vragen of behoefte hebben aan overleg dan kunt u een mail sturen naar [romte@fryslan.nl](mailto:romte@fryslan.nl) met vermelding van het zaaknummer PF-2023/269451.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,

dhr. T. van Leussen  
teamleider Omgevingszaken