Drachten Smallingerland

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Smallingerland

Nr. 530951

12 november 2026

Ontwerp wijziging omgevingsplan - Drachten - De Swetten - De Geeuw

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Smallingerland bijeen in zijn vergadering van 10 november 2026.

Besluit vrij te geven voor ter inzage legging:

Artikel I

De wijziging van "Omgevingsplan gemeente Smallingerland" voor de ontwikkeling Drachten, De Swetten - De Geeuw opgenomen in Bijlage A.

Artikel II

Van de terinzagelegging, de termijn voor terinzagelegging en de mogelijkheid om te reageren wordt kennis gegeven in het gemeenteblad en de Actief.
Aldus besloten in de collegevergadering van 10 november 2026

De secretaris
Siebren van der Berg

De burgemeester,
Fred Veenstra

Dit document bevat verschilmarkering t.o.v. eerdere regelingtekst.

Tekst en afbeeldingen die worden toegevoegd zijn onderstreept en groen gemarkeerd, of van een groen kader voorzien.

Tekst en afbeeldingen die worden verwijderd zijn doorgestreept en rood gemarkeerd, of van een rood kader voorzien.

Dit document is een ontwerpbesluit.

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Artikel 20.11 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 20.11 Voorrangsbepaling tijdelijk deel omgevingsplan

1. De regels in hoofdstuk 22 en in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, eerste lid, onder a, van de wet, over het bouwen en in stand houden van bouwwerken zijn niet van toepassing voor zover de regels van paragraaf 4.1.1 van toepassing zijn.

2. Het eerste lid geldt niet voor regels in het tijdelijke deel over:

   a. activiteiten in een gebied met archeologische verwachtingswaarde, buiten de locatie Drachtstercompagnie.

3. De regels in hoofdstuk 22 en in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, eerste lid, onder a, van de wet, over andere activiteiten dan het bouwen en in stand houden van bouwwerken zijn niet van toepassing, voor zover de regels van paragraaf 4.1.2 tot en met paragraaf 4.1.6 van toepassing zijn en de oogmerken van die regels hetzelfde zijn als de oogmerken van de regels in dat tijdelijke deel.

B

Voor afdeling 21.1 worden twee afdelingen ingevoegd, luidende:

Afdeling 21.1 Transformatiegebied - aanwijzingen

Paragraaf 21.1.1 Algemeen

Artikel 21.1 Toepassingsbereik

Deze afdeling gaat over de volgende gebruiksactiviteiten met gebruiksruimte:
a. agrarische activiteiten;
b. bedrijfsactiviteiten;
c. detailhandelsactiviteiten;
d. dienstverleningsactiviteiten;
e. horeca-activiteiten;
f. kantooractiviteiten;
g. maatschappelijke activiteiten;
h. recreatie-activiteiten;
i. sportactiviteiten;
j. woonactiviteiten;
k. activiteiten in de locatie 'groen';
l. activiteiten in de locatie 'verkeer'; en
m. activiteiten in de locatie 'water'.

Paragraaf 21.1.2 Transformatiegebied - Woongebied

Artikel 21.2 Aanwijzing

1. Er is een gebiedstype Transformatiegebied - Woongebied.

2. Het gebiedstype Transformatiegebied - Woongebied is van toepassing in het gebied transformatiegebied - woongebied en bevat de volgende locaties:
   a. Transformatiegebied - Woongebied - De Swetten - De Geeuw

Artikel 21.3 Normadressaat

Aan de afdelingen 21.1 en 21.2 wordt voldaan door degene die de activiteit verricht, tenzij anders is bepaald. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.

Artikel 21.4 Voorrangsbepaling

De regels in deze afdeling en afdeling 21.2 gaan voor op de bestemmingsplannen, inpassingsplannen, wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen, beheersverordeningen, exploitatieplannen en voorbereidingsbesluiten die onderdeel zijn van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, tenzij expliciet anders in deze afdelingen is bepaald.

Artikel 21.5 Relatie tot hoofdstuk 22

De artikelen uit hoofdstuk 22 zijn van overeenkomstige toepassing binnen Transformatiegebied - Woongebied , tenzij:
a. de artikelen in strijd zijn met de artikelen in deze afdeling; of
b. in deze afdeling anders is bepaald.

Artikel 21.6 Doelen

Binnen het gebiedstype Transformatiegebied - Woongebied gelden de volgende doelen:
a. het ontwikkelen en beschermen van een goed woon-, werk- en leefklimaat; en
b. het beschermen van de gezondheid.

Artikel 21.7 Aanwijzen functiegebieden

Binnen het Transformatiegebied - Woongebied zijn de volgende functiegebieden aangewezen:
a. Ter plaatse van de locatie wonen - transformatiegebied is het gebied Wonen - transformatiegebied aangewezen;
b. Ter plaatse van de locatie groen - transformatiegebied is het gebied Groen - transformatiegebied aangewezen.

Artikel 21.8 Insluiten activiteiten met gebruiksruimte

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 21.6, worden binnen Transformatiegebied - Woongebied, voor zover het gaat om de activiteiten met gebruiksruimte als bedoeld in artikel 21.1, alleen de volgende activiteiten verricht:
a. woonactiviteiten;
b. activiteiten in de locatie 'groen'.

Artikel 21.9 Woonactiviteiten

1. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden woonactiviteiten uitsluitend verricht binnen locatie wonen - transformatiegebied.

2. Bij het verrichten van woonactiviteiten wordt voldaan aan:
   a. subparagraaf 21.2.1.1 Bêd en brochje verzorgen;
   b. subparagraaf 21.2.1.2 Beroep of bedrijf aan huis uitoefenen;
   c. afdeling 12.2 Geluidveroorzakende activiteit verrichten;
   d. afdeling 13.7 Gebouw of terrein met parkeerbehoefte toevoegen en in stand houden; en
   e. subparagraaf 21.2.1.3 Woonactiviteit verrichten.

Artikel 21.10 Activiteiten in de locatie 'groen'

1. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden activiteiten in de locatie 'groen' uitsluitend verricht binnen de locatie groen - transformatiegebied.

2. Bij het verrichten van activiteiten in de locatie 'groen' wordt voldaan aan:
   a. subparagraaf 21.2.1.4 Activiteiten verrichten in de locatie 'groen'.

Afdeling 21.2 Transformatiegebied - activiteiten

Paragraaf 21.2.1 Gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 21.2.1.1 Bêd en brochje verzorgen

Artikel 21.11 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over het verzorgen van een bêd en brochje.

Artikel 21.12 Oogmerken

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met het oog op:
a. het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat;
b. het voorkomen van verkeers- of parkeeroverlast;
c. het bevorderen van het toerisme; en
d. het bieden van ruimte aan economische activiteiten.

Artikel 21.13 Specifieke zorgplicht

De specifieke zorgplicht, houdt voor het verzorgen van een bêd en brochje in ieder geval in dat:
a. omwonenden niet onevenredig veel hinder ondervinden van de bêd en brochje; en
b. er geen verkeers- of parkeeroverlast ontstaat als gevolg van de activiteiten van de bêd en brochje.

Artikel 21.14 Algemene regels bêd en brochje verzorgen

1. De bêd en brochje wordt verzorgd door de hoofdbewoner(s) van het perceel.

2. De hoofdbewoner heeft voor het verzorgen van bêd en brochje geen personeel in dienst.

3. Er worden per woonadres niet meer dan 2 gastenkamers ter beschikking gesteld als slaapvertrek voor bêd en brochje.

4. De bedrijfsvloeroppervlakte waarop de bed en brôchje wordt uitgeoefend is ten hoogste 70 m^2.

Subparagraaf 21.2.1.2 Beroep of bedrijf aan huis uitoefenen

Artikel 21.15 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis.

Artikel 21.16 Oogmerken

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met het oog op:
a. de milieusituatie;
b. het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat;
c. het voorkomen van verkeers- of parkeeroverlast;
d. ruimte bieden aan economische activiteiten;
e. het beschermen van de verkeersveiligheid; en
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 21.17 Specifieke zorgplicht

De specifieke zorgplicht houdt voor het uitoefenen van beroep of bedrijf aan huis in ieder geval in dat:
a. omwonenden niet onevenredig veel hinder ondervinden van de activiteit; en
b. er geen verkeers- of parkeeroverlast ontstaat als gevolg van de activiteit.

Artikel 21.18 Algemene regels beroep of bedrijf aan huis

1. Een beroep of bedrijf aan huis wordt door de hoofdbewoner van het perceel uitgeoefend.

2. De bruto oppervlakte waarop het beroep of bedrijf aan huis wordt uitgeoefend is ten hoogste 30% van de totale begane grondvloeroppervlakte van de bebouwing op het perceel, tot een maximum van 50 m².

3. Bij het beroep of bedrijf aan huis worden geen goederen verhandeld die ergens anders zijn gemaakt of verwerkt, tenzij het bedrijf aan huis een webwinkel is.

4. Het beroep of bedrijf aan huis is geen milieubelastende activiteit als bedoeld in afdeling 12.21 tot en met 12.23, afdeling 12.25, afdeling 12.33 of Hoofdstuk 3 van het Besluit activiteit leefomgeving.

Artikel 21.19 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning personeel in dienst te hebben voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis.

Artikel 21.20 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. een opgave van het aantal medewerkers dat zal worden aangenomen;
b. een beschrijving van de activiteiten in relatie tot onevenredige hinder; en
c. een motivatie dat, en op welke manier, verkeers- of parkeeroverlast wordt voorkomen.

Artikel 21.21 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning wordt in ieder geval geweigerd als onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
a. de milieusituatie;
b. de verkeersveiligheid; of
c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Subparagraaf 21.2.1.3 Woonactiviteit verrichten

Artikel 21.22 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over het verrichten van woonactiviteiten in wonen - transformatiegebied.

Artikel 21.23 Oogmerken

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met het oog op:
a. het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
b. het beschermen van de gezondheid;
c. het beperken van hinder; en
d. het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt.

Artikel 21.24 Locaties voor woonactiviteiten

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden woonactiviteiten uitsluitend verricht binnen de locatie wonen - transformatiegebied.

Subparagraaf 21.2.1.4 Activiteiten verrichten in de locatie 'groen'

Artikel 21.25 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over het verrichten van activiteiten in de locatie 'groen' in groen - transformatiegebied.

Artikel 21.26 Oogmerken

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met het oog op het beschermen, behouden en beheren van:

a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;
c. waterlopen en waterpartijen;
d. sport- en speelvoorzieningen;
e. openbare nutsvoorzieningen;
f. voet- en fietspaden;
g. kunstobjecten;
h. en de daaraan ondergeschikt:
   1. wegen, paden en uitritten; en
   2. overige verhardingen.

Artikel 21.27 Verbod

Het is verboden activiteiten te verrichten die strijdig zijn met de oogmerken, bedoeld in artikel 21.26.

Artikel 21.28 Specifieke gebruiksregel - parkeerplaats

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het in afwijking van het verbod bedoeld in artikel 21.27, toegestaan om de gronden binnen de locatie parkeervoorzieningen - transformatiegebied in te richten en te gebruiken als verharde parkeerplaatsen.

Paragraaf 21.2.2 Bouwactiviteiten

Subparagraaf 21.2.2.1 Hoofdgebouw bouwen

Artikel 21.29 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over het bouwen van hoofdgebouwen.

Artikel 21.30 Oogmerken

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met het oog op:
a. het beschermen van stedenbouwkundige waarden;
b. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken;
c. het beschermen van de omgevingskwaliteit;
d. het beschermen van het woon- en leefklimaat; en
e. het voorkomen van hinder en overlast.

Artikel 21.31 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een hoofdgebouw te bouwen.

Artikel 21.32 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

1. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
   a. de plattegronden van alle verdiepingen en een doorsnedetekening(en) voor de nieuwe situatie en, voor zover daarvan sprake is, de bestaande situatie;
   b. een opgave van de bruto inhoud in m^3 en de bruto vloeroppervlakte in m^2;
   c. een situatietekening van de bestaande toestanden een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop de afmetingen van het perceel en het bebouwd oppervlak, en de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde; en
   d. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het peil en het aantal bouwlagen.

2. Voor de toetsing aan de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet, worden ook de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
   a. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
   b. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
   c. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en
   d. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten, boeidelen en de dakbedekking.

Artikel 21.33 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, geen afbreuk doet aan de goede omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

Artikel 21.34 Algemene regels voor hoofdgebouwen

1. Hoofdgebouwen worden binnen de aanwijzing bouwvlak - transformatiegebied gebouwd.

2. Het maximaal aantal wooneenheden bedraagt het ter plaatse van de aanduiding maximum aantal wooneenheden aangegeven aantal.

3. Voor zover het bouwwerk een woning is en wordt aangevraagd ter plaatse van de aanduiding woningtype, wordt uitsluitend het woningtype gebouwd zoals aangegeven bij die aanduiding.

4. Voor zover het bouwwerk wordt aangevraagd ter plaatse van de aanduiding minimum afstand zijgrens bouwperceel, is de afstand van een niet aaneengebouwde zijde van een hoofdgebouw tot de zijgrens van het bouwperceel niet minder dan aangegeven bij die aanduiding.

5. Voor zover het bouwwerk wordt aangevraagd ter plaatse van de aanwijzing voorgevelbouwgrens - transformatiegebied, wordt de voorgevel van het hoofdgebouw georiënteerd op de aangegeven voorgevelbouwgrens.

6. Voor zover het bouwwerk wordt aangevraagd ter plaatse van de aanduiding maximum goothoogte, is de goothoogte niet hoger dan aangegeven bij die aanduiding.

7. Voor zover het bouwwerk wordt aangevraagd ter plaatse van de aanduiding maximum bouwhoogte, is de bouwhoogte niet hoger dan aangegeven bij die aanduiding.

8. Voor zover het bouwwerk wordt aangevraagd ter plaatse van de aanduiding minimum dakhelling, is de hellingshoek van de dakvlakken niet meer dan aangegeven bij die aanduiding.

9. Voor zover het bouwwerk wordt aangevraagd ter plaatse van de aanduiding maximum dakhelling, is de hellingshoek van de dakvlakken niet minder dan aangegeven bij die aanduiding.

10. Voor zover het hoofdgebouw voor een woonactiviteit wordt gebruikt, bedraagt de oppervlakte van het hoofdgebouw maximaal 60% van de oppervlakte van het bouwperceel en is niet groter dan 150 m².

Paragraaf 21.2.3 Milieuactiviteiten (GERESERVEERD)

[Gereserveerd]

C

Het opschrift van afdeling 21.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling ~~21.1~~ 21.3 Rottevalle Mûntsgroppe 2 - 4

D

Het opschrift van paragraaf 21.1.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.1.1~~ 21.3.1 Algemene bepalingen

E

Het opschrift van artikel 21.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.1~~ 21.35 Toepassingsbereik

F

Het opschrift van artikel 21.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.2~~ 21.36 Voorrangsbepaling

G

Het opschrift van artikel 21.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.3~~ 21.37 Relatie bruidsschat hoofdstuk 22

H

Het opschrift van paragraaf 21.1.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.1.2~~ 21.3.2 Bouwactiviteiten

I

Het opschrift van subparagraaf 21.1.2.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subparagraaf ~~21.1.2.1~~ 21.3.2.1 Bouwen - Algemeen

J

Het opschrift van artikel 21.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.4~~ 21.38 Toepassingsbereik

K

Artikel 21.5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.5~~ 21.39 Oogmerken

De regels in de subparagrafen ~~21.1.2.1~~21.3.2.1 en ~~21.1.2.2~~21.3.2.2 zijn gesteld met het oog op:
a. het beschermen van stedenbouwkundige waarden;
b. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken;
c. het beschermen van de omgevingskwaliteit; en
d. het waarborgen van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

L

Artikel 21.6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.6~~ 21.40 Algemene regels

1. De oppervlakte van het woonhuis en daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, bedraagt maximaal 50% van de oppervlakte van het bouwperceel en is niet groter dan 250 m².
2. Voor het uitvoeren van werkzaamheden zoals genoemd in ~~21.1.2.2~~21.3.2.2 en ter plaatse van de locatie Muntsgroppe 2-4 Rottevalle dient de beeldverstorende bebouwing te worden gesloopt overeenkomstig het in bijlage 4 bij de motivering landschappelijke inpassing.
3. Bij het uitvoeren van werkzaamheden zoals genoemd in ~~21.1.2.2~~21.3.2.2 en ter plaatse van de locatie Muntsgroppe 2-4 Rottevalle dient de landschappelijk inpassing te worden uitgevoerd overeenkomstig het in bijlage 4 bij de motivering landschappelijk inpassing.
4. Bij toepassing van het derde lid geldt een realisatieverplichting van 2 jaar na gereedmelding van het hoofdgebouw.

M

Het opschrift van subparagraaf 21.1.2.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subparagraaf ~~21.1.2.2~~ 21.3.2.2 Hoofdgebouw bouwen

N

Het opschrift van artikel 21.7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.7~~ 21.41 Toepassingsbereik

O

Het opschrift van artikel 21.8 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.8~~ 21.42 Algemene regels voor hoofdgebouwen

P

Het opschrift van artikel 21.9 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.9~~ 21.43 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Q

Het opschrift van artikel 21.10 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.10~~ 21.44 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

R

Het opschrift van artikel 21.11 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.11~~ 21.45 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

S

Het opschrift van paragraaf 21.1.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.1.3~~ 21.3.3 Gebruiksactiviteiten

T

Het opschrift van subparagraaf 21.1.3.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subparagraaf ~~21.1.3.1~~ 21.3.3.1 Woonactiviteit verrichten

U

Het opschrift van artikel 21.12 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.12~~ 21.46 Toepassingsbereik

V

Het opschrift van artikel 21.13 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.13~~ 21.47 Oogmerken

W

Het opschrift van artikel 21.14 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.14~~ 21.48 Locaties voor woonactiviteiten

X

Het opschrift van artikel 21.15 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.15~~ 21.49 Verbod

Y

Het opschrift van subparagraaf 21.1.3.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subparagraaf ~~21.1.3.2~~ 21.3.3.2 Woonruimte wijzigen

Z

Het opschrift van artikel 21.16 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.16~~ 21.50 Toepassingsbereik

AA

Het opschrift van artikel 21.17 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.17~~ 21.51 Oogmerken

BB

Het opschrift van artikel 21.18 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.18~~ 21.52 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

CC

Het opschrift van artikel 21.19 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.19~~ 21.53 Bijzondere aanvraagvereisten

DD

Artikel 21.20 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.20~~ 21.54 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning wordt geweigerd als de belangen, bedoeld in artikel ~~21.18~~21.52, onevenredig worden geschaad, beoordeeld volgens de 'Beleidsnota van de gemeenteraad van de gemeente Smallingerland houdende regels omtrent Kamerverhuur en splitsen woningen' en de eventuele rechtsopvolgers daarvan.

EE

Het opschrift van subparagraaf 21.1.3.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subparagraaf ~~21.1.3.3~~ 21.3.3.3 Woonruimte gebruiken

FF

Het opschrift van artikel 21.21 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.21~~ 21.55 Toepassingsbereik

GG

Het opschrift van artikel 21.22 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.22~~ 21.56 Oogmerken

HH

Het opschrift van artikel 21.23 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.23~~ 21.57 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

II

Het opschrift van artikel 21.24 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.24~~ 21.58 Bijzondere aanvraagvereisten

JJ

Artikel 21.25 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.25~~ 21.59 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning wordt alleen geweigerd als de belangen, bedoeld in artikel ~~21.23~~21.57, onevenredig worden geschaad, beoordeeld volgens de 'Beleidsnota van de gemeenteraad van de gemeente Smallingerland houdende regels omtrent Kamerverhuur en splitsen woningen' en de eventuele rechtsopvolgers daarvan.

KK

Het opschrift van subparagraaf 21.1.3.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subparagraaf ~~21.1.3.4~~ 21.3.3.4 Beroep of bedrijf aan huis uitoefenen

LL

Het opschrift van artikel 21.26 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.26~~ 21.60 Toepassingsbereik

MM

Het opschrift van artikel 21.27 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.27~~ 21.61 Oogmerken

NN

Het opschrift van artikel 21.28 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.28~~ 21.62 Specifieke zorgplicht

OO

Het opschrift van artikel 21.29 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.29~~ 21.63 Algemene regels beroep of bedrijf aan huis

PP

Het opschrift van artikel 21.30 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.30~~ 21.64 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

QQ

Het opschrift van artikel 21.31 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.31~~ 21.65 Bijzondere aanvraagvereisten

RR

Het opschrift van artikel 21.32 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.32~~ 21.66 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

SS

Het opschrift van subparagraaf 21.1.3.5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subparagraaf ~~21.1.3.5~~ 21.3.3.5 Kleinschalige logiesverstrekking

TT

Het opschrift van artikel 21.33 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.33~~ 21.67 Toepassingsbereik

UU

Het opschrift van artikel 21.34 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.34~~ 21.68 Oogmerken

VV

Het opschrift van artikel 21.35 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.35~~ 21.69 Specifieke zorgplicht

WW

Het opschrift van artikel 21.36 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.36~~ 21.70 Algemene regels kleinschalige logiesverstrekking

XX

Het opschrift van artikel 21.37 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.37~~ 21.71 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

YY

Het opschrift van artikel 21.38 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.38~~ 21.72 Bijzondere aanvraagvereisten

ZZ

Het opschrift van artikel 21.39 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.39~~ 21.73 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

AAA

Het opschrift van paragraaf 21.1.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.1.4~~ 21.3.4 Aanlegactiviteiten

BBB

Het opschrift van subparagraaf 21.1.4.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subparagraaf ~~21.1.4.1~~ 21.3.4.1 Activiteit in een gebied met archeologische verwachtingswaarde

CCC

Het opschrift van artikel 21.40 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.40~~ 21.74 Toepassingsbereik

DDD

Het opschrift van artikel 21.41 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.41~~ 21.75 Oogmerken

EEE

Het opschrift van artikel 21.42 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.42~~ 21.76 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

FFF

Het opschrift van artikel 21.43 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.43~~ 21.77 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

GGG

Het opschrift van artikel 21.44 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.44~~ 21.78 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

HHH

Het opschrift van subparagraaf 21.1.4.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subparagraaf ~~21.1.4.2~~ 21.3.4.2 Wijzigen verkavelingsstructuur

III

Het opschrift van artikel 21.45 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.45~~ 21.79 Toepassingsbereik

JJJ

Het opschrift van artikel 21.46 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.46~~ 21.80 Oogmerken

KKK

Het opschrift van artikel 21.47 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.47~~ 21.81 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

LLL

Het opschrift van artikel 21.48 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.48~~ 21.82 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

MMM

Het opschrift van artikel 21.49 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.49~~ 21.83 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

NNN

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

agrarisch	/join/id/regdata/gm0090/2026/a2cdc077e1874349954622921ebda795/nld@2026-01-13;16390194
Archeologie vrijstelling diepte	/join/id/regdata/gm0090/2025/0d3fc1d714c248168c01662df3c50f36/nld@2025-12-15;19115274
Archeologie vrijstelling oppervlakte	/join/id/regdata/gm0090/2025/bc1d9f19297e4ff9859c9edc3c7d2a97/nld@2025-12-15;19115274
archeologisch verwachtingsgebied	/join/id/regdata/gm0090/2025/11889576b2914c869c904bc6b84dea4c/nld@2025-12-15;19115274
bebouwingspercentage gebouw	/join/id/regdata/gm0090/2026/372ca41ff0774ef383067a7642dabc82/nld@2026-01-13;16390194
bedrijf	/join/id/regdata/gm0090/2026/2207d61b6e3446ab94b9fb6285975277/nld@2026-01-13;16390194
bedrijfsactiviteiten	/join/id/regdata/gm0090/2026/cc9b566abb9941e5980fc416eb856aa3/nld@2026-01-13;16390194
bedrijfswoning	/join/id/regdata/gm0090/2026/42c7b2599b414ec58095b3b37e51afd9/nld@2026-01-13;16390194
bedrijventerrein	/join/id/regdata/gm0090/2026/d1cd3228e0344fda90371c064c004532/nld@2026-01-13;16390194
begraafplaats	/join/id/regdata/gm0090/2026/792d9746f8b64e3993b2aee3473eb4d9/nld@2026-01-13;16390194
bouwvlak	/join/id/regdata/gm0090/2026/e070ea9d48994eec82c0db9ad65a4a05/nld@2026-01-13;16390194
bouwvlak - transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0090/2026/cc97a8740b4d44fdbb9e57186d51462c/nld@2026-11-11;10103701
buitengebied	/join/id/regdata/gm0090/2026/046e4fd106bf4b418833bd9e28b7f2ef/nld@2026-01-13;16390194
centrum-dorp	/join/id/regdata/gm0090/2026/9d24228eae2f48d6bdb47e82a7abe98d/nld@2026-01-13;16390194
detailhandel	/join/id/regdata/gm0090/2026/39affa8210ec4514a2af0af253f064cf/nld@2026-01-13;16390194
detailhandel	/join/id/regdata/gm0090/2026/29d38a1c6368428294 69c9f37558c93c/nld@2026-01-13;16390194

dienstverlening	/join/id/regdata/gm0090/2026/92ae8eda2e1b4f4b9d9124817086f4dc/nld@2026-01-13;16390194
dienstverlening	/join/id/regdata/gm0090/2026/6d07adecf5ed44c69435b868b9207ed6/nld@2026-01-13;16390194
gebied maatschappelijk	/join/id/regdata/gm0090/2026/87d928e325a046da909ba3b456d9bd61/nld@2026-01-13;16390194
gemeentelijke monumenten	/join/id/regdata/gm0090/2026/20a89c5e1e2e41d79ddef6a0c39c1347/nld@2026-01-13;16390194
groen	/join/id/regdata/gm0090/2026/03b1a0d63307448ab7d6cc16aabf68b1/nld@2026-01-13;16390194
groen - transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0090/2026/d37edc195d1247b5ad26a62821075ccb/nld@2026-11-11;10103701
Groen - transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0090/2026/7b5c30926354445b86effa6a1362d634/nld@2026-11-11;10103701
groenblauwe hoofdstructuur	/join/id/regdata/gm0090/2026/780cbc9eba0848159063e33b6c32f455/nld@2026-06-26;11221535
groenblauwe wijkstructuur	/join/id/regdata/gm0090/2026/029de820cabf403cbe630410c11484b8/nld@2026-06-26;11221535
horeca	/join/id/regdata/gm0090/2026/947b1aa2b685458fb11ea23ec8771eed/nld@2026-01-13;16390194
horeca	/join/id/regdata/gm0090/2026/f1def9025b8542da94ad4d86f1b9b310/nld@2026-01-13;16390194
horeca-2	/join/id/regdata/gm0090/2026/18930aaca2d44840a6f523f63eee17dc/nld@2026-01-13;16390194
houtsingel - Muntsgroppe 2-4	/join/id/regdata/gm0090/2025/f7f5c607c03244af9507b096a61d5ed3/nld@2025-12-15;19115274
Ijsbaan	/join/id/regdata/gm0090/2026/f2ae2529c775426da79de1c83bfe1847/nld@2026-01-13;16390194
industrieterrein	/join/id/regdata/gm0090/2026/b392a900cf924f349b921608f8ac621e/nld@2026-01-13;16390194
kantoor	/join/id/regdata/gm0090/2026/31fe66a6e3704b1c974de5cd80e2d508/nld@2026-01-13;16390194
maatschappelijk	/join/id/regdata/gm0090/2026/f1796c81843c41dcb0fd691c2b1cdd31/nld@2026-01-13;16390194
maximale goothoogte	~~/join/id/regdata/gm0090/2025/822ef5bec4684656ac68e53954a23794/nld@2026-06-26;11221535~~ /join/id/regdata/gm0090/2025/822ef5bec4684656ac68e53954a23794/nld@2026-11-11;10103701

~~*maximumaantal wooneenheden*~~	~~/join/id/regdata/gm0090/2025/2b3c60f6fde046cb88ee70989001d5e8/nld@2026-06-26;11221535~~
maximum aantal wooneenheden	/join/id/regdata/gm0090/2025/2b3c60f6fde046cb88ee70989001d5e8/nld@2026-11-11;10103701
maximum bouwhoogte	~~/join/id/regdata/gm0090/2025/60a704ee45c24a09aa9a9a977408a488/nld@2026-06-26;11221535~~ /join/id/regdata/gm0090/2025/60a704ee45c24a09aa9a9a977408a488/nld@2026-11-11;10103701
maximum dakhelling	~~/join/id/regdata/gm0090/2026/2b8a889a18544ec68bb41f5de0cc45f6/nld@2026-06-26;11221535~~ /join/id/regdata/gm0090/2026/2b8a889a18544ec68bb41f5de0cc45f6/nld@2026-11-11;10103701
minimum afstand zijgrens bouwperceel	/join/id/regdata/gm0090/2026/c440f0b389d444759873686474c8223f/nld@2026-11-11;10103701
minimum dakhelling	~~/join/id/regdata/gm0090/2025/303c93e93fd042dabad8b7bf4f78083a/nld@2026-06-26;11221535~~ /join/id/regdata/gm0090/2025/303c93e93fd042dabad8b7bf4f78083a/nld@2026-11-11;10103701
Muntsgroppe 2-4 Rottevalle	/join/id/regdata/gm0090/2025/a70071e594a74931a645a7a29425be2f/nld@2025-12-15;19115274
openbare wegen in beheer bij de gemeente	/join/id/regdata/gm0090/2026/cb0b6714e50945d084f12bd4e85db63b/nld@2026-01-13;16390194
parkeervoorzieningen - transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0090/2026/4f6dc9f4e576479da5661510e65d27ff/nld@2026-11-11;10103701
Puntlocatie	/join/id/regdata/gm0090/2026/81acbacd712b46da9481eb8d6137f698/nld@2026-01-13;16390194
specifieke vorm van groen – hertenkamp	/join/id/regdata/gm0090/2026/0806752068e74848829b5956a1f35608/nld@2026-01-13;16390194
specifieke vorm van wonen – ambachtelijke bedrijf	/join/id/regdata/gm0090/2026/9a5e1c912667406a9bb53b453e7eb3ad/nld@2026-01-13;16390194
sport	/join/id/regdata/gm0090/2026/a567b8427a7e4302a1161951c1b8cec8/nld@2026-01-13;16390194
Sportlocaties	/join/id/regdata/gm0090/2026/60f121c4572f4843b067e6615fa92253/nld@2026-01-13;16390194
transformatiegebied - woongebied	/join/id/regdata/gm0090/2026/23fdf1916e8c4824868fc0dbe1eff3e3/nld@2026-11-11;10103701
Transformatiegebied - Woongebied	/join/id/regdata/gm0090/2026/77f4935911af4ef0bb30ad0d9ff9ef05/nld@2026-11-11;10103701

Transformatiegebied - Woongebied - De Swetten - De Geeuw	/join/id/regdata/gm0090/2026/faabeedb62de42bfac3e523438d370c2/nld@2026-11-11;10103701
verkeer	/join/id/regdata/gm0090/2026/ffb7734edb174390ba93f135c91c014e/nld@2026-01-13;16390194
voorgevelbouwgrens - transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0090/2026/01814b98ad914966987e4e2ce57f0f04/nld@2026-11-11;10103701
water	/join/id/regdata/gm0090/2026/63c552c7acc54ff49822fd1738d46393/nld@2026-01-13;16390194
wonen	/join/id/regdata/gm0090/2026/5fe2dc7bf3b2499e93dd5aa3a9966216/nld@2026-01-13;16390194
Wonen	/join/id/regdata/gm0090/2025/4a172111f32b4a79b663a8808bb9a974/nld@2025-12-15;19115274
wonen - transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0090/2026/262a54e6666f49b1a0841de6c841a275/nld@2026-11-11;10103701
Wonen - transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0090/2026/e83f45bdbc26481e820e7bf79a065d16/nld@2026-11-11;10103701
woningtype	/join/id/regdata/gm0090/2026/b54cde658c5045d58ddf2f7f3427c9cc/nld@2026-11-11;10103701
woon	/join/id/regdata/gm0090/2026/e864c25138d84509b17503b34593f397/nld@2026-01-13;16390194
woongebied	/join/id/regdata/gm0090/2026/18b035cc4a3845b78af51d2907bb040e/nld@2026-01-13;16390194

OOO

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 20.11 Voorrangsbepaling tijdelijk deel omgevingsplan

In dit artikel zijn voorrangsbepalingen opgenomen voor thematische activiteiten die met de basisregeling van het Omgevingsplan Smallingerland zijn opgenomen in het nieuwe deel van het omgevingsplan. Die regels hebben voorrang op het tijdelijke deel van het omgevingsplan (met name de regels van bestemmingsplannen, beheersverordeningen en vergelijkbare ruimtelijke besluiten en de bruidsschat). In het eerste lid is bepaald dat de regels over het bouwen en in stand houden van bouwwerken in de bruidsschat (hoofdstuk 22) en in het tijdelijke deel van het omgevingsplan niet meer gelden, voor zover in paragraaf 4.1.1 (thema bouwwerken) regels zijn opgenomen. In die afdeling worden ruimtelijke bouwactiviteiten geregeld, met verwijzing naar hoofdstuk 7. In het tweede lid is bepaald dat de regels over het maximaal aantal woningen wel van toepassing blijven. De reden hiervan is dat deze regels nog niet zijn omgezet in de genoemde paragrafen.

Het derde lid bepaalt dat de regels over andere activiteiten dan het bouwen en in stand houden van bouwwerken (dus met name de regels over het gebruiken van gronden en bouwwerken) niet van toepassing zijn voor zover daarover regels zijn gesteld in Paragraaf 4.1.2 tot en met Paragraaf 4.1.7. Dat zijn onder andere activiteiten als het wijzigen van woonruimte, het veranderen van monumenten, het kappen van bomen, parkeren en activiteiten in archeologisch waardevol gebied. Regels over deze activiteiten uit onder meer paraplubestemmingsplannen gelden dus niet meer.

De reden voor deze voorrangsbepaling is dat bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten nog niet volledig zijn omgezet met de basisregeling. De regels over activiteiten met gebruiksruimte (zoals horeca-activiteiten, bedrijfsmatige activiteiten, maatschappelijke activiteiten, etc.) zullen pas met latere gebiedsgerichte wijzigingsbesluiten worden omgezet naar het nieuwe deel. Als dat is gebeurd, kan de zogeheten 'pons' worden gezet en zijn alle regels uit bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten niet meer van toepassing. Deze voorrangsbepaling kan op dat moment ook vervallen.

PPP

Na sectie ' Werkingsgebied voor regels gebiedsgerichte uitrol' worden 30 secties ingevoegd, luidende:

Artikel 21.1 Toepassingsbereik

In dit artikel is geregeld voor welke activiteiten met gebruiksruimte regels worden gesteld in deze afdeling. Deze afdeling geldt uitsluitend voor de transformatiegebieden. Deze lijst is opgenomen, zodat bij het insluiten van activiteiten per gebiedstype ook direct duidelijk is welke activiteiten zijn uitgesloten. Deze in- of uitgesloten activiteiten noemen we ook wel 'herkenbare activiteiten'. De lijst in dit artikel is bedoeld als een limitatieve lijst. Alle activiteiten met gebruiksruimte die in deze afdeling geregeld moeten worden, kunnen namelijk onder één van de activiteiten uit deze lijst ondergebracht worden.

Per gebiedstype wordt bepaald welke activiteiten uit deze lijst worden ingesloten binnen dat gebiedstype. De activiteiten uit deze lijst die niet worden ingesloten, zijn uitgesloten. Ook wordt per gebiedstype bepaald aan welke regels over activiteiten uit paragraaf 21.2.1 moet worden voldaan bij het verrichten van de ingesloten activiteiten. De activiteiten die in paragraaf 21.2.1 zijn opgenomen, noemen we ook wel 'deelactiviteiten', omdat het in feite activiteiten zijn die onderdeel uitmaken van de ingesloten 'herkenbare activiteiten'.

Artikel 21.2 Aanwijzing

Voor zover een wijziging van het omgevingsplan ziet op ontwikkelingen/ transformatie van gebieden, wordt dit geregeld in deze en de volgende afdeling. In deze afdeling wijzen we de transformatiegebieden aan.

Het tweede lid wijst de specifieke transformatiegebieden aan die onderdeel uitmaken van de gebiedsaanwijzing Transformatiegebied - Woongebied.

Artikel 21.3 Normadressaat

Binnen het stelsel van de wet wordt degene die de activiteit verricht primair verantwoordelijk geacht voor de naleving van de regels die gelden voor het verrichten van activiteiten.

Artikel 21.4 Voorrangsbepaling

In het plangebied is het tijdelijk deel van het omgevingsplan van toepassing. Dit bestaat onder andere uit de bestemmingsplannen en beheersverordeningen. Dit artikel regelt dat regels in deze afdeling vóór gaan op de regels in die bestemmingsplannen, inpassingsplannen, wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen, beheersverordeningen, exploitatieplannen en voorbereidingsbesluiten die op basis van artikel 22.1, aanhef en onder a van de Omgevingswet jo. artikel 4.6, eerste lid van de Invoeringswet Omgevingswet onderdeel zijn van het tijdelijk omgevingsplan. Dit tenzij in deze afdelingen anders is bepaald, dan wordt dat in een artikel aangegeven.

Artikel 21.5 Relatie tot hoofdstuk 22

Dit artikel regelt dat de artikelen uit de bruidsschat (hoofdstuk 22) nog van toepassing zijn binnen het werkingsgebied locatie De Swetten - De Geeuw te Drachten, tenzij de artikelen strijdig zijn met de artikelen in deze afdeling of dat specifiek is aangegeven.

Artikel 21.6 Doelen

In dit artikel is geregeld wat de doelen van het transformatiegebied - woongebied zijn.

Artikel 21.8 Insluiten activiteiten met gebruiksruimte

In dit artikel wordt aangegeven welke gebruiksactiviteiten binnen woongebied zijn toegestaan.

Artikel 21.9 Woonactiviteiten

Dit artikel legt vast aan welke paragrafen uit paragraaf 21.2.1 moet worden voldaan bij het verrichten van de activiteit: het verrichten van woonactiviteiten. De bepaling heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

Artikel 21.10 Activiteiten in de locatie 'groen'

Dit artikel legt vast aan welke paragrafen uit paragraaf 21.2.1 moet worden voldaan bij het verrichten van activiteiten in de locatie 'groen'. De bepaling heeft daarmee het karakter van richtingaanwijzer.

Artikel 21.11 Toepassingsbereik

Een bêd en brochje is de Friese variant van een bed & breakfast: het door een of enkele personen tegen betaling gebruik laten maken van de mogelijkheid van logies en ontbijt, waarbij het gaat het om een steeds wisselend publiek dat voor een korte periode, namelijk een tot enkele nachten, ter plaatse verblijft.

Artikel 21.12 Oogmerken

De gemeente wil mogelijkheden bieden om verblijfs- of dagrecreatie toe te voegen. Die ontwikkelingen moeten wel een bijdrage leveren aan de versterking van de kwaliteit van het buitengebied. Kleinschalige ontwikkelingen zoals bêd en brochje zijn op veel plekken inpasbaar. Een bloeiende gastvrijheidseconomie kan ook een belangrijke reden zijn om Smallingerland te bezoeken of in Smallingerland te willen wonen of werken. Ook kunnen voorzieningen in de (toeristische) dorpen door deze economie behouden blijven. Daarmee draagt de gastvrijheidseconomie bij aan een brede welvaart.

Maar dit toerisme kan ok extra druk leggen op de parkeervoorzieningen in de wijk, en van invloed zijn op het woon- en leefklimaat in de buurt. Om te voorkomen dat de directe omgeving overlast ervaart als gevolg van een b&b, zijn in deze paragraaf regels gesteld.

Artikel 21.13 Specifieke zorgplicht

De specifieke zorgplicht legt de verantwoordelijkheid om geen hinder of parkeer- of verkeersoverlast te (laten) veroorzaken bij de verzorger(s) van de bêd en brochje. Bij weinig parkeerruimte in de wijk, kan dit bijvoorbeeld betekenen dat deze regelt dat de bezoekers parkeren op het eigen terrein, of dat met de toeristen wordt afgesproken dat ze verderop parkeren. Als toch hinder of verkeers- of parkeeroverlast word ondervonden van de bêd en brochje, kan handhaving ingrijpen op basis van dit artikel.

Artikel 21.14 Algemene regels bêd en brochje verzorgen

Het uitbaten van een kleinschalige b&b is in principe toegestaan, op voorwaarde dat aan de algemene regels en de specifieke zorgplicht wordt voldaan.

Als een initiatiefnemer toch wil afwijken van een algemene regel, bijvoorbeeld door personeel in dienst te nemen, dan kan dit via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 21.15 Toepassingsbereik

De regels in deze paragraaf gaan over het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis. De woonfunctie blijft hierbij behouden.

Artikel 21.16 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn vooral gesteld op het voorkomen van hinder en overlast voor bestaande functies, in het bijzonder wonen.

Artikel 21.17 Specifieke zorgplicht

De specifieke zorgplicht legt de verantwoordelijkheid om geen hinder of parkeer- of verkeersoverlast te (laten) veroorzaken bij de hoofdbewoner van het perceel die het beroep of bedrijf uitoefent. Als de omgeving toch hinder of verkeers- of parkeeroverlast ondervindt van het beroep of bedrijf aan huis, kan handhaving ingrijpen op basis van dit artikel.

Artikel 21.18 Algemene regels beroep of bedrijf aan huis

Een van de algemene regels in deze paragraaf is dat een beroep of bedrijf aan huis geen milieubelastende activiteit is. Beroepen of bedrijven die impact op het milieu hebben (geluid, geur, trillingen, lozingen etc.) zullen het woon- en leefklimaat eerder negatief kunnen beïnvloeden.

De regels voor milieubelastende activiteiten staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (hierna: Bal). Hoofdstuk 3 van het Bal geeft per soort bedrijf aan welke algemene regels uit hoofdstuk 4 en 5 van het Bal van toepassing kunnen zijn. Is het bedrijf genoemd in hoofdstuk 3 van het Bal, of is het gereguleerd in de (zie artikeltekst) genoemde paragrafen van dit omgevingsplan, dan is het uitvoeren van dat beroep of bedrijf aan huis niet toegestaan (zonder omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit).

Artikel 21.19 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Om een beroep of bedrijf aan huis uit te kunnen oefenen met bijbehorend personeel, geldt er een vergunningplicht. Dit zodat de omvang van het beroep of bedrijf aan huis beperkt blijft en er geen sprake is van een detailhandelsactiviteit.

Artikel 21.22 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het verrichten van woonactiviteiten. Het gaat hierbij om wonen, eventueel in combinatie met beroep of bedrijf aan huis of bed en brochje.

Artikel 21.23 Oogmerken

Dit artikel bevat de belangen met het oog waarop de regels in deze paragraaf zijn gesteld. De regels in deze paragraaf hebben als oogmerk dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd, de gezondheid wordt beschermd, hinder wordt beperkt en de doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd.

Artikel 21.24 Locaties voor woonactiviteiten

Uit dit artikel volgt op welke locatie het verrichten van woonactiviteiten uitsluitend is toegestaan.

Artikel 21.25 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het verrichten van activiteiten in de locatie 'groen' binnen groen - transformatiegebied.

Artikel 21.26 Oogmerken

Uit dit artikel volgt met welke redenen de regels in de paragraaf zijn gesteld. Voor het mogelijk maken van ondergeschikte functie-uitwisseling met verkeer, zijn onder sub h als ondergeschikt ook wegen, paden en uitritten en overige verhardingen benoemd.

Artikel 21.27 Verbod

In dit artikel is een verbod opgenomen voor het verrichten van activiteiten die strijdig zijn met de oogmerken, bedoeld in artikel 21.27.

Artikel 21.29 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen van hoofdgebouwen. Een hoofdgebouw is in het Besluit bouwwerken leefomgeving gedefinieerd als een "gebouw, of bouwkundig en functioneel te onderscheiden gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor het verrichten van andere activiteiten dan bouwactiviteiten die op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel zijn toegestaan en, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die toegestane activiteiten het belangrijkst is".

Naast hoofdgebouwen zijn er bijbehorende bouwwerken (zoals aanbouwen, erkers en schuurtjes) en overige bouwwerken (zoals speeltoestellen en perceelafscheidingen). Dergelijke bouwwerken zijn in hoofdstuk 7 geregeld.

Artikel 21.30 Oogmerken

De oogmerken zijn de doelen ‘met het oog waarop’ de gemeente de regels in deze paragraaf heeft vastgesteld. De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op het beschermen van een goed woon-, werk- en leefklimaat, omdat deze afdeling ook de bouw van nieuwe en de uitbreiding van bestaande hoofdgebouwen mogelijk maakt. Het is denkbaar dat aangrenzende percelen hiervan hinder ondervinden in de vorm van aantasting van de bouw- en gebruiksmogelijkheden, hinder of verminderde bezonning. De afweging van deze aspecten valt onder het oogmerk 'goed woon-, werk- en leefklimaat'.

Artikel 21.31 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Voor het bouwen van een hoofdgebouw is een vergunningplicht opgenomen. Hoofdgebouwen zijn onder meer woningen, kantoren en andere bedrijfspanden. Dergelijke situaties vragen om een individuele beoordeling en daarmee om opname van een vergunningplicht.

Artikel 21.32 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

In dit artikel is opgenomen welke gegevens en bescheiden moeten worden overgelegd bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw, zoals gegevens en bescheiden die nodig zijn met het oog op de beoordeling van het uiterlijk van het hoofdgebouw (voorheen welstandstoets).

Artikel 21.33 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

In dit artikel zijn de beoordelingsregels opgenomen waaraan een aanvraag om omgevingsvergunning wordt getoetst. Voor het thema omgevingskwaliteit moeten beleidsregels worden opgesteld. De toetsing van het bouwwerk op omgevingskwaliteit wordt beoordeeld volgens deze beleidsregel. Op dit moment is dat de de Nota omgevingskwaliteit Smallingerland. Daarnaast moet de aanvraag voldoen aan de algemene regels over de maatvoering en plaatsing van hoofdgebouwen in artikel 21.40.

Artikel 21.34 Algemene regels voor hoofdgebouwen

In dit artikel worden de algemene regels beschreven die van belang zijn bij het bouwen van een hoofdgebouw. Een initiatiefnemer moet bij het bouwen van een hoofdgebouw, bij het aanvragen van een omgevingsvergunning, voldoen aan deze regels. De regels geven richting aan de situering, vorm en typologie van hoofdgebouwen en zorgen ervoor dat deze passen binnen het beoogde stedenbouwkundige beeld.

Motivering

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Smallingerland heeft in haar Ontwikkelstrategie besloten diverse locaties in Smallingerland te ontwikkelen naar woningbouw. De Ontwikkelstrategie voor Smallingerland is gericht op het realiseren van voldoende nieuwe woningen die voorzien in een toenemende behoefte aan (betaalbare) woningen. Een van de te ontwikkelen locaties is De Geeuw. Het idee is om op deze locatie 10 rijwoningen te ontwikkelen. Op basis van het geldende omgevingsplan is het niet mogelijk woningbouw op deze locatie te realiseren. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, moet het omgevingsplan worden gewijzigd om zo het plangebied van de gewenste planologisch-juridische kaders te voorzien. Bij deze wijziging moet ook met een motivering worden aangetoond dat deze ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ook wel afgekort tot 'ETFAL'). De voorliggende motivering voorziet daarin.

1.2 Plangebied

Het plangebied heeft betrekking op een perceel in de wijk De Swetten in Drachten. De locatie grenst aan de westzijde aan de straat De Geeuw, aan de noordzijde aan woningbouw, aan de oostzijde aan De Ried en aan de zuidzijde aan De Lijkant.



Figuur 1. Ligging en begrenzing plangebied

Bron: PDOK viewer

1.3 Leeswijzer

Deze motivering bestaat uit diverse hoofdstukken. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige en nieuwe situatie. In hoofdstuk 3 volgt een toetsing van het initiatief aan de geldende instructieregels en relevant beleid. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de relevante onderzoeks- en milieuaspecten aan de orde. Hoofdstuk 5 geeft een juridische vertaling van de planregels in de vorm van een juridische toelichting. Daarna behandelen hoofdstuk 5 en hoofdstuk 6 de gevoerde participatie en financiële uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 7 sluit af met een eindconclusie over de evenwichtige toedeling van de nieuwe functies aan de locatie. Tot slot volgen de bijlagen.

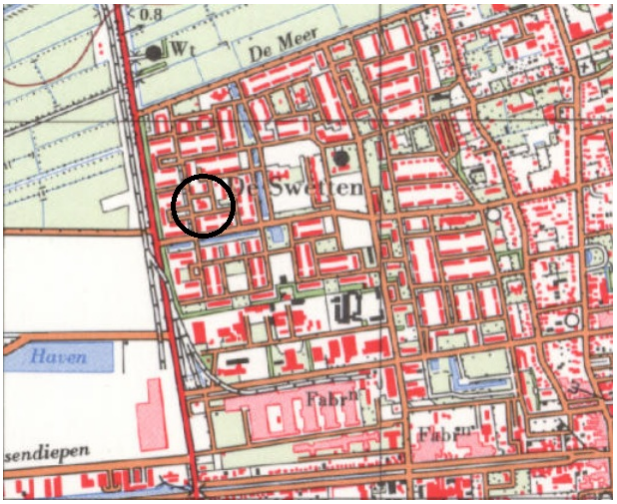
2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving van de bestaande situatie

2.2.1 Historie plangebied

Vanaf het ontstaan van de wijk heeft deze locatie altijd een bijzondere functie vervuld die afweek van het overwegend woonkarakter van de omgeving. In plaats van bebouwd te zijn met woningen, was de kavel

bestemd voor een maatschappelijke functie. Het Rode Kruis had hier jarenlang een lokaal steunpunt, een plek voor noodhulpverlening, instructie en bijeenkomsten.



Figuur 2. De wijk de Swetten wordt gebouw en de locatie wordt ontwikkeld tot het rode kruis gebouw

Bron: Topotijdreis



Figuur 3. Jaren '90: Bedrijventerrein De Haven en wijk De Folgeren (noordzijde) zijn gebouwd

Bron: Topotijdreis

2.2.2 Huidige situatie

De locatie betreft momenteel een open, onbebouwd grasveld in de wijk De Swetten. Tot circa 2018 was hier een gebouw van het Rode Kruis gevestigd, dat centraal op de kavel stond en werd omringd door een grasveld. Het gebouw had een kleinschalig karakter en was deels afgeschermd van de directe omgeving door een haag, die dienst deed als natuurlijke erfafscheiding en tevens een overgang vormde naar de omliggende openbare ruimte. De plek heeft sindsdien een rustige, groene uitstraling behouden, maar de afwezigheid van bebouwing biedt nu mogelijkheden voor herontwikkeling.



Figuur 4. Luchtfoto vogelvuchtperspectief plangebied

Bron: Frank Aikema Stedenbouw, 2025

2.2 Beschrijving van de nieuwe situatie

In de nieuwe stedenbouwkundige opzet wordt de locatie ingevuld met passende woningbouw die zorgvuldig aansluit bij de bestaande structuur van de wijk. De geplande woningen nemen de bestaande rooilijnen over, waardoor een logisch en rustig straatbeeld ontstaat dat in lijn is met de omliggende bebouwing. Ook in hoogte sluit de nieuwbouw naadloos aan op de omgeving: er wordt gekozen voor grondgebonden woningen van één bouwlaag met kap, vergelijkbaar met de bestaande woningen in de directe omgeving.

Ten behoeve van de stedenbouwkundige inrichting van het plangebied is een bouwenvelop opgesteld (Bijlage 1 - Bouwenvelop). Hierin zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden en principes nader uitgewerkt. In het navolgende wordt ingegaan op de belangrijkste aspecten uit de bouwenvelop. Op de onderstaande figuur is het stedenbouwkundig plan weergegeven.



Figuur 5. Stedenbouwkundig plan

Bron: Frank Aikema stedenbouw, 2025

Programmering

- 10 betaalbare koopwoningen
- Karakter: grondgebonden rijwoningen
- Woningtypes: rijwoningen, één bouwlaag met kap
- Doelgroepen: starters, senioren en kleine huishoudens

Stedenbouwkundige kaders

Richtlijnen bebouwing

De bebouwing op deze locatie bestaat uit kleinschalige rijwoningen, met twee blokken van vijf woningen, passend binnen de schaal van de omliggende wijk. De woningtypologie is grondgebonden met één bouwlaag en een kap. In de architectonische uitwerking wordt gestreefd naar een duurzame en eigentijdse uitstraling, waarbij gebruik wordt gemaakt van materialen als baksteen en hout. Deze materiaalkeuze sluit goed aan bij de bestaande bebouwing in de wijk en draagt bij aan een warm en vriendelijk straatbeeld.

Hoofdgebouwen

De hoofdgebouwen worden zodanig gepositioneerd dat ze goed aansluiten op de bestaande rooilijnen en zichtlijnen in de wijk. Hierbij wordt gestreefd naar een efficiënte inrichting van de ruimte en een prettige oriëntatie van de woningen op de omgeving. Hoekwoningen krijgen extra aandacht in het ontwerp; zijgevels die grenzen aan de openbare ruimte worden voorzien van ramen en, waar mogelijk, een entree. Zo worden blinde gevels voorkomen en wordt bijgedragen aan een levendig en sociaal veilig straatbeeld.

Bijgebouwen

Elke woning krijgt een eigen (fietsen)berging die op zorgvuldige wijze wordt geïntegreerd in het totaalontwerp. Deze bergingen worden ontworpen als een vanzelfsprekend onderdeel van het geheel, met een afstemming in materiaalgebruik en vormgeving op de hoofdgebouwen. Op deze manier ontstaat een samenhangend en verzorgd beeld dat past bij het kleinschalige, groene karakter van de wijk.

Richtlijnen beeldkwaliteit

Plaatsing

Gebouwen zijn georiënteerd op de openbare ruimte en hebben uitnodigende toegangen vanaf de openbare ruimte.

Hoofdvorm

De architectonische uitwerking leidt tot herkenbare, eenvoudige volumes die een duidelijke en samenhangende vormtaal vertonen. Subtiele variaties in de vorm worden toegepast om de gebouwen visueel aantrekkelijker te maken.

Aanzicht

Materialen zijn van goede kwaliteit en duurzaam, met een voorkeur voor natuurlijke materialen, zoals baksteen (kleur), hout, of natuursteen. De gekozen materialen passen bij de omgeving en dragen bij aan een samenhangend straatbeeld.

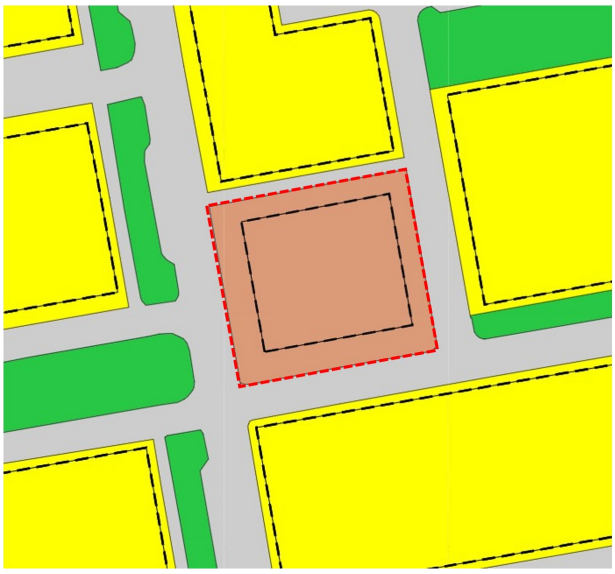
Nota Omgevingskwaliteit Smallingerland

De locatie ligt in het deelgebied 'Stedelijke woonwijken'. Het kwaliteitsniveau 2 'Goede kwaliteit' is op het plangebied van toepassing. Dit betekent dat een ontwerp van een bouwplan (minimaal) van goede kwaliteit moet zijn. Bouwplannen passen in de omgeving doordat de waarden en ambities van een gebied worden gerespecteerd. Grote veranderingen passen niet. Afwijkende oplossingen kunnen alleen als deze zorgvuldig zijn ontworpen met respect voor de waarden en ambities. Gelet op de voorgaande richtlijnen op het vlak van beeldkwaliteit, is het voorgenomen plan passend binnen de omgeving.

2.3 Geldende regeling in het omgevingsplan

Op dit moment is het tijdelijke deel van het omgevingsplan van Smallingerland van toepassing op het plangebied. De gemeente Smallingerland is bezig om gaandeweg het gehele omgevingsplan te vernieuwen. Zover is het nog niet. Tot dat moment gelden de regels uit het oude bestemmingsplan. Die oude regels worden vanaf 1 januari 2024 aangeduid als 'het tijdelijke deel' van het omgevingsplan. Voor deze omgevingsplanwijziging is het bestemmingsplan Drachten de Swetten, zoals vastgesteld op 29 juni 2010 van toepassing. Op basis van dit plan is het plangebied volledig bestemd als Maatschappelijk - 1. Deze gronden zijn bestemd voor levensbeschouwelijke, (sociaal-)medische en educatieve voorzieningen. Ook zijn voorzieningen op het vlak van openbare dienstverlening mogelijk binnen de bestemming. Met een bouwvlak is aangegeven waar mag worden gebouwd binnen de maatschappelijke bestemming. Het bouwvlak mag maximaal voor 60% worden bebouwd. De maximum goot- en bouwhoogte bedragen beide 5 m. Bovendien is een 'geluidszone - industrie' van industrieterrein De Haven over het plangebied heen gelegen. Ten plaatse van deze gebiedsaanduiding zijn de gronden behalve voor de andere daar

voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidbelasting op geluidgevoelige objecten, veroorzaakt door het industrieterrein.



Figuur 6. Uitsnede juridische plankaart bestemmingsplan Drachten de Swetten.

Bron: Regelsopdekaart.nl, 2025

2.4 Beschrijving strijdigheid

Binnen de maatschappelijke bestemming is de realisatie van woningen niet mogelijk. Er zijn binnenplans geen afwijkingsmogelijkheden om dit mogelijk te maken, zowel binnen de gebruiks- als de bouwmogelijkheden. Het omgevingsplan wordt gewijzigd om het plangebied van de juiste planologisch-juridische kaders voor de woningbouw te voorzien.

2.5 Juridische toelichting

In deze paragraaf zal een algemene juridische toelichting worden gegeven op deze wijziging van het omgevingsplan. Voor een uitleg op artikelniveau voor de werking van de planregels is ook een artikelgewijze toelichting opgenomen.

Na deze wijziging van het Omgevingsplan gemeente Smallingerland wordt het plangebied De Geeuw onderdeel van het gebied Transitiegebied - Woongebied, aangewezen in afdeling 21.1.

De eerste afdeling stelt dat er een Transformatiegebied - Woongebied is. Binnen dit transformatiegebied worden activiteiten per functie ingesloten, net zoals in hoofdstuk 4 van het Omgevingsplan gemeente Smallingerland. Hierdoor wordt specifiek aangewezen welke activiteiten binnen het Transformatiegebied - Woongebied in bepaalde functies zijn toegestaan. Voor een volgende ontwikkeling geldt dat de locatie wordt toegevoegd aan dit Transformatiegebied - Woongebied waarmee de regels in deze afdelingen niet met elke wijziging opnieuw hoeft te worden opgesteld. Voor nu is alleen een Transformatiegebied – Woongebied aangewezen waarbinnen de functies groen, water, wonen en verkeer zijn toegestaan. Bij een volgende wijziging van het omgevingsplan kan binnen deze structuur een ander gebiedstype worden toegevoegd.

De tweede afdeling stelt regels over activiteiten die zijn toegestaan binnen het Transformatiegebied - Woongebied zoals aangewezen in afdeling 21.1. De regels over gebruiksactiviteiten komen overeen met de regels over gebruiksactiviteiten uit hoofdstuk 6. De regels over bouwactiviteiten gaan alleen over het bouwen van een hoofdgebouw, omdat hier wordt afgeweken van de regels gesteld in afdeling 7.2 Hoofdgebouw bouwen. Met het gebruik van van omgevingsnormen voor maatvoering in de regels kunnen per ontwikkellocatie binnen het transformatiegebied de gewenste waarden worden gekoppeld. Hiermee is de regeling algemeen genoeg om in andere procedures toe te passen, maar geeft het invullen van de omgevingsnormen de gemeente sturing in welke bebouwing zij wil toelaten per nieuwe ontwikkeling.

In de algemene regels is een voorrangsbepaling opgenomen die stelt dat de regels in hoofdstuk 21 over het transformatiegebied voor gaan op de regels uit regels in het tijdelijk deel van het omgevingsplan, tenzij dit expliciet anders wordt aangegeven. De regels uit de afdelingen over het transformatie gaan

daarom voor op de regels gesteld in nog geldende bestemmingsplannen, inpassingsplannen, wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen, beheersverordeningen, exploitatieplannen en voorbereidingsbesluiten die volgend uit artikel 22, lid 1, onder a deel uitmaken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Met deze wijziging van het Omgevingsplan gemeente Smallingerland wordt voor de ontwikkellocatie aan De Geeuw het plangebied toegevoegd aan de gebiedsaanwijzing Transformatiegebied – Woongebied. Binnen de locatie Transformatiegebied – Woongebied – De Geeuw worden de functies 'groen', 'wonen' en 'verkeer' toegestaan. De bouwnormen zijn zo ingevuld dat het in paragraaf 2.2 benoemde stedenbouwkundig plan is geborgd.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Inleiding

Het wijzigingsbesluit moet voldoen aan de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de Omgevingsverordening van de Provincie Fryslân. Ook mag het plan niet in strijd zijn met de waterschapsverordening van Wetterskip Fryslân. Tot slot moet het plan passen binnen het gemeentelijke beleid. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beoordeeld en waar nodig gemotiveerd.

3.2 Rijksinstructieregels

In hoofdstuk 5 van het Bkl is een groot aantal instructieregels opgenomen. Aan deze instructieregels moet worden voldaan. De meest relevante instructieregel betreft de regels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betreft onder meer:

- het waarborgen van de veiligheid
- het beschermen van de waterbelangen
- het beschermen van de gezondheid en van het milieu
- het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen

Omdat niet alle instructieregels relevant zijn voor het plan, is in onderstaande tabel een toetsing gedaan aan de veelvoorkomende thema's uit het Bkl. Hierbij is bij elk thema uit het Bkl afgewogen of het thema al dan niet relevant is voor dit plan. Vervolgens werkt hoofdstuk 4 de omgevingsaspecten die relevant zijn voor de activiteit nader uit.

Tabel 1. Instructieregels Rijk

Thema	Paragraaf Bkl	Relevant voor besluit?	Verwijzing H4
Omgevingsveiligheid	5.1.2	Ja	4.7
Waterbelangen	5.1.3	Ja	4.8
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	Ja	4.9
Geluid door activiteiten	5.1.4.2	Ja	4.2
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterrein	5.1.4.2a	Ja	4.2
Trillingen	5.1.4.4	Nee	-
Bodemkwaliteit	5.1.4.5	Ja	4.5
Geur	5.1.4.6	Nee	-
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	Ja	4.4
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	5.1.5.5	Ja	4.6
Toegankelijkheid openbare ruimte	5.1.6.2	Nee	-

Verder zijn er nog project- en/of locatiegebonden instructieregels. Uit een kwalitatieve afweging blijkt dat het planvoornemen door zowel de ligging, aard als omvang niet strijdig is met deze instructieregels.

In hoofdstuk 4 is nader ingegaan op de Rijksinstructieregels in het kader van de gevolgen voor de fysieke leefomgeving.

3.3 Provinciaal beleid en provinciale regels

3.3.1 Omgevingsvisie Fryslân

De omgevingsvisie is een van de instrumenten van de nieuwe Omgevingswet. In de Omgevingsvisie Fryslân, 'De Romte Diele' geheten, staat waar de provincie met de leefomgeving van Fryslân naar toe wil: de ambitie en doelen voor de toekomst. Het is een integrale visie voor de lange termijn op een tamelijk hoog abstractieniveau. De visie geeft de richting aan waar de provincie met allerlei partijen naartoe wil werken. Dit gebeurt in programma's, concrete projecten en initiatieven en zo nodig ook in regels. De provinciale omgevingsvisie heeft het strategisch beleid van de provincie vervangen dat eerder in het streekplan, milieubeleidsplan, waterhuishoudingsplan en het verkeer- en vervoerplan was opgenomen.

In de provinciale omgevingsvisie is aangegeven wat de provincie doet om de huidige basiskwaliteiten van de Friese leefomgeving op orde te houden. Daarnaast wil de provincie extra inzetten op vier urgente, integrale opgaven, te weten:
a. Fryslân vitaal, leefbaar en bereikbaar houden
b. Energietransitie met kracht voortzetten
c. Fryslân klimaatadaptatief inrichten
d. Versterken biodiversiteit

Toetsing

Het planvoornemen sluit op meerdere onderdelen aan bij de ambities uit de provinciale omgevingsvisie. Allereerst draagt het plan bij aan de vitaliteit, leefbaarheid en bereikbaarheid van de provincie door de toevoeging van tien betaalbare koopwoningen in verschillende segmenten, passend bij de vraag van starters, senioren en kleine huishoudens. De gekozen opzet met twee korte rijtjes en een groene inrichting zorgt voor een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. De ontsluiting aan de zuidzijde en de aanleg van nieuwe wandelpaden verbeteren bovendien de bereikbaarheid.

Ook wordt een bijdrage geleverd aan de versterking van de biodiversiteit. Het behoud en de versterking van bestaande landschapselementen (bosschages en watergangen) en de verbinding met de bestaande parkomgeving in De Geeuw zorgen voor ecologische meerwaarde en verbeteren de leefomgeving voor flora en fauna.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen de lijnen van de provinciale omgevingsvisie.

3.3.2 Omgevingsverordening Fryslân 2022

Met een provinciale omgevingsverordening (POV) stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's.

In onderstaande tabel zijn de instructieregels opgenomen die van toepassing zijn op dit planvoornemen en is gemotiveerd of wordt voldaan aan de instructieregels en waar nodig is aangegeven op welke punten de provincie een standpunt dient in te nemen. Het plangebied is gelegen in Bestaand Stedelijk Gebied (BSG).

Tabel 2. Toetsing omgevingsverordening

Thema	Artikel POV
Omgevingskwaliteiten als basis	2.1, lid 1
Op grond van artikel 2.1, lid 1 van de verordening wordt in een omgevingsplan aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met de archeologische waarden en de archeologische verwachtingswaarden, waarbij gebruik wordt gemaakt van de Friese archeo-	

logische monumentenkaart extra (FAMKE) of van een met de provincie afgestemde gemeentelijke verdiepingsslag. In paragraaf 4.6 is nader ingegaan op de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied.
Conclusie

Het plan is niet strijdig met artikel 2.1, lid 1 uit de omgevingsverordening. Uit paragraaf 4.6 blijkt dat het plan vanwege de aard en omvang niet van negatieve invloed is op de archeologische situatie. In de voornoemde paragraaf is nader ingegaan op het aspect archeologie.

Gezond en veilig 2.5, lid 1

In artikel 2.5, lid 1 is bepaald dat een omgevingsplan dat voorziet in nieuwe functies of uitbreiding van bestaande functies, voorzien is van een onderbouwing van de wijze waarop effecten op de gezondheid en veiligheid zijn meegewogen in het plan. In paragraaf 4.12 is ingegaan op duurzaamheid en gezondheid in relatie tot dit plan. Daarnaast is in paragraaf 4.7 ingegaan op omgevingsveiligheid in relatie tot het planvoornemen. Hiermee voldoet het plan aan artikel 2.5, lid 1.
Conclusie

Uit de paragrafen 4.7 blijkt dat voor het planvoornemen geen beperkingen aan de orde zijn ten aanzien van omgevingsveiligheid. Uit paragraaf 4.12 blijkt tevens dat het planvoornemen een positieve bijdrage levert aan de duurzaamheid en gezondheid. Voor nadere informatie wordt verwezen naar deze paragrafen. Het planvoornemen is niet strijdig met artikel 2.5 uit de omgevingsverordening

Wateroverlast 2.5, lid 2 en 3

In lid 2 van artikel 2.5 is bepaald dat een omgevingsplan zo nodig een onderbouwing van de wijze waarop het plan rekening houdt met het risico op wateroverlast of op overstroming vanuit de Friese boezem bevat. Ook moet een omgevingsplan op basis van lid 3 van hetzelfde artikel, regels bevatten met oog op het borgen van waterrobuust bouwen indien door de lage ligging van gronden een risico bestaat op overstroming of wateroverlast. In het kader van het waterveiligheidsbelang is nader ingegaan op deze thema's in paragraaf 4.8. Hiermee wordt voldaan aan lid 2 en lid 3 van artikel 2.5.
Conclusie

In paragraaf 4.8 is in het kader van het waterbelang ingegaan op water en watersystemen. Hieruit blijkt dat bij het planvoornemen rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het plan voldoet dus aan lid 2 en lid 3 artikel 5 uit de omgevingsverordening. Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 4.8.

Programmering woningbouw 2.7

De provinciale omgevingsverordening schrijft voor dat een omgevingsplan nieuwe woningen kan bevatten, wanneer deze passen binnen de regionale woningbouwafspraken. Uit paragraaf 3.5 blijkt dat het aantal woningen van de voorgenomen ontwikkeling regionaal is afgestemd. Het planvoornemen voldoet daarmee aan artikel 2.7.
Conclusie

Uit paragraaf 3.5 blijkt dat de woningbouw dat het plan mogelijk maakt, regionaal is afgestemd. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee niet strijdig met artikel 2.7 uit de omgevingsverordening. Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 3.5.

Conclusie

Uit vorenstaande tabel blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met de Omgevingsverordening Fryslân 2022.

3.4 Beleid waterschap

Ten aanzien van waterschapsbeleid is de waterschapsverordening relevant. In de Waterschapsverordening heeft Wetterskip Fryslân regels over de fysieke leefomgeving opgenomen. In paragraaf 4.8 wordt nader ingegaan op deze regels en waterbelangen in het kader van het wateradvies.

Conclusie

Het plan voldoet en is niet strijdig met het waterschapsbeleid. Een en ander is nader gemotiveerd in paragraaf 4.8.

3.5 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale woondeal 2022 - 2030 Regio Zuidoost Fryslân

De gemeenten Heerenveen, Opsterland, Ooststellingwerf, Smallingerland en Weststellingwerf werken in regioverband samen, gericht op het versterken de aantrekkingskracht voor huishoudens binnen de regio en daarbuiten. De ambities vragen om een integraal programma voor alle functies die ruimte vragen. In de regionale woondeal wordt ingegaan op de ambities op het vlak van wonen die de diverse gemeenten hebben.

Hierin staat de gezamenlijke opgave om het huidige woningtekort aan te pakken, waarbij het noodzakelijk is om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. De gemeenten programmeren adaptief: naast of in de plaats van (een deel van de) bestaande projecten op de gemeentelijke planlijst zal de gemeente tussentijds met nieuwe initiatieven aan de slag gaan. In de totale optelling kan die hoger uitvallen. Vanuit de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân (2022-2030) liggen er woningbouwafspraken tussen het Rijk, provincie Fryslân en onze woningbouwregio voor de realisatie van 4.680 woningen. De gemeente Smallingerland heeft binnen deze deal afgesproken 1.230 woningen te realiseren. 600 - 700 woningen hiervan worden mogelijk gemaakt middels de Ontwikkelingsstrategie Smallingerland. Constaterende dat de druk op de woningmarkt onverminderd hoog blijft, is in juli 2025 het Addendum getekend. Met deze herijking heeft de provincie Fryslân richting het Rijk aangegeven zich in te spannen om minimaal 4.686 extra woningen te realiseren in Fryslân. Dit betekent een herijking en ophoging van de aantallen in de regionale woondeals waarbij Smallingerland in de context van Zuidoost Fryslân heeft aangegeven bereid te zijn 1.780 woningen (dus 550 meer dan de huidige afspraak) te realiseren. Uit de landelijke, provinciale en regionale context zien we dus een toenemende vraag naar woningen waarbij het uitgangspunt is dat meer moet worden gebouwd. Bovendien toont onderzoek en monitoring aan dat er specifiek behoefte is aan betaalbare koopwoningen. Dit plan voorziet in tien woningen binnen dit segment. Het plan past daarmee goed binnen de doelstellingen uit de regionale woondeal.

Tussen de provincie Fryslân en de regio Zuidoost Fryslân zijn woningbouwafspraken gemaakt voor de periode 2020 tot 2030. Hierin is opgenomen dat binnenstedelijke programmering prioriteit krijgt boven buitenstedelijke programmering (afdeling 2.2 en 2.1 Omgevingsverordening van de provincie Fryslân). Het uitgangspunt is om een goede balans tussen beide te bereiken. De ontwikkelingen van De Geeuw zijn binnenstedelijk en voorzien in de toenemende behoefte aan woningen. Het planvoornemen past daarmee binnen de regionale woningbouwafspraken.

3.6 Gemeentelijk beleid

3.6.1 Omgevingsvisie Smallingerland

Op 1 maart 2022 heeft de gemeenteraad van Smallingerland de Omgevingsvisie Smallingerland 2040 vastgesteld. De gemeente brengt in deze omgevingsvisie focus op de toekomst van Smallingerland aan. De visie bevat het integrale beleid op hoofdlijnen voor de fysieke leefomgeving. Het geeft richting aan de manier waarop de gemeente in samenspraak met inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties de leefomgeving wil beheren, inrichten en ontwikkelen, waarbij de ontstaansgeschiedenis niet uit het oog wordt verloren.

De visie geeft inzicht in de opgaven die er voor de toekomst liggen, op het gebied van leefbaarheid, economie en cultuur. De doelen voor 2040 zijn samen te vatten in vier begrippen, te weten: gezond, veilig, aantrekkelijk en economisch vitaal. De opgaven zijn concreet geformuleerd als het versterken van:

- Drachten als regionaal verzorgingsgebied
- Drachten als stad voor innovatieve maakindustrie
- Levendige en aantrekkelijke dorpen en wijken
- Buitengebied met kwaliteit

Leidende principes in de realisatie van deze opgaven om de doelen te bereiken, zijn duurzaam, inclusief en identiteit. Deze leidende principes worden door de gemeente toegepast op de eigen plannen, maar ook van private partijen die worden ontwikkeld en betekent dat wordt vastgehouden aan het karakter van het gebied en dat er versterkt en vernieuwd wordt passend bij Smallingerland.

Het voornemen sluit aan op de derde opgave zoals hierboven beschreven: 'levendige en aantrekkelijke dorpen en wijken'. Een van de strategieën die hierbij hoort, is 'woningen voor iedereen'. De gemeente geeft in de omgevingsvisie aan dat zij er samen met haar partners voor wil zorgen dat er ruimte wordt gegeven voor nieuwbouw van woningen en verandering van functies naar wonen en dat er veel verschillende woningen worden gebouwd, ook voor kwetsbare doelgroepen of inwoners met een beperkt budget. De voorgenomen ontwikkeling maakt tien woningen mogelijk en sluit daarmee aan op de voornoemde opgave en strategie. De ontwikkeling wordt bovendien zorgvuldig ingepast binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Hierbij is oog voor de ontstaansgeschiedenis, klimaatadaptatie en het creëren van een aantrekkelijke woonomgeving. Ook dit sluit goed aan op de omgevingsvisie.

Conclusie

Het planvoornemen is in overeenstemming met de gemeentelijke omgevingsvisie.

3.6.2 Programma volkshuisvesting 2026

Op 17 maart heeft het college van burgemeester en wethouders het Programma Volkshuisvesting 2026 vastgesteld. Het volkshuisvestingsprogramma Smallingerland vormt een vertaling van de ambities en doelstellingen uit de omgevingsvisie. Het programma is een voortzetting en verdieping van de Woonvisie 2020–2025, met ruimte voor actualisatie vanwege gewijzigde landelijke en provinciale kaders. De doelstellingen zijn:

- De woningvoorraad en woningbouwproductie beter laten aansluiten op de woonbehoefte en financiële mogelijkheden van inwoners
- Meer grip krijgen op de woningbouwopgave (kwalitatief en kwantitatief) en de uitvoering van de Omgevingsvisie
- De samenhang tussen wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid versterken
- Intensiveren van samenwerking met corporaties, zorginstellingen, ontwikkelaars en andere partners

Het programma is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met inwoners en betrokken partijen en sluit aan op regionale afspraken, zoals de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân. Ook dient te worden vermeld dat het programma niet op zichzelf staat, maar voortbouwt op de woonvisie en de omgevingsvisie. De belangrijkste thema's uit deze visies komen terug in het volkshuisvestingsprogramma, waar nodig aangevuld of aangescherpt. In andere woorden, de gemeente zet voor een belangrijk deel voort waar al hard aan wordt gewerkt op het gebied van wonen.

Relatie met het planvoornemen

Kwalitatief

Het programma benadrukt het belang van het toevoegen van woningen in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin, met speciale aandacht voor betaalbare segmenten en doelgroepen als starters, jonge gezinnen en ouderen. Het woningmarktonderzoek van Compaenen uit 2025 laat zien dat er een tekort is aan betaalbare woningen in zowel de huur- als koopsector. Dit geldt met name voor starters en jonge gezinnen. Het plan biedt planologisch-juridische kaders voor tien koopwoningen. Hiermee bedient het plan verschillende doelgroepen: starters, jonge gezinnen en ouderen. Het planvoornemen sluit dan ook goed aan op de kwalitatieve doelstellingen uit het volkshuisvestingsprogramma.

Kwantitatief

In de Regionale woondeal 2022 - 2030 heeft de gemeente afgesproken 1.780 woningen toe te voegen. Tot en met 10 november 2025 heeft de gemeente daarvan 669 gebouwd. Dit betekent dat de gemeente tussen 2026 tot en met 2029 nog minimaal 1.111 woningen moet toevoegen. Om dit waar te kunnen maken, wordt een minimale overprogrammering van 130% aangehouden. Deze overprogrammering biedt meer zekerheid om de doelstelling te halen, maar biedt geen garanties; als gemeente zijn er zaken waar de gemeente geen invloed op heeft (bijvoorbeeld conjunctuur en aanpassingen van rijksbeleid en regels). Het genoemde woningaantal is daarmee geen 'afrekenbaar doel', maar een ambitie. Het planvoornemen voor De Geeuw voorziet in maximaal tien koopwoningen gericht op starters, senioren en kleine huishoudens. Dit past goed binnen de kwantitatieve behoefte. Het woningbouwplan is daarnaast opgenomen in de planlijst uit de bijlage van het volkshuisvestingsprogramma.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het Volkshuisvestingsprogramma Smallingerland.

3.6.3 Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Duurzaamheid is een van de zeven strategieën in de omgevingsvisie. Een van de opgaven binnen het principe duurzaamheid is: "Smallingerland klimaatbestendig maken". Om dit verder uit te werken, is een Klimaatadaptatieplan opgesteld waarbij zoveel mogelijk de andere strategieën zijn meegenomen en samenkomen in de openbare ruimte. Biodiversiteit is hiervan een voorbeeld.

Voor de klimaatveranderingen hanteert Smallingerland niveaus waarbinnen de gevolgen van klimaatveranderingen worden geaccepteerd. Deze zijn uitgewerkt voor de thema's wateroverlast, hittestress, droogte en biodiversiteit. Elke wijk is vervolgens per thema geanalyseerd. Op basis van deze analyse heeft de gemeente Smallingerland een klimaatadaptatiestrategie per wijk vastgelegd. De klimaatadaptatiestrategie richt zich voornamelijk op Drachten. Op basis van deze analyse heeft de gemeente Smallingerland een klimaatadaptatiestrategie per wijk vastgelegd.

Hieronder is de strategie en score voor de wijk De Swetten weergegeven.

Tabel 3. Klimaatadaptatiestrategie wijk De Swetten

	Vergroening	Waterberging	Aanpak droogte/ grondwater	Versterken groenblauwe structuren
Strategie	Middelhoge prioriteit	Middelhoge prioriteit	Aanpak en onderzoek droogte en grondwateroverlast	Versterken groenblauwe structuren
Uitleg	Scores zijn niet hoog maar wel acceptabel. Er worden binnen de planperiode geen maatregelen getroffen. Bij het volgende Klimaatadaptatieplan wordt de prioriteit opnieuw bepaald en worden maatregelen overwogen.	Scores zijn niet hoog maar wel acceptabel. Er worden binnen de planperiode geen maatregelen getroffen. Bij het volgende Klimaatadaptatieplan wordt de prioriteit opnieuw bepaald en worden maatregelen overwogen.	Er wordt een project "Aanpak en onderzoek droogte en grondwateroverlast" gerealiseerd en deze wijk wordt daarin meegenomen.	Er wordt een project "Versterken groenblauwe structuren" gerealiseerd en deze wijk wordt daarin meegenomen.

Bron: Klimaatadaptatieplan Smallingerland, 2024-2028

Bij de planuitwerking wordt voor zover mogelijk aandacht besteed aan klimaatadaptatie. De verharding neemt toe ten opzichte van de huidige situatie. Wel wordt de zuidzijde van het plangebied ingericht als groenstrook met een bomenrij. In beginsel zorgt dit voor meer infiltratie- en afvoercapaciteit. Echter, zijn infiltratie en afvoer specifiek in Smallingerland moeilijker door de dikke keileemlaag in de bodem ter plaatse. Er dient daarom extra te worden gecompenseerd door de toevoeging van verharding. Hier is in paragraaf 4.8 nader op ingegaan. Uit deze paragraaf blijkt dat een centrale oplossing voor watercompensatie in de wijk De Swetten wordt gerealiseerd. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de klimaatadaptatiedoelstellingen. Het plan is daarmee in lijn met de principes uit het klimaatadaptatieplan.

Bij de planvorming wordt al met al rekening gehouden met de eisen en randvoorwaarden uit het klimaatadaptatieplan. Overeenkomstig dit beleid is het plan uitvoerbaar. De concrete toetsing aan het klimaatadaptatieplan vindt plaats bij de benodigde omgevingsvergunning.

Conclusie

Het plan is in lijn met de doelstellingen voor klimaatadaptatie. Hiermee is het plan in lijn met het Klimaatadaptatieplan van de gemeente Smallingerland.

3.6.4 Erfgoedverordening

Op 1 januari 2024 is de Erfgoedverordening in werking getreden. In deze verordening zijn regels gesteld met oog op het behoud van cultureel erfgoed. In het plangebied zijn geen beschermde cultuurhistorische monumenten aanwezig. Wel moet in het kader van de Erfgoedverordening aandacht worden besteed aan de archeologische waarden. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning activiteiten te verrichten in en op gronden met archeologische waarden of een archeologische verwachting. In het tijdelijke omgevingsplan van Smallingerland zijn voor het plangebied geen bepalingen opgenomen over archeologische monumentenzorg. Voor het aspect archeologie hanteert de gemeente Smallingerland daarom de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) als uitgangspunt. In het kader van het provinciaal beleid (3.3.2) en de paragraaf erfgoed (4.6) is nader ingegaan op de FAMKE en de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied. Hieruit blijkt dat archeologische indicatoren naar verwachting niet aanwezig zijn in het plangebied. Er zijn derhalve geen beperkingen ten aanzien van archeologie.

Conclusie

Het voornemen past binnen de Erfgoedverordening.

4 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

4.1 Natuurwaarden

4.1.1 Toetsingskader

De ecologische wet- en regelgeving is in de Omgevingswet in grote lijnen onderverdeeld in Natura 2000-activiteit (gebiedsbescherming), flora- en fauna-activiteit (soortenbescherming) en houtopstanden. De Omgevingswet regelt onder meer activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten

gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Binnen de Omgevingswet geldt, in tegenstelling tot de vorige Wet natuurbescherming, de specifieke zorgplicht. Onderdeel van de specifieke zorgplicht is dat de initiatiefnemer redelijkerwijs moet kunnen inschatten of een initiatief negatief effect kan hebben op Natura 2000-gebieden, beschermde flora en fauna en houtopstanden. Buiten de Omgevingswet worden een aantal (natuur)gebieden op provinciaal niveau beschermd.

4.1.2 Onderzoek

Voor het planvoornemen is een natuurtoets uitgevoerd. Het plan maakt deel uit van een natuurtoets naar zeven locaties (Bijlage 2 - Natuurtoets). Het onderzoek maakt onderscheid in soortenbescherming en gebiedsbescherming. In het onderstaande wordt ingegaan op de resultaten van beide onderdelen.

Soortenbescherming: toetsing flora- en fauna-activiteit

In het onderzoek is een uitgebreide beschrijving gegeven ten aanzien van soortenbescherming. Voor nadere details wordt daarom naar het onderzoek verwezen. Onderstaande tabel toont een overzicht van de vervolgstappen

Tabel 4. Overzicht vervolgstappen op basis van de natuurtoets

Soortbescherming	Vervolgstappen nodig?
Vaatplanten	Nee
Vogels	Nee, alleen zorgplichtmaatregelen
Vleermuizen	Nee
Grondgebonden zoogdieren	Nee, alleen zorgplichtmaatregelen
Overige soorten	Nee, alleen zorgplichtmaatregelen

Bron: Natuurtoets zeven locaties in Drachten, BügelHajema Adviseurs, 2025

Broedvogels

Negatieve effecten op broedende vogels in de twee bomen worden bij voorkeur voorkomen door buiten het broedseizoen te werken, dus buiten de periode (half februari) half maart tot half juli (eind september). Het is ook mogelijk vóór het broedseizoen te starten met de werkzaamheden en continu door te werken. Dan is het waarschijnlijk dat vogels niet in de locatie gaan broeden vanwege de continue verstoring.

Is de wens om de werkzaamheden in het broedseizoen te starten, dan is het nodig de locatie voorafgaand aan de start te laten inventariseren op broedgevallen door een broedvogeldeskundige. Zijn er op dat moment vogels aan het broeden, dan kunnen de werkzaamheden pas starten als de jongen zijn uitgevlogen.

Zorgplichtmaatregelen

Voor andere beschermde soorten of rode lijstsoorten is geen omgevingsvergunning nodig, mits bij uitvoering van de werkzaamheden de zorgplichten van de Omgevingswet in acht wordt genomen. Dit kan door ten minste één week voorafgaand aan grondwerkzaamheden het gras kort te maaien. Op die manier hebben amfibieën en grondgebonden zoogdiersoorten voldoende tijd zich te verplaatsen naar een locatie buiten de invloedsfeer van de werkzaamheden. Tevens wordt zoveel mogelijk hout in het gebied gehouden en wordt aanbevolen om bloemrijk grasland in te zaaien.

Gebiedsbescherming: toetsing effecten Natura 2000-gebieden

De locatie ligt niet in of aan de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden 'Wijnjeterper Schar', 'Alde Feanen' en/of 'Van Oordt's Mersken'. Hierdoor kan alleen sprake zijn van effecten door externe werking. De locatie wordt van de Natura 2000-gebieden gescheiden door bebouwing, agrarisch gebied en wegen. Hierdoor kunnen negatieve effecten zoals verstoring door licht of geluid worden uitgesloten.

Als gevolg van het planvoornemen kan er in potentie wel sprake zijn van een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden tijdens de aanleg- en/of gebruiksfase. Er is daarom een AERIUS-berekening uitgevoerd. In Bijlage 3 - AERIUS-berekening is de berekening en bijbehorende rapportage opgenomen. De berekening met AERIUS genereert een rekenresultaat en een pdf-bestand waarin wordt geconstateerd dat er geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding

van een projectbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. Er treedt door de stikstofdepositie geen significant negatief effect op in de in het kader van de Omgevingswet beschermde Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstof staat nadere besluitvorming niet in de weg.

4.1.3 Conclusie

Het planvoornemen is wat natuurwaarden betreft niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

4.2 Geluid van wegen en industrieterreinen

4.2.1 Toetingskaders

Geluid van wegen

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid van wegen (paragraaf 5.1.4.2a Bkl). Het omgevingsplan moet ervoor zorgen dat het geluid van wegen op geluidgevoelige gebouwen (zoals woningen) aanvaardbaar is. Bij het toelaten van nieuwe gemeentelijke wegen en bij het toelaten van nieuwe geluidgevoelige gebouwen, moet worden voldaan aan specifieke waarden voor geluid.

Geluid van industrieterreinen

Met de invoering van de Omgevingswet is het beheer van geluid rondom industrieterreinen gemoderniseerd. Waar voorheen werd gewerkt met geluidzones en contouren, introduceert de wet het systeem van geluidproductieplafonds (GPP's). Deze plafonds zijn omgevingswaarden die in het omgevingsplan worden vastgelegd en gelden op vooraf bepaalde geluidreferentiepunten rondom het industrieterrein. Het doel hiervan is om een transparante en meetbare norm te hanteren voor de geluidruimte die bedrijven gezamenlijk mogen benutten. De gemeente Smallingerland heeft nog geen GPP's vastgesteld. Deze zullen op termijn in het omgevingsplan worden vastgelegd.

Voor industrieterreinen waar zogenoemde grote lawaaimakers zijn toegestaan (zoals aangewezen in artikel 5.78b Bkl) is het aanwijzen van GPP's verplicht. Gemeenten moeten bestaande geluidzones omzetten naar deze nieuwe systematiek, waarbij de afstand van referentiepunten varieert tussen 50 en 500 m afhankelijk van de omvang van het terrein. Het beheer van deze plafonds, vergelijkbaar met het vroegere zonebeheer, blijft cruciaal om overschrijdingen te voorkomen en een goed woon- en leefklimaat te waarborgen.

Onderzoek geluid van wegen

Het plangebied bevindt zich in het geluidaandachtsgebied van De Geeuw en de Noorderhogeweg. In dit verband is akoestisch onderzoek vereist. Dit onderzoek is uitgevoerd en als Bijlage 4 - Akoestisch onderzoek geluid van wegen toegevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege gemeentewegen op de toekomstige woningen ten hoogste 51 dB bedraagt. Hiermee voldoet het plan aan de standaardwaarde. Er is geen sprake van cumulatie van geluid en er hoeven geen verdere geluidbeperkende maatregelen te worden overwogen.

Het akoestisch onderzoek is ter beoordeling voorgelegd aan de FUMO. De FUMO heeft advies gegeven op het onderzoek. Het onderzoek is op onderdelen aangepast naar aanleiding van het advies. Opmerkingen hadden met name betrekking op juiste dossiervorming. De conclusies bleven hetzelfde.

Conclusie

Het plan is wat geluid door wegen betreft niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

Toetsing geluid van industrieterreinen

Op basis van het omgevingsplan ligt de gebiedsaanduiding 'geluidszone - industrie' over het plangebied heen. Zoals eerder benoemd in paragraaf 2.3, moet in deze gebieden een te hoge geluidbelasting van het industrieterrein De Haven worden voorkomen. Dat volgens het omgevingsplan de geluidzone tot over deze locatie ligt, is een al jaren bekende fout van het geldende bestemmingsplan Drachten - de Swetten, als onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan. Bij een actualisatie van het bestemmingsplan in het ver-

leden is niet de grens van de geluidzone aangehouden, maar in plaats daarvan de mogelijke eventuele latere wijzigingsmogelijkheid van deze geluidzone.

Langs de Zuider- en Noorderhogeweg bevinden zich nu al woningen. Dit maakt dat er nooit en te nimmer vanuit het gezoneerde industrieterrein een waarde hoger dan 50 dB(A) voor die woningen aan de orde kan zijn. Met oog hierop zijn voor de daar aanwezige woningen geen hogere waarden vastgesteld. Op de woningen aldaar moet dus nu al aan de standaardwaarde van 50 dB(A) worden voldaan. Omdat de planlocatie nog verder verwijderd is van het industrieterrein, dan de woningen langs de Zuider- en Noorderhogeweg kan de geluidbelasting door de bedrijvigheid van het industrieterrein nooit meer dan 50 dB(A) op de woningen in het plangebied zijn. Hoewel in juridische zin sprake is van deze foutieve situatie, betekent dat niet dat sprake is van een geluideffect. Geluidhinder van industrieterrein De Haven op de woningen in het plangebied is niet aan de orde.

Conclusie

Wat geluid van industrieterreinen betreft, is de voorgenomen ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

Conclusie geluid van wegen en industrieterreinen

Het planvoornemen is voor zowel geluid van wegen als voor geluid van industrieterreinen niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

4.3 Activiteiten en milieuzonering

4.3.1 Toetsingskader

In paragraaf 5.1 van het Bkl stelt het Rijk instructieregels voor een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’. Dit en andere milieuregels uit het Bkl hebben als doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder meer door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds verstaan. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Systematiek bedrijven en milieuzonering

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt veelal de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering uit 2009 gehanteerd. In 2024 is de VNG Handreiking Activiteiten en milieuzonering gepubliceerd, die aansluit op de systematiek van de Omgevingswet en uitgaat van een flexibeler benadering op basis van milieugebruiksruimte in plaats van vaste richtafstanden. De toepassing hiervan is echter facultatief. Gemeenten kunnen ervoor kiezen deze nieuwe systematiek toe te passen, maar zijn hiertoe niet verplicht. De nieuwe handreiking is primair gericht op de planmatige inrichting van bedrijventerreinen.

Hoofdstuk 6 van het gemeentelijke omgevingsplan is gebaseerd op de nieuwe systematiek uit de nieuwe handreiking van 2024. Deze nieuwe systematiek is gekozen als systeem, maar heeft op dit moment alleen nog het werkingsgebied Drachtstercompagnie. Op termijn zal dit verder worden uitgebreid voor de rest van de gemeente. Zover is het nu nog niet. Voorliggende omgevingsplanwijziging maakt geen nieuwe bedrijfsactiviteiten mogelijk en voor de omliggende bedrijfsactiviteiten geldt nog de oude systematiek van bedrijven en milieuzonering. Voor dit plan, dat betrekking heeft op een ontwikkeling in de bebouwde kom van Drachten, biedt de publicatie uit 2009 nog steeds een concreter en praktischer toetsingskader. Om die reden is aangesloten bij de methodiek van de publicatie uit 2009. Dit is hieronder nader uitgewerkt.

Deze uitgave uit 2009 bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke indicatieve richtafstand. De afstanden worden gemeten

tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het plan mogelijk is.

4.3.2 Toetsing

Twee vragen spelen een rol bij de toetsing:
- Past de functie in de omgeving? (uitwaartse zonering)
- Laat de omgeving de functie toe? (inwaartse zonering)

Omgevingstype

Om te bepalen welke richtafstand van toepassing is, moet eerst worden bepaald wat voor omgevingstype van toepassing is. Enerzijds bestaat omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'. Dit zijn rustige gebieden waar functiescheiding wordt nagestreefd. Daarnaast bestaan er levendige gebieden waar het combineren van functies wordt nagestreefd. Dat omgevingstype wordt aangemerkt als een 'gemengd gebied'. In een gemengd gebied mag de oorspronkelijke richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd (milieucategorie 3.1 met 50 m gaat naar 30 m, 30 m naar 10 m et cetera).

Het plangebied bevindt zich binnen een al bestaande woonwijk. Het plangebied is omgeven door woon- en groenfuncties. Ten westen van het plangebied bevindt zich industrieterrein De Haven. Dit industrieterrein is ruimtelijk afgescheiden van de wijk De Swetten door de Noorderhogeweg. Er is al met al sprake van een rustige woonwijk. Het principe van functiescheiding is hier aan de orde.

Inwaartse zonering

Het plangebied is gelegen in de geluidzone van industrieterrein De Haven. Echter blijkt uit de voorgaande paragraaf al dat hierdoor geen sprake is van geluidhinder. Voor het overige geldt dat hinderveroorzakende functies zich op grote afstand bevinden van het plangebied. Ook grenzen deze functies al aan woningen uit de wijk De Swetten. Er is dus geen sprake van functies die hinder veroorzaken voor de planontwikkeling.

Uitwaartse zonering

Met de realisatie van tien woningen wordt geen nieuwe hinderveroorzakende functie mogelijk gemaakt. Wat uitwaartse zonering betreft, is dan ook geen sprake van beperkingen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

4.3.3 Conclusie

Op het gebied van activiteiten en milieuzonering is de voorgenomen ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

4.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.4.1 Toetsingskader

Als een ruimtelijk plan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en (als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied) de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien (artikel 5.219g Bkl).

Dit wordt de 'Laddertoets' genoemd. Voor het toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dienen de volgende vragen te worden beantwoord:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

4.4.2 Toetsing

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Er moet worden beoordeeld of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of kon worden gerealiseerd.

Hiertoe dienen de volgende vragen beantwoord te worden?

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

In artikel 5.129g Bkl staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op grond van het Bkl is een stedelijke ontwikkeling als volgt gedefinieerd: "*ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.*"

Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Als een plan met overige functies wordt aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de Ladder worden toegepast. In een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is de juridische lijn ten aanzien van de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijk uiteengezet (ECLI:NL:RVS:2017:1724). Uit de uitspraak blijkt dat een bestemmingsplan dat voorziet in minder dan 11 woningen niet voorziet in een stedelijke ontwikkeling zoals deze in het toenmalige Besluit ruimtelijke ordening (Bro) was gedefinieerd. Voor wonen geldt dus de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Met het plan worden tien woningen mogelijk gemaakt. Er is daarom geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Behoefte voorgenomen ontwikkeling

Desondanks moet de behoefte aan de woningen vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, nog wel worden afgewogen. Om de behoefte van het projectvoornemen aan te tonen, kan onder meer worden gerefereerd naar het gemeentelijke woningbouwprogramma en de regionale woondeal. Hieruit wordt duidelijk dat de behoefte tot en met 2025 is vastgelegd op 1.100 woningen in de periode tot 2025. In de regionale woondeal is deze behoefte nader verfijnd tot 1.230 woningen in de periode tot 2030. 600-700 woningen hiervan worden mogelijk gemaakt volgens de Ontwikkelstrategie Smallingerland. De ontwikkelstrategie draagt bij aan de realisatie van de ambities van de gemeentelijke woonvisie met locaties voor nieuwbouw. Recentelijk zijn aanvullende afspraken vastgelegd naar aanleiding van het nieuwe coalitieakkoord. Hiermee wordt de al bestaande doelstelling opgeplust. De woningbehoefte is dus nu nog groter. De ontwikkeling van De Geeuw in Drachten is opgenomen in de ontwikkelingsstrategie. Hiermee is de behoefte aan deze nieuwe stedelijke ontwikkeling aangetoond. Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 3.5.

4.4.3 Conclusie

Het planvoornemen is wat de Ladder voor duurzame verstedelijking betreft niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Toetsingskader

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn opgenomen in artikel 5.89i Bkl. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

4.5.2 Onderzoek

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. In het kader van het plan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 5 - Bodemonderzoek bijgevoegd. In het onderstaande wordt ingegaan op de resultaten en de conclusie van het onderzoek.

Verkennend bodemonderzoek

In de bovengrond zijn plaatselijk verhoogde gehalten lood en PAK's gemeten die voldoen aan de maximale waarde voor de bodemkwaliteitsklasse wonen. Voor het overige zijn in de boven- en ondergrond geen van de onderzochte stoffen verhoogd gemeten ten opzichte van de maximale waarde voor de bodemkwaliteitsklasse landbouw/natuur.

Het grondwater bevat geen verhoogde gehalten ten opzichte van de signaleringsparameters beoordeling grondwatersanering. Er zijn wel parameters boven de streefwaarde aangetroffen, maar dit betreft geen signaleringsoverschrijding van de drie parameters.

De gemeten gehalten in de grond en het grondwater geven, uit milieuhygiënische overweging, geen aanleiding tot het instellen van nader onderzoek. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek geldt ten aanzien van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering voor het beoogde gebruik van het plangebied als woongebied.

4.5.3 Conclusie

Het planvoornemen is wat bodemkwaliteit betreft niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

4.6 Erfgoed

4.6.1 Toetsingskader

In het Bkl zijn ten aanzien van de bescherming van archeologie een aantal beginselen geformuleerd (artikel 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen.

De provincie Fryslân heeft het initiatief genomen om, zoveel mogelijk in samenwerking met het Rijk en de gemeenten, het bodemarchief zo goed mogelijk in kaart te brengen. Dit gebeurt op de FAMKE: Friese Archeologische Monumentenkaart Extra. De FAMKE biedt informatie over in de provincie bekende of te verwachten archeologische waarden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in twee onderzoeksperiodes: de steentijd-bronstijd en de ijzertijd-middeleeuwen.

De Cultuurhistorische Kaart Fryslân (CHK2) geeft informatie over in de provincie bekende cultuurhistorisch waardevolle objecten/elementen. De cultuurhistorische kaart is informatief: de kaart geeft aan welke cultuurhistorische elementen en structuren op provinciale schaal van betekenis zijn.

4.6.2 Toetsing archeologie

Zoals eerder benoemd, hanteert de gemeente Smallingerland de FAMKE als toetsingskader voor de beoordeling van archeologie. Deze kaart maakt onderscheid in twee onderzoeksperiodes: steentijd-bronstijd en ijzertijd-middeleeuwen. Voor de periode steentijd-bronstijd geldt dat onderzoek nodig is bij ingrepen van 2,5 ha. Voor de periode ijzertijd-middeleeuwen geldt dat onderzoek nodig is bij ingrepen van meer dan 5.000 m^2. De voorgenomen ingreep heeft betrekking op een gebied met een oppervlakte van 2.158 m^2. Dit valt binnen de vrijstellingsgrenzen waardoor archeologisch onderzoek niet nodig is voor het plan.

4.6.3 Toetsing cultuurhistorie

Voor het aspect cultuurhistorie is de CHK2 relevant. Uit toetsing van het voornemen aan de CHK2 blijkt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van een wederopbouwwijk uit de periode 1960-1970. De waarde van de wederopbouwarchitectuur ligt vooral in de stedenbouwkundige structuren en de ruimtelijke opbouw van de wijk en de positie van de woonblokken en de ruime groenaanleg hierbinnen. De wederopbouw is groot qua omvang en spreiding en complex qua ontwerpkwaliteit, cultuurhistorisch belang en waardering. Zij heeft een nadrukkelijke weerslag gehad in de ruimtelijke context en is dan ook belangrijk voor de ontwikkeling van de grotere woonkernen in Fryslân. De cultuurhistorische waarde van wederopbouwwijken zijn betrokken bij de vormgeving van de toekomstige woonbebouwing. Dit is nader beschreven in paragraaf 2.2 bij het onderdeel 'richtlijnen beeldkwaliteit'. Voor een nadere onderbouwing over hoe de cultuurhistorische kwaliteiten worden benut in het ontwerp, wordt verwezen naar deze paragraaf.

4.6.4 Conclusie

Het planvoornemen is wat erfgoed betreft niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

4.7 Omgevingsveiligheid

4.7.1 Toetsingskader

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 Bkl. In deze paragraaf wordt ook gesproken over plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico gaat vooral over de basisveiligheid van burgers. Het Groepsrisico richt zich vooral op calamiteiten met gevaarlijke stoffen. Bij het groepsrisico is sprake van aandachtsgebieden rond beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties besproken. 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. Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen.

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.

4.7.2 Toetsing

Externe veiligheid

Wat betreft omgevingsveiligheid zijn de kaarten van het Portaal Atlas Veiligheid geraadpleegd. Uit deze kaarten blijkt dat ten westen van het plangebied een gastransportleiding van Gasunie ligt. Deze heeft het kenmerk N-505-60. De leiding heeft een brandaandachtsgebied. Het plangebied bevindt zich buiten dit brandaandachtsgebied (zie onderstaand figuur).



Figuur 7. Plangebied ten opzichte van brandaandachtsgebied

Bron: Portaal Atlas Veiligheid (PAV), 2025

Aangezien het plangebied zich buiten risicobronnen bevindt, is er geen sprake van een verhoging van risico's op het gebied van externe veiligheid.

Sociale veiligheid

Bij het positioneren van de woningen is aandacht besteedt aan sociale veiligheid. Zijgevels die grenzen aan de openbare ruimte worden voorzien van ramen en, waar mogelijk, een entree. Op deze manier worden blinde gevels voorkomen en wordt bijgedragen aan een levendig en sociaal veilig straatbeeld.

4.7.3 Conclusie

Het plan is wat betreft omgevingsveiligheid niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

4.8 Water en watersystemen

4.8.1 Toetsingskader

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening.

4.8.2 Toetsing

Per 1 januari is met de inwerkingtreding van de Omgevingswet de term watertoets komen te vervallen. In lijn met de principes van de Omgevingswet is nu sprake van "weging van het waterbelang" bij ruimtelijke plannen. 20 januari 2026 is bij het Wetterskip advies opgevraagd. Hieruit blijkt dat de normale procedure van toepassing is. Dit betekent dat het Wetterskip constateert dat het plan grote invloed heeft op het water of de wateraspecten in de omgeving. In de navolgende alinea's wordt ingegaan op de aspecten uit het wateradvies. Volledigheidshalve is het wateradvies ook als Bijlage 6 - Wateradvies toegevoegd.

Toename verharding

Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor het toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het omgevingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waarvoor in het verleden niet is gecompenseerd.

Het is niet toegestaan zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m^2 onverharde grond in stedelijk gebied en 1.500 m^2 in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren, is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater hanteert het Wetterskip de volgende compensatienorm:

- Boezem 5%, dit heeft alleen betrekking op de Friese boezem
- Polder 10%
- Vrij afstromend, alternatieve maatregelen

Door de slecht doorlatende keileemlaag in delen van het zandgebied in Smallingerland, is regenwaterinfiltratie in de bodem daar nauwelijks mogelijk. Rekening houdende met de nieuwste klimaatscenario's van het KNMI en de keileemlaag, is de aanleg van nieuw oppervlaktewater essentieel en wordt een hogere norm gehanteerd voor watercompensatie. De gemeente Smallingerland hanteert bij woningbouwplannen een compensatienorm van 11%. Dit is een strenger percentage dan de 5% die in dit geval geldt volgens de norm van het Wetterskip.

<u>Watercompensatie locatie De Tijen</u>

De watercompensatie voor het toevoegen van de woningen en verharding wordt meegenomen in een wijkoverstijgende watercompensatie bij locatie De Tijen. Watercompensatie voor deze locatie wordt door middel hiervan voor de hele wijk centraal geregeld. Hier worden diverse vijvers gerealiseerd die dienen als watercompensatie voor alle inbreidingen binnen de wijk De Swetten. De waterberging wordt gerealiseerd in de vorm van twee vijvers ten westen en ten oosten van De Tijen. Er komt door de inbreidingsplannen in de wijk 3.406 m^2 verhard oppervlak bij. Rekening houdend met het compensatiepercentage uit het klimaatadaptatieplan van 11%, betekent dit dat er 375 m^2 aan open water moet worden gecompenseerd. In het huidige ontwerp voor de watercompensatie wordt meer dan deze oppervlakte aan water aangelegd. Het aandeel van De Geeuw is in deze compensatie meegenomen. Al met al mag worden gesteld dat sprake is van een sluitende waterbalans. In Bijlage 7 - Notitie watercompensatie is in nadere detail ingegaan op de compensatiestrategie en de invloed daarvan op het watersysteem als geheel.

Advies vrij voor boezem

De locatie ligt vrij voor de boezem. Dit betekent dat het plangebied niet door een boezemkade is beschermd tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. Hier moet daarom rekening worden gehouden met hoogwater in het kader van regionale wateroverlast. Het is van belang rekening te houden met de drooglegginsnorm en het maatgevend boezempeil (MBP). Het MBP, behorend bij een situatie met een kans van voorkomen van 1/100 per jaar, mag tot 1 m voor de gevel voorkomen. Het Wetterskip adviseert de nieuwe bebouwing/infrastructuur voldoende hoog aan te leggen. De maaiveldligging is hier dusdanig hoog dat er ruim boven het maatgevend boezempeil wordt gebouwd. Ook is de drooglegging ruim voldoende.

4.8.3 Conclusie

Het plan is wat betreft water en watersystemen niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

4.9 Kwaliteit van de buitenlucht

4.9.1 Toetsingskader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over de kwaliteit van de buitenlucht (paragraaf 5.1.4.1 Bkl). Sommige activiteiten dragen niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is het geval als activiteiten leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM_{10} van 1,2 ug/m^3 of minder. Daarnaast zijn in artikel 5.54 Bkl standaardactiviteiten genoemd die niet in betekenende mate bijdragen. Als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, dan is het omgevingsaspect luchtkwaliteit geen belemmering.

4.9.2 Toetsing

Voorliggend project heeft geen betrekking op de aanleg van autowegen of tunnels en de gemeente Smallingerland is niet aangewezen als aandachtsgebied voor fijnstof. De instructieregels zijn derhalve niet van toepassing. Een project moet in beginsel worden getoetst aan de rijksomgevingswaarden voor de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet nodig als een plan of activiteit maar weinig bijdraagt aan luchtverontreiniging. In juridische termen heet dat: niet in betekenende mate (NIBM).

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:
- 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 dan wel onder een bepaalde omvang blijven (artikel 5.54 Bkl)
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve beschrijving voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool. Dit hangt af van de uitkomst van de NIBM-tool

Voor deze wijziging van het omgevingsplan is mogelijkheid 1 aan de orde. Op grond van artikel 5.54, sub b Bkl leidt het toelaten van activiteiten in ieder geval tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide en PM_{10} van 1,2 µg/m^3 of minder voor zover het gaat om een verhoging als gevolg van het toelaten van:
- gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met:
  - één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of
  - twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen.

Het voorliggende plan blijft met een per saldo toevoeging van tien woningen ruim binnen de NIBM-grens. De voorgenomen ontwikkeling kan daarom als NIBM worden beschouwd.

4.9.3 Conclusie

Het plan is wat betreft luchtkwaliteit niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Inleiding

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het relevant om te kijken naar de effecten van het planvoornemen op de verkeersgeneratie en veiligheid. Ook moeten er voor iedere ruimtelijke ontwikkeling genoeg nieuwe parkeerplekken worden gerealiseerd. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van de gemeentelijke Parkeernormennota 2026.

4.10.2 Verkeer

Het planvoornemen genereert extra verkeer. Er moet aandacht worden besteed aan hoe dit de bestaande wegeninfrastructuur beïnvloedt. Om dit inzichtelijk te maken, is de toekomstige verkeersgeneratie bepaald aan de hand van de kencijfers van het CROW (publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024'). Aangezien sprake is van verschillende woningtypes, is gekeken naar diverse functiecategorieën in de categorie 'Rest bebouwde kom'. Er is gekeken naar kengetallen in een matig stedelijke omgeving. Het overzicht van de verkeersgeneratie is in de onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 5. Verkeersgeneratie planvoornemen

Functiecategorie	Aantal	Kengetal verkeersgeneratie	Totale verkeersgeneratie
Koop, huis, tussen/hoek	10	7,5 X 10	75
Totaal			**75**

Bron: CROW-publicatie 744: Parkeerkencijfers 2024

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het planvoornemen 75 extra verkeersbewegingen (motorvoertuigen per weekdaggemiddelde) genereert. Bij de stedenbouwkundige inpassing van het plangebied is rekening gehouden met deze extra verkeersgeneratie. De Geeuw en het omliggende wegennetwerk is goed in staat de beperkte extra verkeersgeneratie van de voorgenomen ontwikkeling op te vangen.

Parkeren

Voor de toekomstige woningen dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn. De behoefte is in het stedenbouwkundig plan bepaald op basis van cijfers uit de nieuwe parkeernormennota 2025.

Tabel 6. Geldende parkeernorm

Functiecategorie	Aantal	Parkeerkengetal	Totale parkeernorm
Koop, thuis, tussen/hoek > 100 m^2 bvo	10	1,7 X 10	17
Aandeel bezoekers	10	0,15 X 10	1,5
Totaal			**18,5 afgerond 19**

Bron: Parkeernormennota Smallingerland 2025

Uit bovenstaande tabel blijkt dat in verband met de planontwikkeling 19 nieuwe parkeerplekken moeten komen. Bij de stedenbouwkundige inrichting zijn nieuwe parkeerplaatsen ingetekend. Parkeerplaatsen worden gemaakt langs de straat en in parkeervakken. Hier alleen kan nog niet worden voorzien in genoeg parkeerplekken. Er is daarom een aanduiding 'Parkeervoorzieningen - Transformatiegebied' opgenomen in het plangebied om nog meer parkeermogelijkheden te bieden. Hiermee kunnen ten minste 19 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Al met al kan worden geconcludeerd dat sprake is van een sluitende parkeerbalans. Mocht in de toekomst blijken dat er meer parkeerruimte nodig is, dan kan dit worden gerealiseerd. In het omgevingsplan zit namelijk een bepaling die juridisch borgt dat ten allen tijde moet worden voldaan aan de Nota parkeernormen 2026. Er moet daardoor altijd sprake zijn van voldoende parkeergelegenheid.

Conclusie

Wat verkeer en parkeren betreft is het plan niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

4.11 Mer-plicht

4.10.1 Toetsingskader

Onderdeel van de motivering is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit houdt in dat moet worden nagegaan of er activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten op het milieu kunnen hebben. Op grond van bijlage V Omgevingsbesluit dient er nu in veel gevallen van ruimtelijke ontwikkeling een mer-beoordeling plaats te vinden.

4.10.2 Toetsing

In bijlage V van het Omgevingsbesluit is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig is (J11). In de jurisprudentie is een lijn gezet over wat wel en niet als stedelijk ontwikkelingsproject wordt gezien. Jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2020:729) laat zien dat een plan bestaande uit 12 woningen, gelet op de aard en omvang ervan, niet als stedelijk ontwikkelingsproject hoeft te worden gezien. Belangrijk is hierbij dat sprake is van bestaand stedelijk gebied en dat de voorziene bebouwing beperkt is. Bij het voorliggende plan is slechts sprake van een beperkt aantal woningen op een locatie die al maatschappelijk is bestemd. Verder heeft het plangebied betrekking op een bestaande woonwijk die gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast wordt er geen nieuw infrastructuurnetwerk gerealiseerd voor het nieuwe woongebied. Er is eveneens sprake van beperkt planologisch ruimtebeslag. Geconcludeerd kan worden dat het plan niet is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingproject. Een mer-procedure is niet aan de orde. Bovendien blijkt uit dit hoofdstuk dat er geen sprake is van negatieve milieueffecten.

4.10.3 Conclusie

Een mer-procedure is niet aan de orde. Daarnaast is aangetoond dat er geen sprake is van negatieve milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling.

4.12 Duurzaamheid en gezondheid

4.11.1 Toetsingskader

Te zijner tijd zullen in het omgevingsplan ten aanzien van duurzaamheid en gezondheid omgevingswaarden worden vastgelegd. Deze worden gebaseerd op het gemeentelijke beleid zoals opgenomen in de omgevingsvisie. Nagegaan moet worden of hieraan toepassing is gegeven. Indien dit het geval is, dient het initiatief te worden getoetst aan deze omgevingswaarden. In het omgevingsplan van de gemeente Smallingerland zijn op dit moment nog geen omgevingswaarden vastgelegd.

4.11.2 Toetsing

Toetsing duurzaamheid

Doelen van de Omgevingswet zijn onder meer het tegengaan van klimaatverandering, het beheer van geobiologische en geothermische systemen en ecosystemen en het beheer van natuurlijke hulpbronnen. Met het oog op die doelen moet het project aan het omgevingsaspect duurzaamheid worden getoetst. Aanvullend zijn in de bruidsschat regels op het gebied van energiebesparende maatregelen opgenomen. Bij dit project wordt aandacht aan energiebesparing besteed bij de realisatie van de woningen. De bebouwing voldoet aan alle BENG-eisen en is daarmee energieneutraal.

Toetsing gezondheid

Doel van de Ow is ook het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, lid 3, onder b). In lid 4 benadrukt de wet dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening wordt gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid. Wat gezondheid betreft, kan gekeken worden naar het mogelijk maken van een gezond leefmilieu. (aanwezigheid van geur, geluid, goede riolering en waterkwantiteit en -kwaliteit). Ook aspecten zoals biodiversiteit, natuurinclusief bouwen en een schone bodem zijn relevante onderdelen van een gezond leefmilieu. Bij de voorgenomen woningbouw is rekening gehouden met het garanderen van een gezond leefmilieu. Waar nodig worden maatregelen toegepast om het gezonde leefmilieu te garanderen. Voorgaande blijkt uit dit hoofdstuk waarin uitgebreid is ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten.

4.11.3 Conclusie

Het plan is wat betreft duurzaamheid en gezondheid niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

5 Participatie en keten

5.1 Participatie

In de Omgevingsregeling staat een plicht voor de aanvrager van een omgevingsvergunning om bij de aanvraag aan te geven:
- of de aanvrager aan participatie heeft gedaan;
- zo ja: hoe de aanvrager aan participatie heeft gedaan en wat de resultaten zijn.

Ter aanvulling op het voorgaande kan de gemeenteraad gevallen aanwijzen waarin participatie een verplichte aanvraagvereiste is. Dit kan alleen bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, waarvoor het college bevoegd gezag is. Als de aanvrager bij zo'n aangewezen geval niet of onvoldoende aan participatie heeft gedaan, kan het college de aanvraag buiten behandeling laten. Dit is niet een geval dat de gemeenteraad als participatieplichtig heeft aangewezen. Desondanks is er ruimschoots aandacht gegeven aan participatie in het voortraject.

Participatietraject

De voorliggende wijziging van het omgevingsplan vloeit voort uit een uitgebreid gemeentelijk participatietraject naar diverse inbreidingslocaties in de wijk De Swetten in Drachten. Onderdeel van dit traject was een informatiebijeenkomst over de ontwikkelingen in de wijk De Swetten. De bijeenkomst had onder meer betrekking op locatie De Geeuw. Omwonenden kregen tijdens deze bijeenkomst de gelegenheid om vragen te stellen over de plannen. Er zijn diverse vragen gesteld en ook beantwoord door de gemeente. Dit ging bijvoorbeeld over hoe het groen wordt vormgegeven, hoe aandacht wordt besteed aan parkeren en de woningtypologieën. Eén en ander is in nadere detail beschreven in Bijlage 9 - Verslag informatiebijeenkomst. Voor nadere informatie wordt naar deze bijlage verwezen.

Naast deze bijeenkomst is er in oktober 2025 een nieuwsbrief verspreid. Deze nieuwsbrief is opgenomen als Bijlage 11 - Nieuwsbrief De Swetten en informeert omwonenden over de plannen voor De Geeuw. Daarnaast is in Bijlage 12 - Samenvatting Participatieverslag verslaglegging opgenomen over verdere participatiebijeenkomsten die in het kader van de planvorming zijn gevoerd.

Conclusie

Bij dit plan is aandacht besteed aan participatie. De uitkomsten hebben geleid tot nieuwe aandachtspunten voor de uiteindelijke planvorming.

5.2 Adviezen ketenpartners

Dit plan is in het kader van informeel vooroverleg voorgelegd aan diverse overlegpartners. Wetterskip Fryslân, de Provincie Fryslân en Brandweer Fryslân hebben een reactie gegeven.

Wetterskip Fryslân

Wetterskip Fryslân heeft advies gegeven over dit plangebied. Ook heeft op 22 januari 2026 overleg plaatsgevonden tussen gemeente en wetterskip. Uit het informele overleg blijkt dat ze nog extra adviezen geven over de volgende punten.

Infiltratie regenwater

In paragraaf 3.6.4 van de motivering was opgenomen dat het regenwater makkelijk kan infiltreren en wegvoeren. Echter is de bodemopbouw hier dusdanig dat hemelwater hier juist moeilijk infiltreert. Dit is nagenoeg voor de hele gemeente Smallingerland het geval. Wetterskip Fryslân vraagt zich derhalve af of de constatering dat het water makkelijk infiltreert en wegvoert wel klopt.

<u>Gemeentelijke beantwoording</u>

Deze passage is naar aanleiding van deze opmerking aangepast. De infiltratie en afvoer is inderdaad moeizaam in de gemeente. Er geldt derhalve ook een strengere compensatieopgave vanuit het gemeentelijke Klimaatadaptatieplan. In paragraaf 3.6.4 is dit nader gemotiveerd.

Watercompensatie

Wetterskip Fryslân benoemt het overleg tussen gemeente en Wetterskip dat op 22 januari heeft plaatsgevonden. Tijdens dit overleg is gesproken over de waterberging in de wijk De Swetten ten aanzien van dit plan. Wetterskip Fryslân geeft aan nog niets te hebben ontvangen over hoe die waterberging zou moeten functioneren en is derhalve nog niet akkoord. Het Wetterskip geeft alleen te kunnen instemmen als er een door hen akkoord bevonden oplossing is voor de waterberging voor De Swetten. Tevens dient deze oplossing dan goed te moeten zijn onderbouwd in de planmotivering.

Gemeentelijke beantwoording

In paragraaf 4.8 is uitgelegd hoe de compensatiestrategie bij locatie De Tijen functioneert en wat het aandeel van locatie De Geeuw daarin is. Hiermee wordt het plan akkoord bevonden.

Advies vrij voor boezem

Wetterskip Fryslân geeft aan dat bij dit kopje zaken door elkaar worden gehaald en termen door elkaar worden gebruikt. Het gaat dan om het maatgevend boezempeil en de drooglegginsnorm. Het wetterskip verzoekt de teksten aan te passen zodat deze correct zijn.

Gemeentelijke beantwoording

De desbetreffende alinea onder 4.8 is aangepast naar aanleiding van deze opmerking.

Provincie Fryslân

De informele overlegreactie van de provincie is opgenomen als Bijlage 8 - Informele vooroverlegreactie provincie. De provincie kan instemmen met het plan. Wel hebben zij daarbij nog een praktisch aandachtspunt over archeologie. Zij vragen om de archeologische verwachtingswaarde (bij ingrepen van meer dan 2.500 m^2) gemeentedekkend op te nemen in het omgevingsplan.

Gemeentelijke beantwoording

De gemeente neemt de genoemde archeologische waarden op in een losstaande, grootschaligere herziening van het omgevingsplan. Dit loopt los van de voorliggende procedure voor De Geeuw.

Brandweer Fryslân

In Bijlage 10 - Advies Brandweer is de informele reactie van Brandweer Fryslân opgenomen. Brandweer Fryslân voorziet voor het plangebied een knel-/ aandachtspunt met betrekking tot externe veiligheid. De brandweer geeft naar aanleiding hiervan de volgende adviezen:

- Kennis te nemen van het beschreven scenario in geval van een fakkelbrand en ervan bewust te zijn wat de (mogelijk langdurige) effecten op de omgeving kunnen zijn
- De (toekomstige) bewoners op de hoogte te brengen van de risico's en bijbehorende handelingsperspectief (vluchten van de bron af)
- De initiatiefnemer op de hoogte te brengen van het gegeven dat het gebruik van natuurlijke bouwmaterialen kan leiden tot een snellere branduitbreiding met meer schade als gevolg
- De brandweer op de hoogte te houden van nadere invulling van hun advies

Gemeentelijke beantwoording

De gemeente neemt deze aspecten mee in de nadere uitwerking van het planvoornemen. Hierover zal contact blijven plaatsvinden tussen de brandweer en de gemeente.

6 Financiële uitvoerbaarheid en kostenverhaal

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden. In gevallen waarin een ontwikkeling alleen gerealiseerd kan worden met een financiële bijdrage vanuit de gemeente, dan wordt in deze paragraaf een passage daarover opgenomen.

Kostenverhaal is aan de orde, als het planvoornemen nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk maakt. Onderstaande activiteiten zijn kostenverhaalplichtig:
a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m^2 bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m^2 bruto-vloeroppervlakte;
e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m^2 bedraagt.

Maakt het planvoornemen nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk? Dan dient het kostenverhaal via één van onderstaande opties te zijn verzekerd:
a. anderszins, via een overeenkomst, bijvoorbeeld:
   1. een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van de kostenverhaalplichtige activiteit of
   2. via de gronduitgifte overeenkomst tussen gemeente en een toekomstige eigenaar, indien de gemeente het volledige ontwikkelingsgebied in eigendom heeft;
b. via kostenverhaalsvoorschriften waarbij alleen gekozen kan worden voor het systeem met tijdvak. Dit systeem met tijdvak is vergelijkbaar met het systeem uit de Wro, waarbij plannen een zodanig duidelijk eindbeeld, een fasering en een einddatum hebben, zodat kosten en opbrengsten goed te berekenen zijn. Hierdoor kan op basis van de kostenverhaalvoorschriften de kostenverhaalbijdrage (indicatief) worden berekend. De daadwerkelijke kostenverhaalbijdrage wordt berekend op basis van de kostenverhaalsbeschikking die de initiatiefnemer dient aan te vragen bij het bevoegd gezag. Naast kostenverhaalvoorschriften kan het omgevingsplan tevens voorschriften bevatten met betrekking tot fasering, koppelingen, locatie-eisen en woningbouwcategorieën.

6.2 Onderzoek

Voorliggend plan betreft een kostenverhaalplichtige activiteit zoals hiervoor omschreven. Het planvoornemen is geïnitieerd door de gemeente Smallingerland. De gemeente brengt de ontwikkeling van De Geeuw middels een aanbesteding op de markt. Met de winnende partij wordt een kooprealisatieovereenkomst gesloten.

De financiële verplichtingen die verder uit het plan naar voren komen worden door de gemeente gedragen. Binnen de gemeentelijke grondexploitatie is voldoende ruimte vrijgemaakt om deze wijziging van het omgevingsplan te kunnen opstellen.

6.3 Conclusie

Het kostenverhaal en projectrealisatie zijn verzekerd via de gemeentelijke grondexploitatie en een kooprealisatieovereenkomst. Voorgaande betekent dat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

7.1 Wettelijk kader

Voor het wijzigingsbesluit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat het omgevingsplan alleen wordt gewijzigd als:
- er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl)
- als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl

Op grond van artikel 4.2 Ow moet het omgevingsplan er in ieder geval toe leiden dat voor het gehele grondgebied van de gemeentefuncties evenwichtig aan locaties zijn toegedeeld. Deze taak vormt een voortzetting van het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wro, maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving. Het zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt in het omgevingsplan bereikt door activiteiten onderling evenwichtig over locaties te regu-

leren. Evenwichtig reguleren van activiteiten, impliceert een locatiegerichte benadering waarbij de schaarse ruimte binnen de fysieke leefomgeving op een zo goed mogelijke wijze wordt verdeeld, ingericht en benut. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet als resultante worden beschouwd van alle regels in het omgevingsplan.

7.2 Afweging

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 kan worden voldaan 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 Bkl.

7.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de planlocatie.

I Overzicht Documentenbijlagen

Bijlage 1 - Bouwenvelop	/join/id/publdata/gm0090/2026/916755329ed4558b8b6654610b74b4e/nld@2026-11-11;1010370
Bijlage 2 - Natuurtoets	/join/id/publdata/gm0090/2026/844547684ec34d40a64d456f2c2a598/nld@2026-11-11;1010370
Bijlage 3 - AERIUS-berekening	/join/id/publdata/gm0090/2026/9c3165c7c4c94b76b32cd7713a617074a/nld@2026-11-11;1010370
Bijlage 4 - Akoestisch onderzoek geluid van wegen	/join/id/publdata/gm0090/2026/06ddbf38e9f241b5bce28668a55a52776/nld@2026-11-11;1010370
Bijlage 5 - Bodemonderzoek	/join/id/publdata/gm0090/2026/e8e12b5d333b4ca8a2c692349421b7b7/nld@2026-11-11;1010370
Bijlage 6 - Wateradvies	/join/id/publdata/gm0090/2026/41e8da80eef142e1992f2e534443ffe8/nld@2026-11-11;1010370
Bijlage 7 - Notitie watercompensatie	/join/id/publdata/gm0090/2026/9e59d519ba0e4fb4b916c89b25f5dd88/nld@2026-11-11;1010370
Bijlage 8 - Informele vooroverlegreactie provincie	/join/id/publdata/gm0090/2026/8ca6befe5581402e9ec454bb65d8858/nld@2026-11-11;1010370
Bijlage 9 - Verslag informatiebijeenkomst	/join/id/publdata/gm0090/2026/fbe3c68e8484b7bab064167fad24bdb/nld@2026-11-11;1010370
Bijlage 10 - Advies Brandweer	/join/id/publdata/gm0090/2026/019bf63d9c3445c78bde6bb6fbde3db/nld@2026-11-11;1010370
Bijlage 11 - Nieuwsbrief De Swetten	/join/id/publdata/gm0090/2026/1cd34cf71b744a1d9683918379d459da/nld@2026-11-11;1010370
Bijlage 12 - Samenvatting Participatieverslag	/join/id/publdata/gm0090/2026/38643c8bf7654a24ba18435ea208935/nld@2026-11-11;1010370