Drachten Smallingerland

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Smallingerland

Nr. 531558

12 november 2026

Ontwerp wijziging omgevingsplan - Drachten - De Swetten - De Brekken

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 Brekken 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 Brekken

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;
c. Ter plaatse van de locatie verkeer - transformatiegebied is er een gebied Verkeer - 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';
c. activiteiten in de locatie 'verkeer'.

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'.

Artikel 21.11 Activiteiten in de locatie 'verkeer'

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

2. Bij het verrichten van activiteiten in de locatie 'verkeer' wordt voldaan aan:
   a. subparagraaf 21.2.1.5 Activiteiten verrichten in de locatie 'verkeer'.

Afdeling 21.2 Transformatiegebied - activiteiten

Paragraaf 21.2.1 Gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 21.2.1.1 Bêd en brochje verzorgen

Artikel 21.12 Toepassingsbereik

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

Artikel 21.13 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 21.14 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 21.15 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 21.16 Toepassingsbereik

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

Artikel 21.17 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 21.18 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 21.19 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 m^2.

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 21.20 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

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

Artikel 21.21 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 21.22 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 21.23 Toepassingsbereik

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

Artikel 21.24 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 21.25 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 21.26 Toepassingsbereik

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

Artikel 21.27 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 21.28 Verbod

Het is verboden activiteiten te verrichten die strijdig zijn met de oogmerken, bedoeld in artikel 21.27.

Subparagraaf 21.2.1.5 Activiteiten verrichten in de locatie 'verkeer'

Artikel 21.29 Toepassingsbereik

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

Artikel 21.30 Oogmerken

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met de oog op het aanleggen en behouden van:
a. wegen, straten en pleinen;
b. parkeervoorzieningen;
c. voet- en rijwielpaden;
d. en daaraan ondergeschikt:
    1. waterlopen en waterpartijen; en
    2. groenvoorzieningen.

Artikel 21.31 Verbod

Het is verboden activiteiten verrichten die strijdig zijn met de oogmerken, bedoeld in artikel 21.30.

Paragraaf 21.2.2 Bouwactiviteiten

Subparagraaf 21.2.2.1 Hoofdgebouw bouwen

Artikel 21.32 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over het bouwen van hoofdgebouwen.

Artikel 21.33 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 21.34 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een hoofdgebouw te bouwen.

Artikel 21.35 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 21.36 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 21.37 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~~ 21.38 Toepassingsbereik

F

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

Artikel ~~21.2~~ 21.39 Voorrangsbepaling

G

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

Artikel ~~21.3~~ 21.40 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~~ 21.41 Toepassingsbereik

K

Artikel 21.5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.5~~ 21.42 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~~ 21.43 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~~ 21.44 Toepassingsbereik

O

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

Artikel ~~21.8~~ 21.45 Algemene regels voor hoofdgebouwen

P

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

Artikel ~~21.9~~ 21.46 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Q

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

Artikel ~~21.10~~ 21.47 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

R

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

Artikel ~~21.11~~ 21.48 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~~ 21.49 Toepassingsbereik

V

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

Artikel ~~21.13~~ 21.50 Oogmerken

W

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

Artikel ~~21.14~~ 21.51 Locaties voor woonactiviteiten

X

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

Artikel ~~21.15~~ 21.52 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~~ 21.53 Toepassingsbereik

AA

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

Artikel ~~21.17~~ 21.54 Oogmerken

BB

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

Artikel ~~21.18~~ 21.55 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

CC

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

Artikel ~~21.19~~ 21.56 Bijzondere aanvraagvereisten

DD

Artikel 21.20 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.20~~ 21.57 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning wordt geweigerd als de belangen, bedoeld in artikel ~~21.18~~21.55, oneven-redig 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~~ 21.58 Toepassingsbereik

GG

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

Artikel ~~21.22~~ 21.59 Oogmerken

HH

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

Artikel ~~21.23~~ 21.60 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

II

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

Artikel ~~21.24~~ 21.61 Bijzondere aanvraagvereisten

JJ

Artikel 21.25 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.25~~ 21.62 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning wordt alleen geweigerd als de belangen, bedoeld in artikel ~~21.23~~21.60, 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~~ 21.63 Toepassingsbereik

MM

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

Artikel ~~21.27~~ 21.64 Oogmerken

NN

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

Artikel ~~21.28~~ 21.65 Specifieke zorgplicht

OO

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

Artikel ~~21.29~~ 21.66 Algemene regels beroep of bedrijf aan huis

PP

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

Artikel ~~21.30~~ 21.67 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

QQ

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

Artikel ~~21.31~~ 21.68 Bijzondere aanvraagvereisten

RR

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

Artikel ~~21.32~~ 21.69 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~~ 21.70 Toepassingsbereik

UU

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

Artikel ~~21.34~~ 21.71 Oogmerken

VV

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

Artikel ~~21.35~~ 21.72 Specifieke zorgplicht

WW

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

Artikel ~~21.36~~ 21.73 Algemene regels kleinschalige logiesverstrekking

XX

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

Artikel ~~21.37~~ 21.74 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

YY

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

Artikel ~~21.38~~ 21.75 Bijzondere aanvraagvereisten

ZZ

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

Artikel ~~21.39~~ 21.76 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~~ 21.77 Toepassingsbereik

DDD

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

Artikel ~~21.41~~ 21.78 Oogmerken

EEE

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

Artikel ~~21.42~~ 21.79 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

FFF

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

Artikel ~~21.43~~ 21.80 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

GGG

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

Artikel ~~21.44~~ 21.81 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~~ 21.82 Toepassingsbereik

JJJ

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

Artikel ~~21.46~~ 21.83 Oogmerken

KKK

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

Artikel ~~21.47~~ 21.84 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

LLL

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

Artikel ~~21.48~~ 21.85 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

MMM

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

Artikel ~~21.49~~ 21.86 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/eb33d13ee5a64db09c3928d3530cdeac/nld@2026-11-11;12452397
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/regda-ta/gm0090/2026/92ae8eda2e1b4f4b9d9124817086f4dc/nld@2026-01-13;16390194
dienstverlening	/join/id/regda-ta/gm0090/2026/6d07adecf5ed44c69435b868b9207ed6/nld@2026-01-13;16390194
gebied maatschappelijk	/join/id/regda-ta/gm0090/2026/87d928e325a046da909ba3b456d9bd61/nld@2026-01-13;16390194
gemeentelijke monumenten	/join/id/regda-ta/gm0090/2026/20a89c5e1e2e41d79ddef6a0c39c1347/nld@2026-01-13;16390194
groen	/join/id/regda-ta/gm0090/2026/03b1a0d63307448ab7d6cc16aabf68b1/nld@2026-01-13;16390194
groen - transformatiegebied	/join/id/regda-ta/gm0090/2026/42681f1bad51483292f23d1b1efc0461/nld@2026-11-11;12452397
Groen - transformatiegebied	/join/id/regda-ta/gm0090/2026/a268598153f24b04bc70708dd95cdbc4/nld@2026-11-11;12452397
groenblauwe hoofdstructuur	/join/id/regda-ta/gm0090/2026/780cbc9eba0848159063e33b6c32f455/nld@2026-06-26;11221535
groenblauwe wijkstructuur	/join/id/regda-ta/gm0090/2026/029de820cabf403cbe630410c11484b8/nld@2026-06-26;11221535
horeca	/join/id/regda-ta/gm0090/2026/947b1aa2b685458fb11ea23ec8771eed/nld@2026-01-13;16390194
horeca	/join/id/regda-ta/gm0090/2026/f1def9025b8542da94ad4d86f1b9b310/nld@2026-01-13;16390194
horeca-2	/join/id/regda-ta/gm0090/2026/18930aaca2d44840a6f523f63eee17dc/nld@2026-01-13;16390194
houtsingel - Muntsgroppe 2-4	/join/id/regda-ta/gm0090/2025/f7f5c607c03244af9507b096a61d5ed3/nld@2025-12-15;19115274
Ijsbaan	/join/id/regda-ta/gm0090/2026/f2ae2529c775426da79de1c83bfe1847/nld@2026-01-13;16390194
industrieterrein	/join/id/regda-ta/gm0090/2026/b392a900cf924f349b921608f8ac621e/nld@2026-01-13;16390194
kantoor	/join/id/regda-ta/gm0090/2026/31fe66a6e3704b1c974de5cd80e2d508/nld@2026-01-13;16390194
maatschappelijk	/join/id/regda-ta/gm0090/2026/f1796c81843c41dcb0fd691c2b1cdd31/nld@2026-01-13;16390194
maximale goothoogte	~~/join/id/regda-ta/gm0090/2025/822ef5bec4684656ac68e53954a23794/nld@2026-06-26;11221535~~

	/join/id/regdata/gm0090/2025/822ef5bec4684656ac68e53954a23794/nld@2026-11-11;12452397
~~*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;12452397
maximum bouwhoogte	~~/join/id/regdata/gm0090/2025/60a704ee45c24a09aa9a9a977408a488/nld@2026-06-26;11221535~~ /join/id/regdata/gm0090/2025/60a704ee45c24a09aa9a9a977408a488/nld@2026-11-11;12452397
maximum dakhelling	~~/join/id/regdata/gm0090/2026/2b8a889a18544ec68bb41f5de0cc45f6/nld@2026-06-26;11221535~~ /join/id/regdata/gm0090/2026/2b8a889a18544ec68bb41f5de0cc45f6/nld@2026-11-11;12452397
minimum afstand zijgrens bouwperceel	/join/id/regdata/gm0090/2026/2878b9ede4b148ba917bc775501bec93/nld@2026-11-11;12452397
minimum dakhelling	~~/join/id/regdata/gm0090/2025/303c93e93fd042dabad8b7bf4f78083a/nld@2026-06-26;11221535~~ /join/id/regdata/gm0090/2025/303c93e93fd042dabad8b7bf4f78083a/nld@2026-11-11;12452397
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
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/cf3797a1d28a4105872c3ab054f414fb/nld@2026-11-11;12452397
Transformatiegebied - Woongebied	/join/id/regdata/gm0090/2026/3ae8b2816388407c9b7ea1eb634dcbec/nld@2026-11-11;12452397

Transformatiegebied - Woongebied - De Swetten - De Brekken	/join/id/regdata/gm0090/2026/c1892b9de50d4a3fab-de548c0d72ba55/nld@2026-11-11;12452397
verkeer	/join/id/regda-ta/gm0090/2026/ffb7734edb174390ba93f135c91c014e/nld@2026-01-13;16390194
verkeer - transformatiegebied	/join/id/regda-ta/gm0090/2026/573262eb1e9c4951b54e735c8e6e49bb/nld@2026-11-11;12452397
Verkeer - transformatiegebied	/join/id/regda-ta/gm0090/2026/f8def0787fb14d37ae19bf5ff243e2c5/nld@2026-11-11;12452397
voorgevelbouwgrens - transformatiegebied	/join/id/regda-ta/gm0090/2026/f815f9eb346e407393a13be6d6384aa6/nld@2026-11-11;12452397
water	/join/id/regda-ta/gm0090/2026/63c552c7acc54ff49822fd1738d46393/nld@2026-01-13;16390194
wonen	/join/id/regda-ta/gm0090/2026/5fe2dc7bf3b2499e93dd5aa3a9966216/nld@2026-01-13;16390194
Wonen	/join/id/regda-ta/gm0090/2025/4a172111f32b4a79b663a8808bb9a974/nld@2025-12-15;19115274
wonen - transformatiegebied	/join/id/regda-ta/gm0090/2026/8fb77d543c2b4e0cb67987745b3e5fed/nld@2026-11-11;12452397
Wonen - transformatiegebied	/join/id/regda-ta/gm0090/2026/0cbfb3fcd1de4c6795afd609cbc58943/nld@2026-11-11;12452397
woningtype	/join/id/regda-ta/gm0090/2026/d27368a03ea84a21ba9c15f95e0e960e/nld@2026-11-11;12452397
woon	/join/id/regda-ta/gm0090/2026/e864c25138d84509b17503b34593f397/nld@2026-01-13;16390194
woongebied	/join/id/regda-ta/gm0090/2026/18b035cc4a3845b78af51d2907bb040e/nld@2026-01-13;16390194

OOO

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 13.23 Voertuigwrakken

In dit artikel wordt het plaatsen van voertuigwrakken beschreven. Een voertuigwrak is een voertuig met gebreken dat wordt achtergelaten. Fietsen en bromfietsen met gebreken worden ook aangemerkt als een voertuigwrak. Het parkeren van voertuigen met rijtechnische gebreken beperkt het bevorderen van de verkeersveiligheid. Een voertuigwrak kan gevaar opleveren voor overige weggebruikers en voor spelende kinderen. Het verbod geldt niet voor activiteiten als bedoeld in afdeling 3.5 van het Besluit activiteiten leefomgeving. Dit zijn activiteiten die te maken hebben het afvalbeheer.

PPP

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) 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.

QQQ

Na sectie ' Werkingsgebied voor regels gebiedsgerichte uitrol' worden 34 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 Wetterwille 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 Activiteiten in de locatie 'verkeer'

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

Artikel 21.12 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 21.13 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 21.14 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 21.15 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 21.16 Toepassingsbereik

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

Artikel 21.17 Oogmerken

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

Artikel 21.18 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 21.19 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 21.20 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 21.23 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 21.24 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 21.25 Locaties voor woonactiviteiten

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

Artikel 21.26 Toepassingsbereik

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

Artikel 21.27 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 21.28 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 verrichten van activiteiten in de locatie 'verkeer'.

Artikel 21.30 Oogmerken

Uit dit artikel volgt met welke redenen de regels in de paragraaf zijn gesteld.

Artikel 21.31 Verbod

In dit artikel is een verbod opgenomen voor het verrichten van activiteiten die strijdig zijn met de oogmerken, bedoeld in artikel 21.30.

Artikel 21.32 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 onder-

scheiden 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 21.33 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 21.34 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 21.35 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 21.36 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 21.37 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 Brekken. 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 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 'ET-FAL'). De voorliggende motivering voorziet daarin.

1.2 Plangebied

De locatie De Brekken is gelegen in de wijk De Swetten in Drachten. Het betreft hier een inbreidingslocatie in een overwegend woongebied. In het plangebied zelf staat een sporthal. Met de wijziging van het omgevingsplan komt deze functie te vervallen. De locatie is aan het zuiden begrensd door een bedrijventerrein.



Figuur 1. Ligging en begrenzing plangebied

Bron: PDOK viewer

Het perceel grenst aan Het Rak en ligt direct aan een wandelpad dat onderdeel uitmaakt van de lokale langzaamverkeersstructuur. Aan de noordzijde sluit het terrein aan op een open ruimte richting het tennisveld. De locatie is in eigendom van de gemeente en wordt ontsloten via Het Rak en De Brekken.

1.3 Leeswijzer

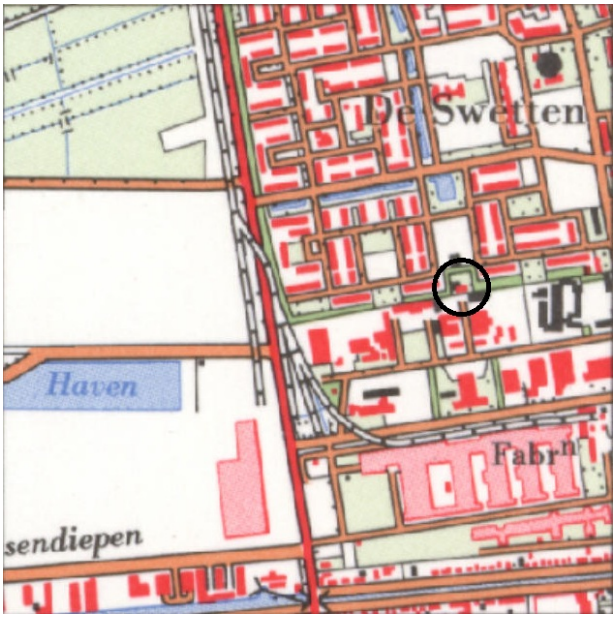
Deze motivering bestaat uit diverse hoofdstukken. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige en nieuwe situatie. In hoofdstuk 3 volgt een toetsing van het initiatief aan de geldende instructieregels en relevant beleid. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de relevante onderzoeks- en milieuaspecten aan de orde. Daarna 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

De locatie is in de jaren na de aanleg van De Swetten ingevuld als sportvoorziening, passend bij het maatschappelijke karakter van de wijk. De huidige bebouwing wordt gesloopt in het kader van de bredere herstructurering van voorzieningen in de wijk.



Figuur 2. Locatie in 1970: de wijk De Swetten wordt gebouwd en de locatie is ingevuld met een sporthal

Bron: Topotijdreis

2.2.2 Huidige situatie

Het plangebied is nu in gebruik als sporthal. De Judo Vereniging Shihan in Drachten is een voorbeeld van een vereniging die de sporthal gebruikt. Om het gebouw van de sporthal heen zijn bomenrijen aanwezig. De onderstaande figuur geeft een vogelvluchtperspectief van het plangebied weer.



Figuur 3. Vogelvluchtperspectief plangebied

Bron: Frank Aikema Stedenbouw, 2025



Figuur 4. Overzicht bestaande situatie plangebied

Bron: Google Streetview, juli 2025

2.2 Beschrijving van de nieuwe situatie

Ten aanzien van het voorgenomen plan is door Frank Aikema Stedenbouw een bouwenveloppe opgesteld. Hierin zijn het stedenbouwkundig plan en de bij het plan behorende stedenbouwkundige randvoorwaarden beschreven. De bouwenveloppe is als Bijlage 1 - Bouwenvelop te raadplegen. In de onderstaande passages wordt ingegaan op de belangrijkste aspecten uit het stedenbouwkundig plan.

2.2.1 Programma en volume

Het programma bestaat uit de realisatie van zes betaalbare koopwoningen. Het gaat om grondgebonden rijwoningen waarvan ook een deel levensloopgeschikt wordt ingericht. Wat woningtypes betreft, gaat het om rijwoningen bestaande uit één bouwlaag met kap. Met het plan wordt gefocust op starters, senioren en kleine huishoudens als doelgroep.

2.2.2 Programma - ruimtelijk

De woningen staan evenwijdig aan de bestaande rooilijn van Het Rak, gelijk aan de situering van de woningen aan De Dobbe. De voordeuren zijn gericht op het bestaande wandelpad in het gebied. Dit zorgt voor een levendig en sociaal straatbeeld. Het bestaande wandelpad en de bomen in het plangebied blijven behouden en zijn geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan. De verkaveling houdt rekening met een toekomstige verbinding richting De Omloop, ten behoeve van een betere dooradering van de wijk.

2.2.3 Vormgeving openbare ruimte

In de openbare ruimte krijgen groen en wandelroutes prioriteit. Bestaande bomen en het wandelpad blijven behouden. Bovendien zijn de erfafscheidingen richting het wandelpad groen en transparant. Harde schuttingen zijn niet toegestaan.

2.2.4 Stedenbouwkundige kaders

Richtlijnen bebouwing

De bebouwing op De Brekken bestaat uit zes aaneengeschakelde grondgebonden woningen, elk met één bouwlaag en een kap. De opzet is compact en kleinschalig, passend bij de maat en schaal van de omliggende wijk.

De woningen worden evenwijdig geplaatst aan de bestaande rooilijn van Het Rak, parallel aan het wandelpad. De hoofdentrees zijn gericht op het wandelpad, waarmee een actieve en levendige straatwand ontstaat. De situering van de woningen versterkt het groene karakter van de omgeving en zorgt voor een natuurlijke overgang tussen bebouwing en openbaar groen.

Hoofdgebouwen

De hoofdvolumes bestaan uit eenvoudige, herkenbare woningtypes met een kapvorm die aansluit bij het dorps-stedelijke beeld van De Swetten. De rij vormt een rustig en samenhangend geheel, met kleine variaties in gevelbeeld om een menselijke maat te creëren.

Hoekwoningen worden extra gearticuleerd door toevoeging van ramen in de zijgevels en indien mogelijk een tweede entree of veranda-achtige overgang naar het wandelpad. Hierdoor ontstaan visuele verbindingen en wordt de sociale veiligheid verhoogd.

Bijgebouwen

Elke woning wordt voorzien van een eigen (fietsen)berging, gelegen aan de achterzijde van de woning of geïntegreerd in de bouwmassa. De bergingen worden zorgvuldig vormgegeven in materiaalgebruik en architectuur, zodat ze als vanzelfsprekend onderdeel van het totaalbeeld functioneren.



Figuur 5. Stedenbouwkundig plan

Bron: Frank Aikema Stedenbouw, 2025

2.2.5 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.

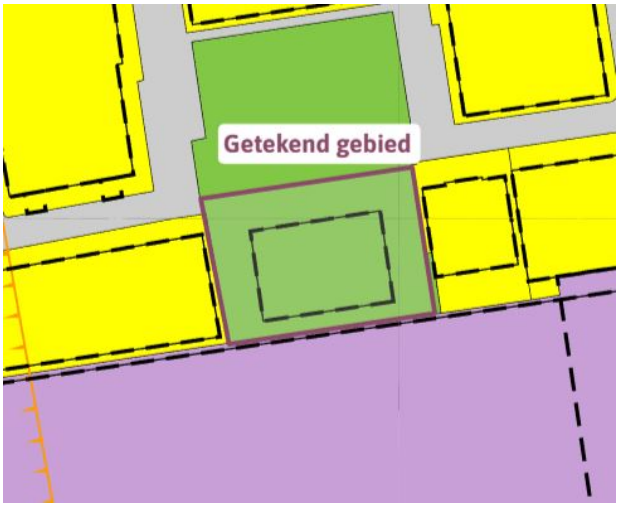
2.3 Geldende regeling in het omgevingsplan

Op dit moment is het tijdelijke deel van het omgevingsplan van Smallingerland van toepassing op het project. 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 dit planvoornemen is het bestemmingsplan Drachten de Swetten (vastgesteld 29 juni 2010) van toepassing. In dit bestemmingsplan is het plangebied volledig bestemd als Sport. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor sportieve recreatie. Ook zijn de volgende daarbij behorende functies mogelijk:

- restauratieve voorzieningen
- groenvoorzieningen en water
- parkeervoorzieningen
- speelvoorzieningen

- wegen, straten en paden
- openbare nutsvoorzieningen
- kunstobjecten
- tuinen en erven

Binnen de bestemming is met een bouwvlak aangegeven waar bebouwing mag worden gerealiseerd. Ook is met maatvoeringsaanduidingen aangegeven dat het bebouwingspercentage maximaal 40% mag bedragen. Zowel de maximum bouwhoogte als de maximum goothoogte bedraagt 10 m. Onderstaande figuur geeft een uitsnede uit de juridische plankaart weer.



Figuur 6. Uitsnede juridische plankaart bestemmingsplan De Swetten

Bron: Regelsopdekaart.nl, 2025

2.4 Beschrijving strijdigheid

Binnen de bestemming Sport is het realiseren van zes woningen op de planlocatie niet mogelijk binnen zowel de gebruiks- als bouwregels. Met het voorliggende wijzigingsbesluit wordt het omgevingsplan gewijzigd en van de passende planologisch-juridische kaders voorzien. In de artikelsgewijze toelichting behorend bij dit wijzigingsbesluit is de juridische regeling van de nieuwe activiteiten die mogelijk worden gemaakt verder uitgelegd. Voor nadere juridische duiding wordt daarom verwezen naar de artikelsgewijze toelichting.

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 Brekken 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 toegestaan zijn 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 hiervan wordt afgeweken de regels gesteld in afdeling 7.2 Hoofdgebouw bouwen. Met het gebruik 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 voorgaan 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 Brekken het plangebied toegevoegd aan de gebiedsaanwijzing Transformatiegebied – Woongebied. Binnen de locatie Transformatiegebied – Woongebied – De Brekken 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 Bkl

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 van deze regels blijkt dat ze niet van toepassing zijn op het planvoornemen.

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 zes woningen in verschillende segmenten, passend bij de vraag van starters, senioren en kleine gezinnen. De gekozen opzet met een kort rijtje, behoud van het bestaande wandelpad en groene inrichting zorgt voor een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

Daarnaast ondersteunt het plan de opgave voor een klimaatadaptieve inrichting. De locatie wordt klimaatbestendig ingericht, in lijn met het gemeentelijke Klimaatadaptatieplan. Dit betekent dat de randvoorwaarden voor inbreidingslocaties als uitgangspunt worden gehanteerd. Er wordt gewerkt aan het gemeentelijke puntensysteem voor klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen.

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) zoals dit is aangewezen door de provincie.

Tabel 2. Tabel 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 archeologische 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. Het plan is niet strijdig met artikel 2.1, lid 1 uit de omgevingsverordening.	
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 is voorzien 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. Bovendien is in paragraaf 4.7 ingegaan op omgevingsveiligheid in relatie tot het planvoornemen. Hiermee voldoet het plan aan artikel 2.5, lid 1.	
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.	
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 bovenstaande 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

3.5.1 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 2022-2030 Zuidoost Fryslân 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 aangegeven richting het Rijk 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 om 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 er meer moet worden gebouwd.

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 (afdelingen 2.2 en 2.1 Omgevingsverordening Fryslân 2022). Het uitgangspunt is om een goede balans tussen beide te bereiken. De ontwikkeling van De Brekken is binnenstedelijk en voorziet met een toevoeging van zes woningen in de toenemende behoefte aan woningen. Het planvoornemen past daarmee binnen de regionale woningbouwafspraken.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het regionale woonbeleid.

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 hiervoor 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 zes 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 voor 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 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. Met andere woorden: de gemeente zet voor een belangrijk deel voort waar al hard aan gewerkt wordt 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. Daarnaast blijkt uit een enquête die in het kader van het onderzoek van Compaenen is afgenomen dat ouderen die in de kernen wonen, graag daar willen blijven wonen. De gemeente weegt per kern zorgvuldig af waar woningen voor ouderen worden toegevoegd. Het programma van dit plan bestaat uit de realisatie van zes betaalbare koopwoningen. Het gaat om grondgebonden rijwoningen waarvan ook een deel levensloopgeschikt wordt ingericht. 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 daar 669 van 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 Brekken voorziet in maximaal zes woningen en is als woningbouwplan opgenomen in de planlijst uit de bijlage van het volkshuisvestingsprogramma.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het Programma volkshuisvesting 2026 van de gemeente 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. 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.

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

Tabel 3. Klimaatadaptatiestrategie en score 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

Het planvoornemen voorziet in een beperkte toename van verharding en bebouwing ten opzichte van de bestaande situatie. Klimaatadaptieve maatregelen voor de wijk De Swetten worden in breder verband opgepakt. Het planvoornemen doet geen afbreuk aan de gestelde ambities en acties. Hoewel het voornemen niet voorziet in nieuwe verharding ten opzichte van nu, hecht de gemeente wel waarde aan klimaatadaptatie. Er is daarom ten aanzien van diverse inbreidingslocaties in de wijk De Swetten een wijkoverstijgende compensatiestrategie opgesteld. Hierbij worden twee vijvers ten westen en ten oosten van De Tijen gerealiseerd. In Bijlage 8 - Notitie watercompensatie locatie De Tijen is dit nader uitgewerkt. Het plan heeft qua oppervlaktes geen aandeel in de compensatie, maar het laat wel zien dat de gemeente aandacht besteed aan klimaatadaptatie bij herontwikkelingen.

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

Met de planontwikkeling wordt op diverse manieren aandacht besteed aan 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.

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 ecologische quickscan uitgevoerd door FaunaX (Rapport 22283, 2022). Deze quickscan is als Bijlage 2 - Natuurtoets te raadplegen. In het navolgende wordt ingegaan op de resultaten en conclusies uit het onderzoek.

Gebiedsbescherming: effecten op beschermde gebieden

De locatie ligt niet in of aan de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden 'WijnjeterpenSchar', '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 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.

Soortenbescherming: toetsing flora- en fauna-activiteit

In de natuurtoets is een uitgebreide beschrijving opgenomen met betrekking op de soortenbescherming. De resultaten zijn samengevat in de onderstaande tabel.

Tabel 4. Samenvatting natuurtoets

Soortbescherming	Vervolgstappen nodig?
Vaatplanten	Nee
Vogels	Nee, alleen zorgplichtmaatregelen
Vleermuizen	Ja, nader onderzoek naar verblijfplaatsen in het gebouw en in boom (indien deze gekapt gaat worden)
Grondgebonden zoogdieren	Nee, alleen zorgplichtmaatregelen
Overige soorten	Nee, alleen zorgplichtmaatregelen

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

<u>Vleermuizen</u>

De aanwezigheid van verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en meervleermuis in het pand (gymzaal) kan niet op voorhand worden uitgesloten. De locatie ligt volgens de koloniekaart Meervleermuis (zie Bijlage 2 - Natuurtoets) binnen de zone van mogelijke aanwezigheid van kraam- en mannenverblijfplaatsen van meervleermuis.

Op de locatie is tijdens het veldbezoek in één boom een holte waargenomen die mogelijk geschikt is voor boombewonende vleermuizen. Onzeker is of deze boom wordt gekapt.

Om te kunnen bepalen of een vergunning nodig is, dient nader onderzoek te worden uitgevoerd naar het voorkomen van genoemde soorten in het pand. Indien de boom met de holte wordt gekapt of aangetast, dient ook nader onderzoek te worden uitgevoerd ten aanzien van boombewonende vleermuizen. De onderzoeken worden uitgevoerd volgens het geldende Vleermuisprotocol door middel van bezoeken in de periode mei–juli en in de periode augustus–september.

Broedvogels

Negatieve effecten op broedende vogels in de bomen en struiken aan de randen van de locatie 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

4.1.3 Conclusie

Nader onderzoek naar vleermuizen is nodig om te kunnen aantonen of een vergunning nodig is. Deze onderzoeken zullen te zijner tijd worden uitgevoerd. Echter maakt dit niet dat het planvoornemen niet evident onuitvoerbaar is. Met eventueel te nemen maatregelen in de toekomst kan het plan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

4.2 Geluid door wegen

4.2.1 Toetsingskader

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.

Toetsing

Het plangebied is gelegen in de geluidaandachtsgebieden van diverse wegen, te weten de Omloop, Het Rak, De Brekken, Het Diep en het Deel. Naar aanleiding hiervan is een akoestisch onderzoek nodig. Dit onderzoek is uitgevoerd en als Bijlage 4 - Akoestisch onderzoek geluid van wegen toegevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat de hoogst berekende geluidbelasting op de gevels van de te realiseren woningen 36 dB betreft en hiermee ruimschoots voldoet aan de standaardwaarde van 53 dB (Lden). Er is geen sprake van overschrijding van de standaard- of grenswaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Er is daarnaast geen sprake van cumulatie.

De instructieregels uit het Bkl verzetten zich daarmee niet tegen de realisatie van de woningen. Er is ter plaatse van de te realiseren woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het aspect geluid.

Conclusie

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

4.3 Activiteiten en milieuzonering

4.2.1 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.

4.2.2 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

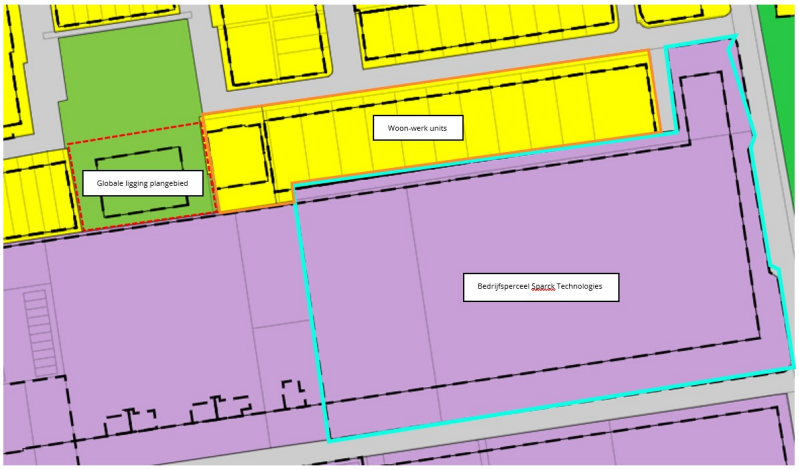
Om te bepalen welke richtafstand van toepassing is, moet eerst worden bepaald wat voor omgevingstype van toepassing is. Enerzijds bestaat omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'. Dit zijn rustige gebieden waar functiescheiding wordt nagestreefd. Daarnaast bestaan er levendige gebieden 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 in een woongebied dat ten zuiden grenst aan een bedrijventerrein. Er is overwegend sprake van woonfuncties. Wat betreft de bedrijvigheid is er sprake van een historisch zo gevormde situatie. Ook gaat het om bedrijvigheid die wat betreft milieubelasting en hinder zodanig zijn ingeperkt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de aangrenzende woningen. Het gebied kan worden gezien als een rustig woongebied.

Inwaartse zonering

Een hinderveroorzakende functie nabij het plangebied is het bedrijventerrein ten zuiden van het plangebied. Hier is bedrijvigheid van milieucategorieën 1 en 2 mogelijk. In de ruimtelijke ordeningspraktijk blijkt dat dergelijke bedrijven goed kunnen worden gecombineerd met een woonfunctie. Echter is naast deze bedrijvigheid, ook nog specifiekere bedrijvigheid mogelijk en aanwezig.

De machinefabriek van Sparck Technologies bevindt zich bijvoorbeeld ten zuidoosten van het plangebied. Dit is een zwaarder bedrijf dat in het tijdelijk omgevingsplan specifiek is aangeduid. Dit sluit aan bij 'Machine- en apparatenfabreiken incl. reparatie' uit de VNG-brochure. Uitgaande van een productieoppervlak van meer dan 2.000 m^2, is voor dit bedrijf milieucategorie 4.1 van toepassing, met een indicatieve richtafstand van 200 m. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan. In deze situatie kan worden beargumenteerd dat er nu ook al woningen aan de machinefabriek grenzen. De machinefabriek moet dus wat hinder betreft al rekening houden met deze reeds aanwezige woningen. Echter zijn er in het verleden andere plannen in deze omgeving geweest waarbij maatwerkbesluiten voor geluid nodig waren om de woningen mogelijk te maken. In de onderstaande afbeelding is een en ander weergegeven.



Figuur 7. Overzicht situatie plangebied, woon-werk gebied en Sparck technologies.

Bron: Regels op de kaart

De woningen ten noorden van Sparck Technologies zijn aangemerkt als 'Wonen - werken' in het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Voor dit woon-werkgebied is in 2009 een maatwerkvoorschrift verleend in verband met voornemens om deze woningen ook als reguliere woningen te gebruiken. Het maatwerkvoorschrift voorzag in het toestaan van een hogere geluidsbelasting van 55 dB(A) bij deze woningen (zie Bijlage 5 - Maatwerkvoorschrift geluid bedrijfsactiviteiten). Het maatwerkvoorschrift is gebaseerd op een akoestisch onderzoek van DGMR uit 2007. Vervolgens is een omgevingsvergunning verleend om twee woningen mogelijk te maken aan 't Deel 39 te Drachten. Hieruit volgt dat de gemeente eerder heeft beoordeeld dat gebruik als reguliere woning in deze zone planologisch aanvaardbaar wordt geacht. De woningen die met het voorliggende initiatief mogelijk worden gemaakt, bevinden zich op een vergelijkbare, dan wel grotere afstand tot Sparck Technologies. Echter gaat het om oude onderzoeken en maatwerkvoorschriften onder oude wet- en regelgeving en is de geluidbelasting op de geprojecteerde woningen in het plangebied niet bekend. Een nadere akoestische beoordeling is nodig om uit te wijzen of sprake is van een aanvaardbare akoestische situatie. Deze beoordeling zal in een later stadium aan het plan worden toegevoegd.

Los van Sparck Technologies ligt het plangebied buiten de invloedssfeer van milieubelastende activiteiten. Het autopoetsbedrijf ten zuidwesten van het plangebied heeft naar verwachting geen hoge geluidsemissie. Dit bedrijf zit al zeer dicht op bestaande woningen (direct tegen achtertuinen). Ook bevinden zich hier geen zichtbare dak- of gevelinstallaties. Bovendien is de zwaarte van de werkzaamheden die zich hier bevinden beperkt. Op basis van de VNG-brochure geldt hier een richtafstand van 30 meter. Hieraan kan ruimschoots worden voldaan. Ook is het plangebied buiten de invloedssfeer van de bedrijfsunits en sportschool ten zuidwesten van het plangebied gelegen. Voor deze functies geldt een richtafstand van 50 meter. Hieraan wordt voldaan. Daarnaast hebben deze functies geen installaties met een (relevante) geluidsemissie naar de omgeving. Verder liggen de KFC, Phillips, een kantoor en ijzerwarenhandel op een veel grotere afstand van het plangebied dan bij Sparck Technologies het geval is. Voor al deze functies wordt ruim aan de VNG-richtafstanden voldaan.

Uitwaartse zonering

Met de realisatie van zes woningen wordt niet voorzien in een nieuwe hinderveroorzakende functie. Wat uitwaartse zonering betreft, is dan ook geen sprake van beperkingen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.3 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

4.3.1 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?

4.3.2 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 verstedelijking 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 zes woningen mogelijk gemaakt. Er is derhalve geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De overige treden van de Ladder hoeven niet te worden doorlopen.

4.3.3 Conclusie

Het plan 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 (Bijlage 6 - Bodemonderzoek). In het onderstaande wordt ingegaan op de conclusies uit het onderzoek.

Zintuiglijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde monstermateriaal geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een vorm van bodemverontreiniging. Op basis van zintuiglijke waarnemingen is in het opgeboorde bodemmateriaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming).

Eindconclusie verkennend bodemonderzoek NEN-5740

In de bovengrond is plaatselijk een verhoogd gehalte zink (zware metalen) gemeten dat voldoet aan de maximale waarde voor de bodemkwaliteitsklasse industrie. Op basis van de rekenkundige benadering middels Concrit levert het verhoogd gemeten gehalte zink geen belemmering voor het gebruik als wonen met tuin. De lichte overschrijding van zink (ten opzichte van kwaliteitsklasse wonen) ter plaatse van MM1 kan in de praktijk geschikt worden gemaakt voor de functie wonen. De bovengrond ter plaatse van MM1 kan worden ontgraven en indicatief worden afgevoerd als grond die voldoet aan de kwaliteitsklasse industrie (o.b.v. zink) en vervolgens kan dit (indien nodig) worden aangevuld met schone grond.

Voor het overige zijn in de bovengrond enkele stoffen verhoogd aangetoond in gehalten die tenminste voldoen aan de maximale waarde voor de bodemkwaliteitsklasse wonen. Het onderzochte bovengrondmonster bevat geen verhoogde gehalten PFAS ten opzichte van de toepassingsnorm voor landbouw/natuur uit het handelingskader PFAS (bij toepassing op landbodem, boven grondwaterniveau en buiten een grondwaterbeschermingsgebied).

In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond die voldoen aan de maximale waarde voor de bodemkwaliteitsklasse landbouw/natuur.

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 zijn geen verhoogde gehalten gemeten ten opzichte van de signaleringsparameters beoordeling grondwatersanering. De gemeten gehalten in de grond en het grondwater geven uit milieuhygiënische overweging geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek.

Nota bene

Als grond van de locatie vrijkomt, moet er rekening mee worden gehouden dat deze niet zonder meer elders toepasbaar is. Op basis van de regels in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moeten voor de milieubelastende activiteiten graven in bodem > 25 m^3, het toepassen van grond en het opslaan van grond meldingen worden ingediend via het Omgevingsloket DSO. Met behulp van de 'Vergunningscheck' in het DSO kan worden nagegaan om welke meldingen het gaat in de betreffende situatie.

4.5.3 Conclusie

Het plan is wat betreft bodemkwaliteit 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 ijzertijd-middeleeuwen geldt dat onderzoek nodig is bij ingrepen van meer dan 5.000 m^2. De voorgenomen ingreep beslaat een oppervlakte van circa 2.040 m^2. Aangezien de ingreep een kleinere oppervlakte dan 5.000 m^2 beslaat, is geen onderzoek nodig.

4.6.3 Toetsing cultuurhistorie

Voor het aspect cultuurhistorie is de CHK2 relevant. Uit toetsing van het voornemen aan de CHK2 blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen cultuurhistorische objecten aanwezig zijn. Het planvoornemen heeft dan ook geen (negatief) invloed op cultuurhistorische objecten uit de omgeving.

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

Om te inventariseren of en zo ja, welke risicobronnen er in (de omgeving van) het plangebied aanwezig zijn, zijn de kaarten van het Portaal Atlas Veiligheid (PAV) geraadpleegd. Uit deze kaarten en de juridische plankaart van het geldende plan blijkt dat het plangebied ruim buiten risicocontouren van risicobronnen uit de omgeving ligt. Er is dus geen sprake van een verhoging van externe veiligheidsrisico's.

Sociale veiligheid

Wat betreft sociale veiligheid wordt de openbare ruimte zodanig ingericht dat er sprake is van sociale veiligheid. De openbare ruimte wordt zo ingericht dat sprake is van sociale controle. Bovendien worden zijgevels van woningen die in het zicht van de openbare ruimte staan, voorzien van raampartijen. Zo hebben bewoners voortdurend zicht op wat er in de openbare ruimte gebeurt.

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. Op 1 december 2025 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 7 - Wateradvies toegevoegd.

Toename verharding

Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor 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

In het plangebied is nu een sporthal aanwezig. Het gebied is dus al deels verhard. Met het plan worden zes woningen toegevoegd die in beperkte mate in nieuwe verharding voorzien. De bestaande situatie afgezet tegen de nieuwe situatie, is sprake van een toename van 131 m^2 verharding. Dit is lager dan de eerdergenoemde 200 m^2. Watercompensatie is derhalve niet nodig.

Aanvullend wordt vermeld dat bij de planvorming randvoorwaarden uit het klimaatadaptatieplan gelden voor inbreidingslocaties. Daarnaast geldt het puntensysteem voor klimaatadaptatief en natuurinclusief bouwen. Hoewel het voornemen niet voorziet in nieuwe verharding ten opzichte van nu, hecht de gemeente wel waarde aan klimaatadaptatie. Er is daarom ten aanzien van diverse inbreidingslocaties in de wijk De Swetten een wijkoverstijgende compensatiestrategie opgesteld. Hierbij worden twee vijvers ten westen en ten oosten van De Tijen gerealiseerd. In Bijlage 8 - Notitie watercompensatie locatie De Tijen is dit nader uitgewerkt. Hoewel het plan formeel hier geen verplicht aandeel in heeft, heeft de gemeente alsnog de keuze gemaakt om klimaatadaptieve maatregelen te treffen. Dit laat zien dat de gemeente bewust bezig is met klimaatadaptatie.

Advies vrij voor boezem

Bij de realisering van bebouwing en het aanleggen van verharding is het nodig om rekening te houden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding te voorkomen. Wetterskip Fryslân adviseert voor bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10 m en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70 m gerekend vanaf de te realiseren bovenkant vloer. Ook voor verharding adviseert het Wetterskip een drooglegging van 0,70 m. De bouwlocatie ligt in een peilgebied met een streefpeil van -0,52 m NAP. Dit betreft het waterpeil van de Friese boezem. De maaiveldligging op de planlocatie is dusdanig hoog dat er ruim boven het maatgevend boezempeil wordt gebouwd.

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 6 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 Toetsingskader

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 2025.

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.

Vervolgens is gekeken naar de functie 'koop, huis, tussen/hoek'. Op basis van deze uitgangspunten genereert het plan 7,5 verkeersbewegingen per woning (motorvoertuigen per weekdaggemiddelde). Dit zou betekenen dat er sprake is van in totaal 6 X 7,5 = 45 verkeersbewegingen per weekdaggemiddelde. Vergeleken met de (theoretisch mogelijke) verkeersgeneratie van de sportfunctie van nu, is dit in verhouding minder. De Brekken is dan ook goed in staat het extra aantal verkeersbewegingen op te vangen. Bij de stedenbouwkundige inpassing van het plangebied is rekening gehouden met deze extra verkeersgeneratie. De ontsluiting van het nieuwe woongebied is geconcentreerd aan de westzijde.

4.10.3 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 parkeernormennota 2025.

De planlocatie bevindt zich in de categorie 'rest bebouwde kom'. Vervolgens is gekeken naar de categorie 'koop, tussen/hoek/ appartement > 100 m^2 bvo'. Hierdoor geldt een parkeernorm van 1,7 per woning. Er dienen 6 X 1,7 = 10,2 parkeerplekken te worden gerealiseerd. Aanvullend dient tevens het aandeel van bezoekers te worden betrokken: 0,15 X 6 = 0,9. In totaal dienen er dus 12 parkeerplekken aanwezig te zijn. Bij de stedenbouwkundige inrichting is rekening gehouden met nieuwe parkeergelegenheid. Aan de westzijde van het plangebied wordt een parkeerplaats gerealiseerd. Hier worden negen parkeerplaatsen gerealiseerd. Verder kan de bestaande parkeerruimte van de sporthal worden gebruikt. In het gemeentelijke omgevingsplan is geregeld dat een ontwikkeling te allen tijde aan de parkeernormen moet voldoen. Al met al kan worden geconcludeerd dat sprake is van een sluitende parkeerbalans.

4.10.4 Conclusie

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

4.11 mer-plicht

4.11.1 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.

4.11.2 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 6 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 nu al bebouwd is met een sporthal. Door deze nu al aanwezige bebouwing is het ruimtebeslag zeer beperkt. Verder is het plangebied gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. 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.

Cumulatie met andere projecten

In de directe omgeving zijn andere woningbouwontwikkelingen gepland. Deze bevinden zich echter allemaal in verschillende fasen van planvorming en kennen een ander tijdpad van realisatie. Omdat de uitvoering van deze plannen naar verwachting niet samenvalt met de uitvoering van het onderhavige plan, is cumulatie niet aan de orde. Bovendien ligt de ruimtelijke afstand zodanig dat ruimtelijke cumulatie (bijvoorbeeld wat betreft geluid, verkeer, of milieuzonering) naar verwachting beperkt is. Ook zullen deze ontwikkelingen, gelet op de aard en omvang, niet voorzien in significante milieueffecten. Gelet op het geheel van al deze ontwikkelingen zal dit ook niet het geval zijn. Waar nodig is dit uiteengezet in de plan-mer-beoordelingen voor deze locaties. Het voorliggende plan zal al met al niet leiden tot cumulatie met andere projecten, zodanig dat daarvoor een mer-procedure nodig is.

4.11.3 Conclusie

Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject of andere activiteit uit bijlage V van het Omgevingsbesluit. Een mer-procedure is niet aan de orde. Bovendien is er geen sprake van negatieve milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

4.12 Duurzaamheid en gezondheid

4.12.1 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.

4.12.2 Toetsing

Toetsing duurzaamheid

Doelen van de Omgevingswet (Ow) 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.

4.12.3 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 bij wijzigingen van het omgevingsplan waaruit blijkt dat een initiatiefnemer moet aangeven in welke mate participatie is gevoerd. Hierbij moet het volgende worden aangegeven:

- of de initiatiefnemer aan participatie heeft gedaan;
- zo ja: hoe de initiatiefnemer 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. In het voorliggende geval is sprake van een wijziging van het omgevingsplan. De gemeenteraad kan dus geen participatieplicht aanwijzen voor het planvoornemen. Desondanks is er ruimschoots aandacht gegeven aan participatie in het voortraject. Dit wordt in de navolgende alinea nader beschreven.

Participatietraject

De voorliggende wijziging van het omgevingsplan vloeit voort uit een gemeentelijk participatietraject in het kader van gemeentelijke inbreidingslocaties in de wijk De Swetten. Hiervoor is in oktober 2025 een gemeentelijke nieuwsbrief de deur uitgegaan. Deze is als Bijlage 9 - Nieuwsbrief De Swetten april 2026 opgenomen. Daarnaast hebben er op diverse momenten participatiebijeenkomsten plaatsgevonden.

Sinds begin 2023 zijn bewoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties, woningcorporaties en andere betrokken partijen actief betrokken bij de planvorming. In dit kader zijn onder meer werkgroepen samengesteld, wijkbijeenkomsten georganiseerd en informatie verstrekt via nieuwsbrieven, posters en de gemeentelijke website.

De ruimtelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling zijn gedeeld tijdens een wijkbijeenkomst op 26 juni 2025.

De belangrijkste aandachtspunten die hierbij naar voren kwamen, hadden betrekking op parkeren, groeninrichting en het woningprogramma. Naar aanleiding van de ontvangen reacties is onder meer ruimte opgenomen voor een beperkt aantal levensloopgeschikte woningen. Daarnaast werd waardering uitgesproken voor het behoud van de aanwezige bomen en de toevoeging van betaalbare koopwoningen. Over het algemeen zijn de bijeenkomsten in een goede sfeer verlopen en bestond belangstelling voor de plannen.

De resultaten van het participatieproces zijn betrokken bij de totstandkoming van de bouwenvelop en de verdere planuitwerking. Een uitgebreid overzicht van het participatieproces, de ontvangen reacties en de wijze waarop deze zijn verwerkt, is opgenomen in het bijgevoegde participatieverslag (Bijlage 10 - Participatieverslag).

Conclusie

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

5.2 Adviezen ketenpartners

De gemeente houdt bij de uitoefening van zijn taken en bevoegdheden rekening met de taken en bevoegdheden van andere bestuursorganen. In de vorm van informeel vooroverleg wordt deze wijziging van het omgevingsplan voorgelegd aan diverse bestuursorganen. De provincie Fryslan, Wetterskip Fryslân en Brandweer Fryslân hebben op het plan gereageerd.

Provincie Fryslân

De informele vooroverlegreactie van de Provincie Fryslân is opgenomen als Bijlage 11 - Informele overlegreactie Provincie Fryslân bij deze motivering. Uit de reactie blijkt dat de provincie kan instemmen met het planvoornemen. Wel vragen ze om de archeologische verwachtingswaarde (bij ingrepen van meer dan 2.500 m^2) gemeentedekkend op te nemen in het voorliggende omgevingsplan. De gemeente Smallingerland regelt de archeologische verwachtingswaarde in een andere, losstaande herziening van het omgevingsplan. Eén en ander staat los van de voorliggende omgevingsplanwijziging.

Wetterskip Fryslân

Het Wetterskip heeft geen formeel aanvullend advies gegeven, maar geeft in het informele vooroverleg wel aan nog een opmerking te hebben over het kopje 'Advies vrij voor boezem' uit paragraaf 4.8. De bouwlocatie ligt niet in een peilgebied met een streefpeil van -0,15 m NAP, maar in een peilgebied met een streefpeil van -0,52 m NAP. Dit betreft het waterpeil van de Friese boezem. De bouwlocatie ligt vrij

voor de boezem. Wetterskip Fryslân geeft aan dat de maaiveldligging hier dusdanig hoog is dat er ruim boven het maatgevend boezempeil wordt gebouwd. Eén en ander is verwerkt in paragraaf 4.8.

Brandweer Fryslân

Brandweer Fryslân heeft een informele vooroverlegreactie op het plan gegeven. De reactie is als Bijlage 12 - Informele overlegreactie Brandweer Fryslân opgenomen. Brandweer Fryslân voorziet voor het plangebied een knel-/ aandachtspunt met betrekking tot externe veiligheid.

- Het wandelpad langs de woningen dient geschikt te worden gemaakt voor het gebruik van de brandweer. Om het autoluwe karakter voor de woningen te behouden, kan gebruik worden gemaakt van een verwijderbaar obstakel
- De wegen leidend naar het plangebied moeten voldoen aan de eisen gesteld in het kopje 'bereikbaarheid' in het advies
- De brandweer wil graag op de hoogte worden gehouden van nadere invulling van het advies

De voornoemde aspecten worden meegenomen in de nadere, technische uitwerking van het planvoornemen. Hiermee is sprake van een veilige situatie voor de toekomstige woningen en bewoners.

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 Brekken middels een aanbesteding op de markt. Met de winnende partij wordt een koop-/realisatieovereenkomst 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 koop-/realisatieovereenkomst. 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 reguleren. 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 desbetreffende locatie.

I Overzicht Documentenbijlagen

Bijlage 1 - Bouwenvelop	/join/id/publdata/gm0090/2026/10f4cd5e0910e4b0b91880d4a7f3fbce7/nld@2026-11-11;12452397
Bijlage 2 - Natuurtoets	/join/id/publdata/gm0090/2026/bd77eff3b7a041e290f6711ded24b8dd/nld@2026-11-11;12452397
Bijlage 3 - AERIUS-berekening	/join/id/publdata/gm0090/2026/c984fb1682be475cb2f6c9000e6a9dca/nld@2026-11-11;12452397
Bijlage 4 - Akoestisch onderzoek geluid van wegen	/join/id/publdata/gm0090/2026/ca726a35a0c04a72bd42a8c55817a0c3/nld@2026-11-11;12452397
Bijlage 5 - Maatwerkvoorschrift geluid bedrijfsactiviteiten	/join/id/publdata/gm0090/2026/d73632f6aefa411fa949cf7248b75007/nld@2026-11-11;12452397
Bijlage 6 - Bodemonderzoek	/join/id/publdata/gm0090/2026/f75fbdc3abb34710821d9663753450 7/nld@2026-11-11;12452397
Bijlage 7 - Wateradvies	/join/id/publdata/gm0090/2026/a56fa5af4027409aa874124cd180b0b8/nld@2026-11-11;12452397
Bijlage 8 - Notitie watercompensatie locatie De Tijen	/join/id/publdata/gm0090/2026/b823c93ed4434859a4289d74479bd3c/nld@2026-11-11;12452397
Bijlage 9 - Nieuwsbrief De Swetten april 2026	/join/id/publdata/gm0090/20267383b14d38e0474e9c7f01e04dbf39de/nld@2026-11-11;12452397
Bijlage 10 - Participatieverslag	/join/id/publdata/gm0090/2026/44536e1c778414bb0902d54ea840d08/nld@2026-11-11;12452397
Bijlage 11 - Informele overlegreactie Provincie Fryslân	/join/id/publdata/gm0090/2026/d6027197995840548f71e4c872461bc3/nld@2026-11-11;12452397
Bijlage 12 - Informele overlegreactie Brandweer Fryslân	/join/id/publdata/gm0090/2026/ba2fc57a0b1b44b49e61d80378e03832/nld@2026-11-11;12452397