Drachten Smallingerland

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Smallingerland

Nr. 532088

13 november 2026

Ontwerp wijziging omgevingsplan - Drachten - De Sjalom

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 Sjalom 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 Sjalom

Artikel 21.3 Normadressaat

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

Artikel 21.4 Voorrangsbepaling

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

Artikel 21.5 Relatie tot hoofdstuk 22

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

Artikel 21.6 Doelen

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

Artikel 21.7 Aanwijzen functiegebieden

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

Artikel 21.8 Insluiten activiteiten met gebruiksruimte

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

Artikel 21.9 Woonactiviteiten

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

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

Artikel 21.10 Activiteiten in de locatie 'groen'

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

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

a. subparagraaf 21.2.1.4 Activiteiten verrichten in de locatie 'groen'.

Afdeling 21.2 Transformatiegebied - activiteiten

Paragraaf 21.2.1 Gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 21.2.1.1 Bêd en brochje verzorgen

Artikel 21.11 Toepassingsbereik

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

Artikel 21.12 Oogmerken

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

Artikel 21.13 Specifieke zorgplicht

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

Artikel 21.14 Algemene regels bêd en brochje verzorgen

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

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

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

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

Subparagraaf 21.2.1.2 Beroep of bedrijf aan huis uitoefenen

Artikel 21.15 Toepassingsbereik

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

Artikel 21.16 Oogmerken

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

Artikel 21.17 Specifieke zorgplicht

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

Artikel 21.18 Algemene regels beroep of bedrijf aan huis

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

2. De bruto oppervlakte waarop het beroep of bedrijf aan huis wordt uitgeoefend is ten hoogste 30% van de totale begane grondvloeroppervlakte van de bebouwing op het perceel, tot een maximum van 50 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 21.19 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

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

Artikel 21.20 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

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

Artikel 21.21 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

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

Subparagraaf 21.2.1.3 Woonactiviteit verrichten

Artikel 21.22 Toepassingsbereik

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

Artikel 21.23 Oogmerken

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

Artikel 21.24 Locaties voor woonactiviteiten

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

Subparagraaf 21.2.1.4 Activiteiten verrichten in de locatie 'groen'

Artikel 21.25 Toepassingsbereik

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

Artikel 21.26 Oogmerken

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met het oog op het beschermen, behouden en beheren van:
a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;
c. waterlopen en waterpartijen;
d. sport- en speelvoorzieningen;
e. openbare nutsvoorzieningen;
f. voet- en fietspaden;
g. kunstobjecten;
h. en de daaraan ondergeschikt:
    1. wegen, paden en uitritten; en
    2. overige verhardingen.

Artikel 21.27 Verbod

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

Paragraaf 21.2.2 Bouwactiviteiten

Subparagraaf 21.2.2.1 Hoofdgebouw bouwen

Artikel 21.28 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over het bouwen van hoofdgebouwen.

Artikel 21.29 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 21.30 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een hoofdgebouw te bouwen.

Artikel 21.31 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 21.32 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 21.33 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 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.

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

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

6. 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.

7. 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.

8. 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.

Artikel 21.34 Bepaling van gezamenlijk geluid op een geluidgevoelig gebouw

Binnen de locatie Transformatiegebied - Woongebied - De Sjalom zijn het gezamenlijk geluid op de gevel van geluidgevoelige gebouwen waarbij de standaardwaarde van één of meer geluidbronsoorten ingevolge het Akoestisch onderzoek transformatiegebied Sjalom wordt overschreden de waarden voor gezamenlijk geluid, als bedoeld in artikel 5.78ad van het Besluit kwaliteit leefomgeving en artikel 4.103, eerste lid, van het Besluit bouwwerken leefomgeving, de in deze bijlage opgenomen waarden voor de daarin aangegeven bouwlagen.

Paragraaf 21.2.3 Milieuactiviteiten (GERESERVEERD)

[Gereserveerd]

C

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

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

D

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

Paragraaf ~~21.1.1~~ 21.3.1 Algemene bepalingen

E

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

Artikel ~~21.1~~ 21.35 Toepassingsbereik

F

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

Artikel ~~21.2~~ 21.36 Voorrangsbepaling

G

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

Artikel ~~21.3~~ 21.37 Relatie bruidsschat hoofdstuk 22

H

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

Paragraaf ~~21.1.2~~ 21.3.2 Bouwactiviteiten

I

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

Subparagraaf ~~21.1.2.1~~ 21.3.2.1 Bouwen - Algemeen

J

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

Artikel ~~21.4~~ 21.38 Toepassingsbereik

K

Artikel 21.5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.5~~ 21.39 Oogmerken

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

L

Artikel 21.6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.6~~ 21.40 Algemene regels

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

M

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

Subparagraaf ~~21.1.2.2~~ 21.3.2.2 Hoofdgebouw bouwen

N

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

Artikel ~~21.7~~ 21.41 Toepassingsbereik

O

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

Artikel ~~21.8~~ 21.42 Algemene regels voor hoofdgebouwen

P

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

Artikel ~~21.9~~ 21.43 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Q

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

Artikel ~~21.10~~ 21.44 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

R

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

Artikel ~~21.11~~ 21.45 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

S

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

Paragraaf ~~21.1.3~~ 21.3.3 Gebruiksactiviteiten

T

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

Subparagraaf ~~21.1.3.1~~ 21.3.3.1 Woonactiviteit verrichten

U

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

Artikel ~~21.12~~ 21.46 Toepassingsbereik

V

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

Artikel ~~21.13~~ 21.47 Oogmerken

W

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

Artikel ~~21.14~~ 21.48 Locaties voor woonactiviteiten

X

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

Artikel ~~21.15~~ 21.49 Verbod

Y

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

Subparagraaf ~~21.1.3.2~~ 21.3.3.2 Woonruimte wijzigen

Z

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

Artikel ~~21.16~~ 21.50 Toepassingsbereik

AA

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

Artikel ~~21.17~~ 21.51 Oogmerken

BB

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

Artikel ~~21.18~~ 21.52 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

CC

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

Artikel ~~21.19~~ 21.53 Bijzondere aanvraagvereisten

DD

Artikel 21.20 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.20~~ 21.54 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

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

EE

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

Subparagraaf ~~21.1.3.3~~ 21.3.3.3 Woonruimte gebruiken

FF

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

Artikel ~~21.21~~ 21.55 Toepassingsbereik

GG

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

Artikel ~~21.22~~ 21.56 Oogmerken

HH

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

Artikel ~~21.23~~ 21.57 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

II

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

Artikel ~~21.24~~ 21.58 Bijzondere aanvraagvereisten

JJ

Artikel 21.25 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.25~~ 21.59 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

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

KK

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

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

LL

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

Artikel ~~21.26~~ 21.60 Toepassingsbereik

MM

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

Artikel ~~21.27~~ 21.61 Oogmerken

NN

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

Artikel ~~21.28~~ 21.62 Specifieke zorgplicht

OO

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

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

PP

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

Artikel ~~21.30~~ 21.64 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

QQ

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

Artikel ~~21.31~~ 21.65 Bijzondere aanvraagvereisten

RR

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

Artikel ~~21.32~~ 21.66 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

SS

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

Subparagraaf ~~21.1.3.5~~ 21.3.3.5 Kleinschalige logiesverstrekking

TT

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

Artikel ~~21.33~~ 21.67 Toepassingsbereik

UU

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

Artikel ~~21.34~~ 21.68 Oogmerken

VV

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

Artikel ~~21.35~~ 21.69 Specifieke zorgplicht

WW

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

Artikel ~~21.36~~ 21.70 Algemene regels kleinschalige logiesverstrekking

XX

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

Artikel ~~21.37~~ 21.71 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

YY

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

Artikel ~~21.38~~ 21.72 Bijzondere aanvraagvereisten

ZZ

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

Artikel ~~21.39~~ 21.73 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

AAA

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

Paragraaf ~~21.1.4~~ 21.3.4 Aanlegactiviteiten

BBB

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

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

CCC

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

Artikel ~~21.40~~ 21.74 Toepassingsbereik

DDD

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

Artikel ~~21.41~~ 21.75 Oogmerken

EEE

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

Artikel ~~21.42~~ 21.76 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

FFF

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

Artikel ~~21.43~~ 21.77 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

GGG

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

Artikel ~~21.44~~ 21.78 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

HHH

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

Subparagraaf ~~21.1.4.2~~ 21.3.4.2 Wijzigen verkavelingsstructuur

III

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

Artikel ~~21.45~~ 21.79 Toepassingsbereik

JJJ

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

Artikel ~~21.46~~ 21.80 Oogmerken

KKK

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

Artikel ~~21.47~~ 21.81 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

LLL

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

Artikel ~~21.48~~ 21.82 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

MMM

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

Artikel ~~21.49~~ 21.83 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

NNN

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

agrarisch	/join/id/regdata/gm0090/2026/a2cdc077e1874349954622921ebda795/nld@2026-01-13;16390194
Archeologie vrijstelling diepte	/join/id/regdata/gm0090/2025/0d3fc1d714c248168c01662df3c50f36/nld@2025-12-15;19115274
Archeologie vrijstelling oppervlakte	/join/id/regdata/gm0090/2025/bc1d9f19297e4ff9859c9edc3c7d2a97/nld@2025-12-15;19115274
archeologisch verwachtingsgebied	/join/id/regdata/gm0090/2025/11889576b2914c869c904bc6b84dea4c/nld@2025-12-15;19115274
bebouwingspercentage gebouw	/join/id/regdata/gm0090/2026/372ca41ff0774ef383067a7642dabc82/nld@2026-01-13;16390194
bedrijf	/join/id/regdata/gm0090/2026/2207d61b6e3446ab94b9fb6285975277/nld@2026-01-13;16390194
bedrijfsactiviteiten	/join/id/regdata/gm0090/2026/cc9b566abb9941e5980fc416eb856aa3/nld@2026-01-13;16390194
bedrijfswoning	/join/id/regdata/gm0090/2026/42c7b2599b414ec58095b3b37e51afd9/nld@2026-01-13;16390194
bedrijventerrein	/join/id/regdata/gm0090/2026/d1cd3228e0344fda90371c064c004532/nld@2026-01-13;16390194
begraafplaats	/join/id/regdata/gm0090/2026/792d9746f8b64e3993b2aee3473eb4d9/nld@2026-01-13;16390194
bouwvlak	/join/id/regdata/gm0090/2026/e070ea9d48994eec82c0db9ad65a4a05/nld@2026-01-13;16390194
bouwvlak - transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0090/2026/460ae7adaf3f4dc89e75b08a92a6334f/nld@2026-11-11;15004878
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/gm0090/2026/89cf9a56106246ccbf363019501d9c02/nld@2026-11-11;15004878
Groen - transformatiegebied	/join/id/regda-ta/gm0090/2026/174a21784a7a4fa6aca11be36a5ad7aa/nld@2026-11-11;15004878
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

~~*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;15004878
maximum bouwhoogte	~~/join/id/regdata/gm0090/2025/60a704ee45c24a09aa9a9a977408a488/nld@2026-06-26;11221535~~ /join/id/regdata/gm0090/2025/60a704ee45c24a09aa9a9a977408a488/nld@2026-11-11;15004878
maximum dakhelling	~~/join/id/regdata/gm0090/2026/2b8a889a18544ec68bb41f5de0cc45f6/nld@2026-06-26;11221535~~ /join/id/regdata/gm0090/2026/2b8a889a18544ec68bb41f5de0cc45f6/nld@2026-11-11;15004878
minimum afstand zijgrens bouwperceel	/join/id/regdata/gm0090/2026/65cae235233f4d5bb6adc5f3bbb62f72/nld@2026-11-11;15004878
minimum dakhelling	/join/id/regdata/gm0090/2025/303c93e93fd042dabad8b7bf4f78083a/nld@2026-06-26;11221535
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/b6e098425e9840ac9d090b3f60e07b5c/nld@2026-11-11;15004878
Transformatiegebied - Woongebied	/join/id/regdata/gm0090/2026/6da84c1bc67942f28312c07bb9b83ab4/nld@2026-11-11;15004878
Transformatiegebied - Woongebied - De Sjalom	/join/id/regdata/gm0090/2026/ffa5a21e3da949e983d992ea93d29e49/nld@2026-11-11;15004878
verkeer	/join/id/regdata/gm0090/2026/ffb7734edb174390ba93f135c91c014e/nld@2026-01-13;16390194

water	/join/id/regdata/gm0090/2026/63c552c7acc54ff49822fd1738d46393/nld@2026-01-13;16390194
wonen	/join/id/regdata/gm0090/2026/5fe2dc7bf3b2499e93dd5aa3a9966216/nld@2026-01-13;16390194
Wonen	/join/id/regdata/gm0090/2025/4a172111f32b4a79b663a8808bb9a974/nld@2025-12-15;19115274
wonen - transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0090/2026/da03cdce7f314c8bbe1642c6ec38ffd2/nld@2026-11-11;15004878
Wonen - transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0090/2026/63f742ef588041ef8c4f2af49bf9b67a/nld@2026-11-11;15004878
woon	/join/id/regdata/gm0090/2026/e864c25138d84509b17503b34593f397/nld@2026-01-13;16390194
woongebied	/join/id/regdata/gm0090/2026/18b035cc4a3845b78af51d2907bb040e/nld@2026-01-13;16390194

OOO

Na bijlage II wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage III Overzicht Documentenbijlagen

Akoestisch onderzoek transformatiegebied Sjalom	/join/id/regdata/gm0090/2026/c852c7377b31425bb1efb811b8f1ca0d/nld@2026-11-11;15004878

PPP

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.

QQQ

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 20.11 Voorrangsbepaling tijdelijk deel omgevingsplan

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

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

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

RRR

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

Artikel 21.1 Toepassingsbereik

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

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

Artikel 21.2 Aanwijzing

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

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

Artikel 21.3 Normadressaat

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

Artikel 21.4 Voorrangsbepaling

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

Artikel 21.5 Relatie tot hoofdstuk 22

Dit artikel regelt dat de artikelen uit de bruidsschat (hoofdstuk 22) nog van toepassing zijn binnen het werkingsgebied locatie 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 Toepassingsbereik

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

Artikel 21.12 Oogmerken

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

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

Artikel 21.13 Specifieke zorgplicht

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

Artikel 21.14 Algemene regels bêd en brochje verzorgen

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

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

Artikel 21.15 Toepassingsbereik

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

Artikel 21.16 Oogmerken

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

Artikel 21.17 Specifieke zorgplicht

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

Artikel 21.18 Algemene regels beroep of bedrijf aan huis

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

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

Artikel 21.19 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

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

Artikel 21.22 Toepassingsbereik

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

Artikel 21.23 Oogmerken

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

Artikel 21.24 Locaties voor woonactiviteiten

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

Artikel 21.25 Toepassingsbereik

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

Artikel 21.26 Oogmerken

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

Artikel 21.27 Verbod

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

Artikel 21.28 Toepassingsbereik

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

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

Artikel 21.29 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 21.30 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 21.31 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 21.32 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 21.33 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

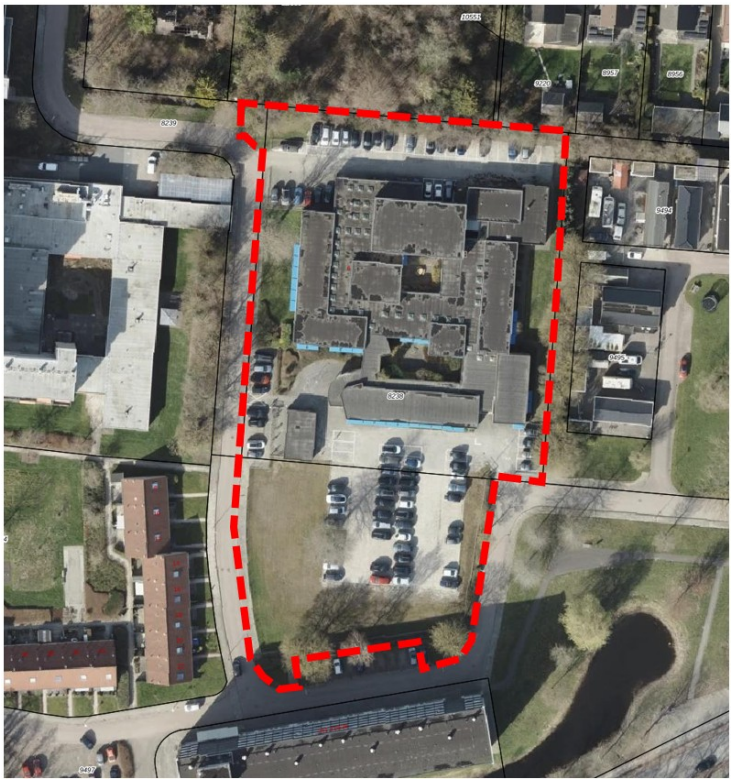
1 Inleiding

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 Sjalom. Het idee is om hier een woonfunctie die zich met name richt op senioren te ontwikkelen, bestaande uit 30-35 woningen. De huidige functie is maatschappelijk. Op basis hiervan is het niet mogelijk woningbouw te realiseren. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, moet het omgevingsplan worden gewijzigd om zo het plangebied van de gewenste planologisch-juridische kaders te voorzien. Bij deze wijziging moet ook met een motivering worden aangetoond dat deze ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ook wel afgekort tot 'ETFAL'). De voorliggende motivering voorziet daarin.

1.2 Plangebied

Het plangebied heeft betrekking op het bestaande schoolgebouw en terrein van basisschool Sjalom. De locatie bevindt zich aan de zuidoostzijde van Drachten, vlakbij de Rijksweg A7. Het plangebied is ontsloten door de John F. Kennedylaan aan de west- en zuidzijde. Op figuur 1 is een uitsnede van het plangebied weergegeven.



Figuur 1. Globale ligging plangebied

Bron: Pdok, 2026

Kadastraal maakt het plangebied onderdeel uit van een gedeelte van sectie C, nummer 8238 en volledig van sectie C, nummer 9497.

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. Hoofd-

stuk 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

2.1.1 Historie plangebied

In 1900 was Drachten nog in een prille fase van ontwikkeling en besloeg het plangebied agrarische gronden. Rond 1965 begon Drachten zich te ontwikkelen rondom de Drachtster Compagnonsvaart. In 1970 ontwikkelde de zuidzijde van Drachten zich verder en werd ook de A7 aangelegd. 15 jaar later werd de Sjalomschool gebouwd op de planlocatie. In deze tijd werd ook het John F. Kennedypark ten oosten van het plangebied gerealiseerd. Het gebied ten zuiden van het plangebied was toen nog niet ontwikkeld. In 2000 was dit gebied wel verder ontwikkeld tot een multifunctionele bedrijfslocatie. Sinds 2000 is het plangebied niet veel veranderd en is de school in functie gebleven.



Figuur 2. Ontwikkeling plangebied sinds 1900

Bron: INBO, oktober 2025

2.1.2 Stedenbouwkundige context

De omgeving van de voormalige Sjalomschool kent een gemengd bebouwingsbeeld. Aan de noordzijde is een stuk braakliggend terrein en 5 woningen. Oostelijk bevindt zich een kleinschalig woonwagenkampje. Zuidwestelijk laagbouw geschakelde seniorenwoningen, westelijk een aantal gebouwen gericht op seniorenzorg. In contrast daarmee staan aan de zuidzijde van het plangebied een flatgebouw uit de jaren '60 met grotere bouwvolumes en meer open ruimte rondom. Ten zuiden van dit flatgebouw bevindt zich een woonboulevard met diverse bouwmarkten. Aan de zuidkant van de grotere bouwvolumes ligt de snelweg A7. De locatie ligt op een overgangspunt tussen verschillende schaalniveaus.

De locatie is goed bereikbaar via de John F. Kennedylaan, een wijkontsluitingsweg met directe aansluiting op de A7, die Drachten verbindt met de regio. In de wijk is sprake van een hiërarchisch wegennet, met rustige woonstraten in de noordoostelijke woonwijk en bredere wegen rondom de flats en het winkelcomplex.

De groenstructuur in de omgeving is functioneel en wijkgericht. Tussen de flats aan de zuidzijde bevinden zich ruime grasvelden met enkele bomen, welke dienen als visuele en ruimtelijke buffer. Er lopen een aantal wandelpaden door het groen, maar de doorgaande verbinding mist. In de kleinschalige woonwijk aan de noordoostzijde zijn kleinere groenzones en tuinen aanwezig, wat bijdraagt aan een groen straatbeeld. Er zijn echter weinig kwalitatieve verblijfsplekken of speelvoorzieningen in de directe nabijheid. De locatie biedt kansen om het groen beter te benutten als verbindend element tussen de verschillende buurten en functies.

De locatie ligt in een overgangsgebied waar verschillende bouwfasen en woonmilieus samenkomen. Dit leidt tot een gevarieerd, maar minder samenhangend beeld. De ontwikkeling kan hier fungeren als stedenbouwkundige schakel tussen de omliggende woonmilieus.

2.1.3 Huidige situatie

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels bebouwd met schoolbebouwing van de voormalige Sjalomschool. Deze school is nu niet meer als zodanig in gebruik. Aan de oostzijde bevinden zich woonwagenstandplaatsen uit een latere fase (eind jaren '80/ begin jaren '90) met een informele verkaveling. Aan de noordzijde ligt een braakliggend terrein waar voorheen een tuincentrum was gevestigd.


Noordwest zijde projectlocatie, vanaf John F. Kennedylaan


John F. Kennedylaan vanaf zuidwest zijde


Zuid zijde projectlocatie


Zuidoost zijde bestaande schoolgebouw


Projectlocatie vanaf zuidoost zijde, John F. Kennedylaan


West zijde projectlocatie

Figuur 3. Overzicht plangebied en omgeving

Bron: INBO, oktober 2025

2.2 Beschrijving van de nieuwe situatie

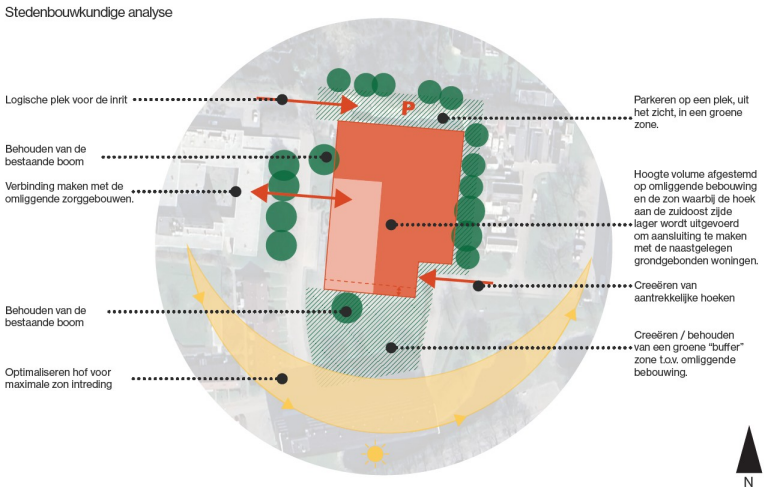
In het kader van het planvoornemen is een stedenbouwkundige verkenning opgesteld. Hierin is het plangebied vanuit stedenbouwkundig oogpunt geanalyseerd. Naar aanleiding van de analyse zijn vervolgens een aantal ontwerpvarianten opgesteld. De verkenning is als Bijlage 1 - Stedenbouwkundige verkenning inclusief varianten bijgevoegd. De analyse en varianten zijn vervolgens vertaald in de bouwenvelop (zie Bijlage 2 - Bouwenvelop). In het onderstaande wordt ingegaan op de voornoemde stukken.

2.2.1 Uitgangspunten en kansen

Uitgangspunt is de bestaande bomen op de locatie zoveel mogelijk te behouden. De woonfunctie die met name gericht is op senioren wordt zoveel mogelijk op de bestaande footprint van de bestaande school ingepast. Parkeren van de bewoners wordt op eigen terrein opgelost. De inrit komt in het verlengde van de John F. Kennedylaan, aan de noordzijde van de planlocatie, aangevuld met haaks parkeren langs de westkant. Er wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,3. Het bouwvolume wordt afgestemd op de omliggende bebouwing en op de uitgangspunten van een woonfunctie die met name gericht is op senioren.

2.2.2 Stedenbouwkundige analyse

Op basis van de stedenbouwkundige analyse uit figuur 4 is een stedenbouwkundig plan opgesteld.



Figuur 4. Stedenbouwkundige analyse

Bron: INBO, oktober 2025

2.2.3 Ontwerpprincipes van een woonfunctie met name gericht op senioren

Woonfuncties die gericht zijn op senioren draaien om zelfredzaamheid, levensloopbestendigheid en noaberschap. Hierbij is aandacht van en voor elkaar relevant. Mensen wonen nabij elkaar in een gemeenschap, maar hebben tegelijkertijd voldoende respect voor elkaars privacy. Het ontwerp richt zich op ontmoeting in een gemeenschappelijke tuin en ontmoetingsruimte. Bewoners hebben waar het kan invloed in het ontwerptraject, zoals bij de keuze van de positie van de gemeenschappelijke ruimtes, architectuurstijl, steenkleuren, kleuren, zonwering et cetera. Het ontwerpteam bepaalt in overleg met de gemeente/het kwaliteitsteam wat de keuzemogelijkheden zijn voordat die worden voorgelegd aan de bewoners.

Bij woonfuncties gericht op senioren is de aanwezigheid van een hof veelvoorkomend. Van oudsher werden al hoven in Nederland gerealiseerd met collectieve woonvormen. Uit onderzoek is gebleken dat mensen vroeger gezonder bleven en ouder werden in een hof. Dit kan zowel een volledig grondgebonden hof zijn, als gestapeld of een mix daarvan. De stedenbouwkundige uitwerking is hierop afgestemd. Voorgaande teksten zijn gebaseerd op Bijlage 2 - Bouwenvelop.

2.2.4 Programma en volume

Het programma gaat uit van de volgende uitgangspunten:
- 30-35 woningen in de vorm van grondgebonden hofwoningen en/of appartementen. Het gaat hierbij om een woonfunctie die met name gericht is op met name senioren
- Maximaal drie bouwlagen en een maximum bouwhoogte van 11 m

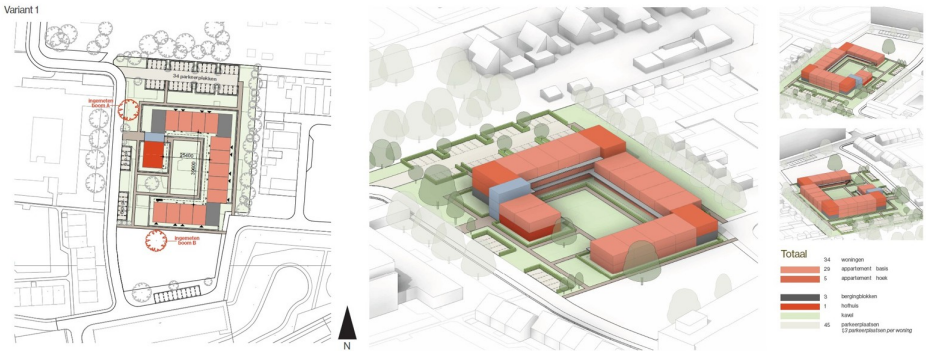
Alle woningen in het hof zijn zorg-voorbereid waarmee wordt ingespeeld op de mogelijke zorgbehoefte die voor bewoners ooit kan ontstaan. De woningen worden gerealiseerd conform Woonkeur+, zijn WMO en zorg-proof en maken post-operatieve zorg (hospitality at home) en verplegen aan huis mogelijk. Het Hofhuis biedt ruimte voor ontmoeting, activiteiten en recreatie.

2.2.5 Variantenstudie

Naar aanleiding van de stedenbouwkundige analyse is een variantenstudie gedaan. Hierin zijn twee mogelijke varianten voor het plangebied opgesteld. In de volgende alinea's worden de varianten nader beschreven.

Variant 1

Variant 1 (zie figuur 5) gaat uit van een gebouw in een U-vorm welke zich opent richting het westen. Het hoogte accent ligt aan de noordzijde van het hof, waarbij de meeste toetreding van zonlicht mogelijk is op het hof. Aan de westzijde wordt een entree gerealiseerd met een lift en trappenhuis. Ook wordt op deze plek het Hofhuys gerealiseerd. Aan de noordzijde wordt een parkeercluster gerealiseerd die omgeven is door groen.

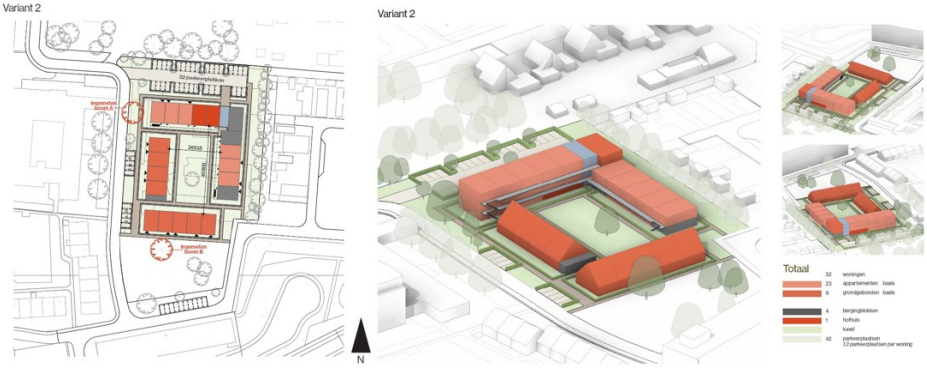


Figuur 5. Stedenbouwkundige inpassing variant 1

Bron: INBO, oktober 2025

Variant 2

De tweede variant, welke is weergegeven op figuur 6, gaat uit van drie bouwblokken in een hofvorm welke door vier zijden te bereiken zijn. De entree met lift en trappenhuis en het Hofhuys worden gerealiseerd aan de noordoostzijde van de planlocatie. Het hoogte-accent ligt op drielaagse appartementen aan de noordzijde van het hof. Hierbij is ook weer de meeste toetreding van zonlicht tot het hof mogelijk. Ten noorden van de nieuwe bebouwing wordt een parkeercluster gerealiseerd. Ten westen worden ook nog een aantal parkeerplekken gerealiseerd die omgeven zijn door groen.

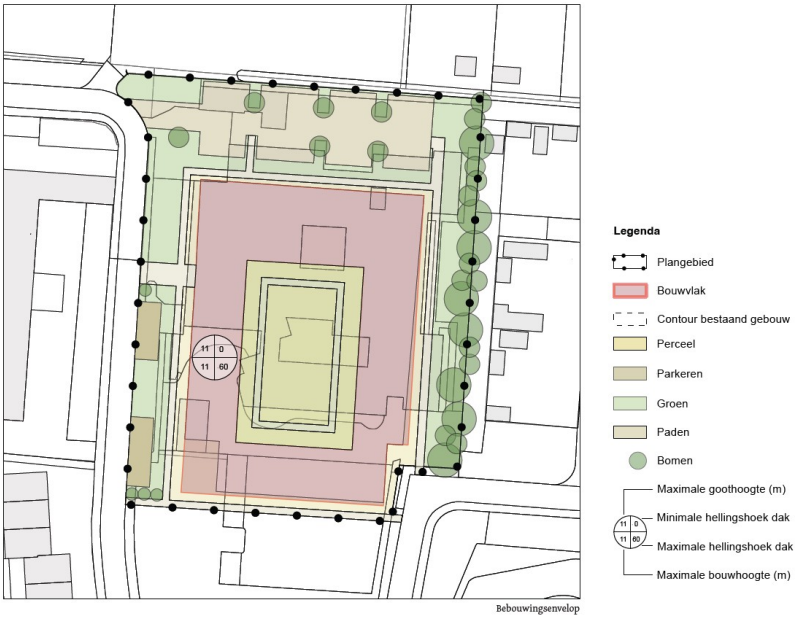


Figuur 6. Stedenbouwkundige inpassing variant 2

Bron: INBO, oktober 2025

Planologisch-juridische flexibiliteit

Op dit moment in het proces is er nog geen voorkeursvariant. Voorliggende wijziging van het omgevingsplan biedt daarom ruimte om zowel variant 1 als variant 2 te realiseren. In een later stadium wordt een definitieve variant gekozen. In de bouwenvelop en geometrie behorend bij dit plan, is een bouwvlak opgenomen dat voldoende flexibiliteit biedt om beide varianten mogelijk te maken. Ook is het mogelijk om hier en daar veranderingen aan te brengen in de woningtypologieën. Dit alles binnen de regels en het geprojecteerde bouwvlak. Dit biedt planologisch-juridische flexibiliteit in de realisatie van het plan. De bouwenvelop vormt in die zin een stedenbouwkundig raamwerk. Een en ander is opgenomen als Bijlage 2 - Bouwenvelop. Hieronder is een uitsnede van de bouwenvelop opgenomen.



Figuur 7. Uitsnede stedenbouwkundig raamwerk bouwenvelop

Bron: Frank Aikema Stedenbouw, 2026

De ontwikkeling vindt plaats in een omgeving met een gefragmenteerde stedenbouwkundige opzet, waarin verschillende woonmilieus en schaalniveaus samenkomen. Van de nieuwe ontwikkeling wordt verwacht dat deze een positieve bijdrage zal leveren aan kwaliteit van de leefomgeving.

De ontwikkeling sluit aan op zowel de schaal van de omliggende hoogbouw als op de kleinschalige woonbebouwing. Daarbij wordt ingezet op het versterken van de ruimtelijke structuur en het leggen van verbindingen tussen de verschillende gebieden.

Er wordt uitgegaan van een heldere en herkenbare opzet, met een duidelijke hiërarchie tussen openbaar, collectief en privédomein.

Richtlijnen bebouwing

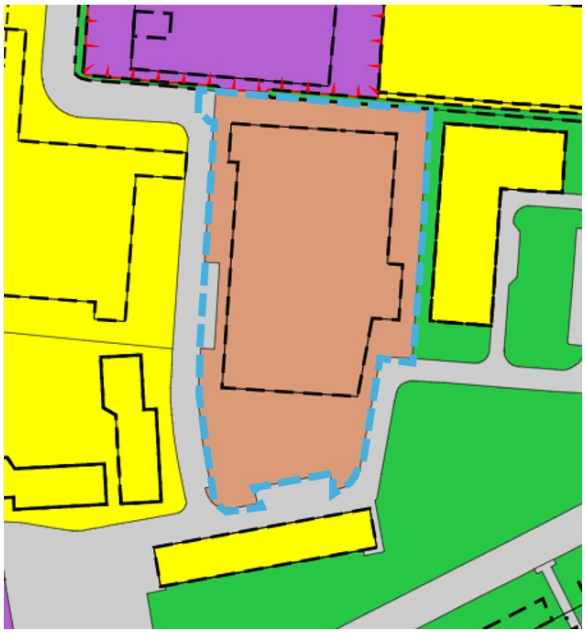
De bebouwing vormt één samenhangend geheel en organiseert zich rondom een centraal hof. Hiermee ontstaat een heldere structuur die zorgt voor meer ordening en samenhang in de omgeving. Aan de randen sluit de bebouwing aan op de omliggende structuur, met een passende overgang in schaal en een groene inrichting van de overgang openbaar-privé.

Door de positionering en samenhang van de volumes versterkt de ontwikkeling de kwaliteit van de leefomgeving van het plangebied.

Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar Bijlage 2 - Bouwenvelop.

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 De Bouwen (vastgesteld 30 april 2010) van toepassing. Volgens dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd als Maatschappelijk - 2 en Verkeer - Verblijf. De gronden met de maatschappelijke bestemming zijn bestemd voor levensbeschouwelijke voorzieningen, medische- en sociaal-medische voorzieningen, educatieve voorzieningen, voorzieningen op het gebied van openbare dienstverlening en sociaal-culturele voorzieningen. Binnen de maatschappelijke bestemming is met een bouwvlak aangegeven waar mag worden gebouwd. Dit bouwvlak mag voor maximaal 60% worden bebouwd. De gronden met de verkeersbestemming zijn bestemd voor wegen, straten en pleinen, parkeervoorzieningen, voet- en rijwielpaden en ontspanning en vermaak.



Figuur 8. Uitsnede juridische plankaart bestemmingsplan De Bouwen

Bron: Regelsopdekaart, 2026

2.4 Beschrijving strijdigheid

Voorliggend wijzigingsbesluit maakt woningen die met name gericht zijn op senioren mogelijk. Het gaat om een aantal van 30-35 woningen. Binnen de maatschappelijke bestemming die op het plangebied ligt, is het realiseren van woningen niet mogelijk. Binnenplans zijn geen afwijkingsmogelijkheden om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Het omgevingsplan dient te worden gewijzigd om het plangebied van de juiste planologisch-juridische kaders te voorzien.

Niet het gehele plangebied wordt gewijzigd naar wonen. Het zuidelijke deel van het plangebied krijgt de functie groen. Op deze manier wordt voorkomen dat zich op de resterende gronden een volwaardige maatschappelijke voorziening kan vestigen. De exacte ligging van de gronden die de groenfunctie krijgen blijkt uit de geometrie behorend bij dit wijzigingsbesluit.

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 Sjalom onderdeel van het gebied Transitiegebied - Woongebied, aangewezen in afdeling 21.1.

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

De tweede afdeling stelt regels over activiteiten die zijn toegestaan binnen het Transformatiegebied - Woongebied zoals aangewezen in afdeling 21.1. De regels over gebruiksactiviteiten komen overeen met de regels over gebruiksactiviteiten uit hoofdstuk 6. De regels over bouwactiviteiten gaan alleen over het bouwen van een hoofdgebouw, omdat hier wordt afgeweken van de regels gesteld in afdeling 7.2

Hoofdgebouw bouwen. Met het gebruik van 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 Sjalom het plangebied toegevoegd aan de gebiedsaanwijzing Transformatiegebied – Woongebied. Binnen de locatie Transformatiegebied – Woongebied – De Sjalom wordt de functie 'wonen' toegestaan. De bouwnormen zijn zo ingevuld dat de 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 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	4.8
Waterbelangen	5.1.3	Ja	4.9
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	Ja	4.10
Geluid door activiteiten	5.1.4.2	Ja	4.3
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterrein	5.1.4.2a	Ja	4.3
Trillingen	5.1.4.4	Nee	-
Bodemkwaliteit	5.1.4.5	Ja	4.6
Geur	5.1.4.6	Nee	-

Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	Ja	4.5
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	5.1.5.5	Ja	4.7
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. Het planvoornemen draagt bij aan de vitaliteit, leefbaarheid en bereikbaarheid van de provincie door de toevoeging van 30-35 woningen in een specifiek segment voor senioren. De gekozen opzet als woonfunctie die met name gericht is op senioren, zorgt voor een aantrekkelijk, gezond en vitaal woon- en leefklimaat voor senioren. Het behoud van een groen karakter en de realisatie van een hof in het midden van de woningen dragen hier sterk aan bij.

Conclusie

Er is geen strijdigheid met de omgevingsvisie en de daarin opgenomen principes. De provinciale omgevingsvisie levert geen beperkingen op voor deze ontwikkeling.

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 4.7 is nader ingegaan op de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied. *Conclusie* Het plan is niet strijdig met artikel 2.1, lid 1 uit de omgevingsverordening. Uit archeologisch onderzoek blijkt dat nergens archeologische indicatoren zijn aangetroffen. Eventuele archeologische resten zullen dus al verdwenen zijn. Het advies vanuit de onderzoekspartij is daarom om het plangebied vrij te geven van verder archeologisch onderzoek. Wat archeologie betreft, bestaan er derhalve geen beperkingen voor het plan. In paragraaf 4.7 is nader ingegaan op het aspect archeologie.	
Gezond en veilig	2.5, lid 1
In artikel 2.5, lid 1 is bepaald dat een omgevingsplan dat voorziet in nieuwe functies of uitbreiding van bestaande functies is voorzien van een onderbouwing van de wijze waarop effecten op de gezondheid en veiligheid zijn meegewogen in het plan. In paragraaf 4.13 is ingegaan op duurzaamheid en gezondheid in relatie tot dit plan. Bovendien is in paragraaf 4.8 ingegaan op omgevingsveiligheid in relatie tot het planvoornemen. Hiermee voldoet het project aan artikel 2.5, lid 1. *Conclusie* Het planvoornemen is niet strijdig met artikel 2.5 uit de omgevingsverordening. In de hiervoor genoemde paragrafen is nader ingegaan op de onderdelen omgevingsveiligheid en duurzaamheid en gezondheid. Hieruit blijkt dat er geen beperkingen zijn wat betreft omgevingsveiligheid en dat het plan bijdraagt aan een gezonde fysieke leefomgeving.	
Wateroverlast	2.5, lid 2 en 3
In lid 2 van artikel 2.5 is bepaald dat een omgevingsplan zo nodig een onderbouwing bevat van de wijze waarop het plan rekening houdt met het risico op wateroverlast of op overstroming vanuit de Friese boezem. 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 4.9. Hiermee wordt voldaan aan lid 2 en lid 3 van artikel 2.5. *Conclusie* In het kader van het waterbelang is in paragraaf 4.9 ingegaan op het aspect water. Uit deze paragraaf blijkt dat het plan rekening houdt met waterhuishoudkundige aspecten. De voorgenomen ontwikkeling is dan ook niet strijdig met artikel 2.5 uit de omgevingsverordening.	
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* Het aantal woningen dat het planvoornemen mogelijk maakt, is regionaal afgestemd. Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 3.5. Al met al voldoet het planvoornemen aan artikel 2.7 van de omgevingsverordening.	

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 4.9 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 4.9.

3.5 Regionaal beleid

3.5.1 Regionale woondeal 2022 - 2030 Regio Zuidoost Fryslân en addendum

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 Ontwikkelstrategie 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 (afdeling 2.2 en 2.1 Omgevingsverordening van de provincie Fryslân). Het uitgangspunt is om een goede balans tussen beide te bereiken. Specifiek blijkt dat er behoefte is aan geclusterde woonvormen, vaak met ontmoetingsruimtes. Hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats worden hierbij als voorbeeld genoemd. Er wordt op provinciaal niveau gestreefd naar de realisatie van 1.400 geclusterde woonvormen. Binnen dit aantal is nog voldoende ruimte beschikbaar om de 30-35 woningen die het plan mogelijk maakt in dit segment, te realiseren. Te meer omdat het plan een geclusterde woonvorm gericht op senioren mogelijk maakt. De ontwikkeling sluit dan ook goed aan op het regionale beleid.

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 hierboven beschreven: 'levendige en aantrekkelijke dorpen en wijken'. Een van de strategieën die hierbij hoort, is 'woningen voor iedereen'. De gemeente geeft in de omgevingsvisie aan dat zij er samen met haar partners voor wil zorgen dat er ruimte wordt gegeven voor nieuwbouw van woningen en verandering van functies naar wonen en dat er veel verschillende woningen worden gebouwd, ook voor kwetsbare doelgroepen of inwoners met een beperkt budget. De voorgenomen ontwikkeling maakt 30-35 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. In 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

In het programma worden specifieke ambities gesteld over nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en woonzorggeschikte concepten voor woningbouw. Geclusterde woningen worden hierbij als extra belangrijk voor senioren genoemd, omdat ze inspelen op ontmoeting, veiligheid en informele zorg. De woonfunctie met name gericht op senioren die met het voorliggende plan mogelijk wordt gemaakt, is precies deze vorm: een hofje met gedeelde buitenruimtes en gemeenschapszin. In kwalitatieve zin sluit het planvoornemen daarom aan op 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 Sjalom voorziet in 30-35 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. Uit het klimaatadaptatieplan en de daarbij behorende analyse blijkt dat de wijk De Bouwen last heeft van grondwateroverlast. De wijk heeft een matig urgentieniveau wat betreft het aantal problemen en in hoeverre het gebied in de huidige situatie bestendig is tegen extreem weer. Wel is de wijk voor de toekomst slecht voorbereid op extreem weer.

Hieronder is de strategie voor de wijk De Bouwen weergegeven.

Tabel 3. Klimaatadaptatiestrategie wijk De Bouwen

	Vergroening	**Waterberging**	**Aanpak droogte/grondwater**	**Versterken groenblauwe structuren**
Strategie	C2. Hoge prioriteit	A. Geen prioriteit	D. Aanpak en onderzoek droogte en grondwateroverlast	B. Middelhoge prioriteit
Uitleg	De maatregelen hebben hoge prioriteit. De maatregelen zijn van groot belang en worden meegewogen in de uitvoeringsagenda waarbij wordt aangesloten op andere opgaven.	Er worden geen maatregelen getroffen	Er worden geen maatregelen getroffen	De scores zijn niet hoog, maar zijn wel acceptabel. Er worden binnen de planperiode geen maatregelen getroffen. Bij het volgende Klimaatadaptatieplan wordt de prioriteit opnieuw bepaald en worden maatregelen overwogen

Bron: Klimaatadaptatieplan Smallingerland, 2024-2028

Bij de planuitwerking wordt op diverse manieren aandacht besteed aan klimaatadaptatie. Bomen en groene oppervlakken blijven zoveel mogelijk behouden. Ook wordt er nieuw groen gerealiseerd in het plangebied. Dit zorgt allemaal voor meer doorlaatbaar oppervlak, wat bijdraagt aan de waterafvoer. Door het toevoegen van vergroening, levert het plan ook een bijdrage aan de strategie met hoge prioriteit (C2) op het vlak van vergroening.

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. De FAMKE geeft voor deze locatie bij de onderzoeksperiode 'ijzertijd – middeleeuwen' aan dat dat bij ingrepen groter dan 5.000 m^2 een archeologisch onderzoek nodig is. Het plan heeft betrekking op een ingreep van circa 3,7 ha en is daarmee onderzoeksplichtig. Er dient daarom archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd in het kader van het planvoornemen. De resultaten van het onderzoek zijn nader beschreven in paragraaf 4.7.

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.

Conclusie

Het plan houdt rekening met en is passend binnen de Erfgoedverordening.

4 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is het planvoornemen getoetst aan diverse instructieregels die in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, relevant zijn voor het planvoornemen. Het betreft hier een toetsing aan diverse omgevingsaspecten uit de fysieke leefomgeving. De ene toetsing is, afhankelijk van het omgevingsaspect, uitgebreider dan de ander. Ook zijn waar nodig onderzoeksresultaten van (milieuhygiënische) onderzoeken beschreven ter onderbouwing.

4.2 Natuurwaarden

4.2.1 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.

4.2.2 Onderzoek

In het kader van het plan is een natuurtoets uitgevoerd naar de planlocatie. Het natuuronderzoek is als Bijlage 3 - Verkennend Natuuronderzoek toegevoegd.

Gebiedsbescherming: effecten op beschermde gebieden

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

Tijdens de aanleg- en gebruiksfase kan wel sprake zijn van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. In dit verband is een AERIUS-berekening uitgevoerd. De berekening en bijbehorende rapportage is als Bijlage 4 - AERIUS-berekening toegevoegd. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat de totale emissie van het plan in de aanleg- en gebruiksfase 169,1 kg NO_x/jr en 8,5 kg NH_3/jr bedraagt. Er zijn geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden met een overschrijding van een planbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. Er treedt door de stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van de Omgevingswet beschermde Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstof staat nadere besluitvorming niet in de weg.

Verder ligt de locatie op grote afstand van NNN-gebieden. Hierdoor kan alleen sprake zijn van effecten door externe werking. Het plangebied wordt van NNN-gebied gescheiden door bebouwing, agrarisch gebied en wegen. Hierdoor kunnen de negatieve effecten, zoals verstoring door licht of geluid, worden uitgesloten. Ook negatieve effecten op natuur buiten het NNN, weidevogels of foeragerende ganzen kunnen worden uitgesloten door de afstand waarop deze zich bevinden.

Soortenbescherming: toetsing flora- en fauna-activiteit

<u>Vleermuizen</u>

De aanwezigheid van verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en meervleermuis in het pand (school) kan niet op voorhand worden uitgesloten door de aanwezigheid van onder andere open stootvoegen (zie paragraaf 4.2.3 en foto's 25 t/m 28 in Bijlage 3 - Verkennend Natuuronderzoek). De locatie ligt volgens de koloniekaart meervleermuis binnen de zone van mogelijke aanwezigheid van mannenverblijfplaatsen van meervleermuis.

Om te kunnen bepalen of een vergunning nodig is, dient nader onderzoek te worden uitgevoerd naar het voorkomen van genoemde soorten. Dit onderzoek wordt 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 op het schoolterrein 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.

De te nemen vervolgstappen worden beschreven in de onderstaande tabel.

Tabel 4. Overzicht vervolgstappen in verband met natuurwaarden

Soortbescherming	Vervolgstappen nodig?
Vaatplanten	Nee
Vogels	Nee, alleen zorgplichtmaatregelen
Vleermuizen	Ja, nader onderzoek naar verblijfplaatsen in het gebouw
Grondgebonden zoogdieren	Nee, alleen zorgplichtmaatregelen
Overige soorten	Nee, alleen zorgplichtmaatregelen

Bron: Natuurtoets zeven locaties Drachten, BügelHajema Adviseurs, 2026

Er dient derhalve nader onderzoek naar verblijfplaatsen voor vleermuizen plaats te vinden. Zodra dit onderzoek is uitgevoerd, wordt het hier verwerkt.

4.2.3 Conclusie

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

4.3 Geluid van wegen

4.3.1 Toetsingskaders

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.

4.3.2 Onderzoek

Het plangebied is gelegen in het geluidaandachtsgebied van de Rijksweg A7. Er is daarom akoestisch onderzoek naar geluid van wegen nodig. Dit onderzoek is uitgevoerd en opgenomen als Bijlage 5 - Akoestisch onderzoek geluid van wegen.

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting vanwege de gemeentelijke wegen voldoet aan de standaardwaarde van 53 dB Lden. Voor de Rijksweg A7 wordt de standaardwaarde van 50 dB Lden op een

beperkt aantal waarneempunten overschreden. De overschrijding bedraagt maximaal 1 dB. De grenswaarde van 60 dB Lden wordt niet overschreden. De maatgevende geluidbelasting bedraagt 51 dB Lden, vanwege de Rijksweg A7.

Omdat sprake is van een overschrijding van de standaardwaarde, zijn maatregelen onderzocht. Maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied zijn niet mogelijk of niet doelmatig. Door het toepassen van voldoende geluidwering van de gevels wordt voldaan aan de binnenwaarden zoals opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Daarnaast is ook bij de buitenruimtes het geluid zodanig dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Cumulatie van geluid is niet aan de orde. De standaardwaarde wordt overschreden vanwege één bron, Rijksweg A7. Er zijn geen andere geluidbronnen aanwezig waarmee kan worden gecumuleerd. Gelet op de beperkte overschrijding van de standaardwaarde, het toepassen van voldoende geluidwering van de gevels conform het Bbl en de omstandigheid dat de grenswaarde niet wordt overschreden, wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Op basis van het onderzoek wordt vastgesteld dat wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Bkl en dat de instructieregels uit het Bkl de realisatie van de woningen niet verhinderen. Het aspect geluid staat de realisatie van de woningen niet in de weg.

Verwerking in het omgevingsplan

Bij de verwerking van de uitkomsten van dit onderzoek dient in het omgevingsplan het gezamenlijk geluid vastgesteld te worden. Dit vanwege de overschrijding van de standaardwaarde door de A7 te worden opgenomen in het omgevingsplan. Het gezamenlijk geluid bedraagt ten hoogste 54 dB Lden. In het traject waarin de vergunning voor het bouwen van de betreffende gebouwen wordt voorbereid, dient de aard en mate van isolatie van de gevels te worden bepaald en getoetst te worden aan het gezamenlijk geluid. Het voornoemde wordt betrokken bij de nadere bouwtechnische uitwerking van het planvoornemen.

4.3.3 Conclusie

De standaardwaarde wordt overschreden, waardoor akoestische maatregelen nodig zijn. Met inachtneming van (isolatie-) maatregelen is het planvoornemen niet evident onuitvoerbaar. De voorgenomen ontwikkeling kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

4.4 Activiteiten en milieuzonering

4.4.1 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.

4.4.2 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 de wijk De Bouwen. Het plangebied is omringd door woningen, maar ook lichte bedrijvigheid. Het gaat hier om bedrijvigheid die vanuit de Nederlandse ruimtelijke ordeningspraktijk is te combineren met een woonfunctie. Het plan kan daarom worden aangemerkt als rustig woongebied.

Inwaartse zonering

Op relatief korte afstand van het plangebied bevindt zich een bedrijfsbestemming waar bedrijvigheid met milieucategorieën 1 en 2 mogelijk is. Op basis van milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 30 m. Aan deze richtafstand kan niet worden voldaan, aangezien de toekomstige woonactiviteit op ongeveer 8 m van de bedrijfsbestemming is gesitueerd. Echter grenzen er nu al woningen aan de bedrijfsbestemming. Deze woningen zijn maatgevend voor de mate van hinder die het bedrijf mag veroorzaken. Het combineren van dergelijke lichte bedrijvigheid met wonen is in veel situaties acceptabel in de Nederlandse ruimtelijke ordening. Daarnaast was op de locatie van de voorgenomen woningen voorheen een basisschool aanwezig. Hoewel een school niet in alle opzichten dezelfde bescherming geniet als woningen, was reeds sprake van een geluidgevoelige functie in de directe omgeving van het bedrijf. De bedrijfsactiviteiten met effecten buiten de eigen perceelsgrens van het bedrijf vinden naar alle waarschijnlijkheid alleen in de dagperiode plaats. Een school is ook in de dagperiode actief. De situatie werd wat hinder betreft tot dusver niet bezwaarlijk geacht. Aanvullend kan worden vermeld dat het geprojecteerde bouwvlak voor de woningen verder van het bedrijf af is gesitueerd, dan waar in de huidige situatie schoolbebouwing staat. Hierdoor ontstaat geen nieuwe maatgevende situatie voor de bedrijfsvoering. Op basis hiervan is in de nieuwe situatie mogelijk zelfs sprake van nog minder geluidbelasting, dan in de bestaande situatie het geval is. Gelet op de aard van de toegestane bedrijvigheid, de reeds aanwezige gevoelige functies rondom het bedrijf, de situering van de toekomstige woningen, het voormalige gebruik van de planlocatie als basisschool en het ontbreken van aanwijzingen dat het bedrijf hierdoor onevenredig wordt beperkt, wordt ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht. Wat inwaartse zonering betreft, zijn er dan ook geen beperkingen.

Uitwaartse zonering

Met de realisatie van 30-35 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.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.5.1 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?

4.5.2 Toetsing

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

Hiertoe dienen de volgende vragen beantwoord te worden?

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

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

Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Als een plan met overige functies wordt aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de Ladder worden toegepast. In een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is de juridische lijn ten aanzien van de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijk uiteengezet (ECLI:NL:RVS:2017:1724). Uit de uitspraak blijkt dat een bestemmingsplan dat voorziet in minder dan 11 woningen niet voorziet in een stedelijke ontwikkeling zoals deze in het toenmalige Besluit ruimtelijke ordening (Bro) was gedefinieerd. Voor wonen geldt dus de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Met het plan worden 30-35 woningen mogelijk gemaakt. Er is derhalve sprake van een stedelijke ontwikkeling. De tweede trede van de Ladder moet worden doorlopen.

2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

De vervolgvraag is of de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. De Laddertoets geldt namelijk alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw of groter beslag op de ruimte dan op grond van het huidige planologisch-juridische kader aanwezig was of kon worden gerealiseerd. Ook kan er sprake zijn van nieuw ruimtebeslag bij een functiewijziging die op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten veroorzaakt. In de bestaande situatie is een bouwvlak van 4.400 m^2 aanwezig. Hiervan mag 60% worden bebouwd. Dit is 2.640 m^2. In de toekomstige situatie wordt minder bebouwing toegevoegd, dan nu aanwezig is. De stedelijke ontwikkeling is dus niet nieuw. De Laddertoets

hoeft niet verder te worden doorlopen. Hoewel de ontwikkeling niet nieuw is, wordt in het kader van ETFAL wel aandacht besteedt aan de behoefte.

Behoefte voorgenomen ontwikkeling

Om de behoefte van het projectvoornemen aan te tonen, kan onder meer worden gerefereerd naar het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma en de regionale Woondeal. Hieruit wordt duidelijk dat de behoefte tot en met 2025 is vastgelegd op 1.100 woningen in de periode tot 2025. In de regionale Woondeal is deze behoefte nader verfijnd tot 1.230 woningen in de periode tot 2030. 600-700 woningen hiervan worden mogelijk gemaakt volgens de Ontwikkelstrategie van Smallingerland. De ontwikkelstrategie draagt bij aan de realisatie van de ambities van de gemeentelijke Woonvisie met locaties voor nieuwbouw. Recentelijk zijn aanvullende afspraken vastgelegd naar aanleiding van het nieuwe coalitieakkoord. Hiermee wordt de al bestaande doelstelling opgeplust. De woningbehoefte is dus nu nog groter. Ook is in het volkshuisvestingsprogramma op basis van een woningmarktonderzoek de behoefte bepaald voor specifieke doelgroepen. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan geclusterde woonvormen. Het gaat dan in meer algemene zin om een woonfunctie die met name gericht is op senioren. De ontwikkeling van Sjalom voorziet in een dergelijke woonvorm en is opgenomen als plan in het volkshuisvestingsprogramma. Hiermee is de behoefte aan deze nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 3.5 en 3.6.3.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Bodemkwaliteit

4.6.1 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.

4.6.2 Onderzoek

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. In het kader van het plan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 6 - Verkennend bodemonderzoek opgenomen. In het onderstaande wordt ingegaan op de conclusies uit het onderzoek.

Verkennend bodemonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

<u>Zintuiglijke waarnemingen</u>

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde bodemmateriaal 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).

<u>Eindconclusie verkennend bodemonderzoek NEN 5740</u>

In de bovengrond zijn geen verhoogde gehalten gemeten ten opzichte van de maximale waarde voor de bodemkwaliteitsklasse landbouw/natuur.

De onderzochte bovengrondmonsters bevatten geen verhoogde gehalten PFAS in relatie tot de toepassingsnorm voor landbouw/natuur uit het handelingskader PFAS (bij toepassing op landbodem, boven grondwaterniveau en buiten een grondwaterbeschermingsgebied).

De ondergrond bevat plaatselijk een verhoogd gehalte aan minerale olie dat voldoet aan de maximale waarde voor de bodemkwaliteitsklasse industrie. Het verhoogd gemeten gehalte minerale olie in het desbetreffende ondergrondmengmonster MM4 is op basis van het bekende bodemgebruik en zintuiglijke waarnemingen niet te relateren. In algemene zin geldt dat in gebieden welke reeds langere tijd door de mens in gebruik zijn (o.a. langdurige bewoning of menselijk gebruik), vaker verhoogde gehalten aan onder andere minerale olie in de grond worden gemeten. In algemene zin wordt opgemerkt dat antropogene beïnvloeding van een locatie in de meeste gevallen een negatief effect heeft op de kwaliteit van de bodem. Een verhoogd gehalte aan minerale olie zonder aanwijsbare bron (zoals een lekkende tank) duidt vaak op de accumulatie van oliedampen en roetdeeltjes afkomstig van verkeer en industrie. Deze koolwaterstoffen slaan neer op het bodemoppervlak en worden door natuurlijke processen in de bovenste laag van de bodem vastgelegd. Op basis van het chromatogram kan het verhoogde gehalte aan minerale olie in de bodem mogelijk worden toegeschreven aan natuurlijke verbindingen (humus/harsen). Aangezien wordt voldaan aan de maximale waarde voor de bodemkwaliteitsklasse industrie vormt dit geen beperking.

In het grondwater zijn verhoogde gehalten barium, koper, lood, nikkel en zink geconstateerd ten opzichte van de streefwaarde. De gemeten gehalten overschrijden de signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering niet. Ten aanzien van het voorkomen van verhoogde gehaltes zware metalen in het freatisch grondwater kan worden opgemerkt dat dergelijke verhoogde gehaltes op tal van onverdachte locaties in Nederland regelmatig voorkomen. De gehaltes worden vaak in verhoogde mate aangetoond zonder dat daarbij sprake is van een verontreinigingsbron. De verhoogde gehaltes zware metalen kunnen onder andere worden veroorzaakt door wisselende milieuomstandigheden in de bodem, alsmede door diverse bodemprocessen. Zo kan het onvoldoende herstelde evenwicht tussen grond en grondwater ten tijde van de bemonstering een mogelijke oorzaak zijn van het verhoogd voorkomen van zware metalen. Deels kunnen zware metalen van nature, door uitloging uit sedimenten, afhankelijk van het redoxpotentiaal, in verhoogde mate in het grondwater voorkomen. Het betreft in deze gevallen natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden.

De gemeten gehalten in de grond en het grondwater geven uit milieuhygiënische overweging geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek.

4.6.3 Conclusie

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

4.7 Erfgoed

4.7.1 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.

4.7.2 Toetsing

In paragraaf 3.6.4 is reeds ingegaan op het onderdeel erfgoed. Hieruit blijkt dat archeologisch onderzoek nodig is voor het planvoornemen. Dit onderzoek is uitgevoerd (zie Bijlage 7 - Archeologisch onderzoek).

Archeologisch onderzoek

Uit het onderzoek blijkt dat de bodem in het deelgebied tot in de C-horizont en tot in het keileem is verstoord. Tijdens het onderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Eventuele archeologische resten zullen hier al verdwenen zijn. Het advies vanuit de onderzoekspartij is daarom om het plangebied

vrij te geven van verder archeologisch onderzoek. Wat archeologie betreft, zijn er dan ook geen beperkingen voor het plan.

In alle gevallen blijft onverminderd van kracht dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, hier direct melding van dient te worden gemaakt bij de minister conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 en artikel 5.11. Dergelijke meldingen kunnen bij de gemeente worden gedaan.

Cultuurhistorie

In paragraaf 3.6.5 is reeds ingegaan op cultuurhistorie. Hieruit blijkt dat het planvoornemen geen negatief effect heeft op cultuurhistorische objecten in de omgeving.

4.7.3 Conclusie

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

4.8 Omgevingsveiligheid

4.8.1 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.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen en locaties worden bij het ruimtelijk besluit in acht genomen. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij het groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. 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 (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV). De aandachtsgebieden zijn onder te verdelen in:

<u>Brandaandachtsgebieden (BAG)</u>

Een BAG is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot een plasbrand of een fakkelbrand, de warmtestraling ten hoogste 10 kW/m^2 bedraagt.

<u>Explosieaandachtsgebied (EAG)</u>

Een EAG is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot:

- een kokende vloeistof-gasexpansie-explosie (een BLEVE), de warmtestraling ten hoogste 35 kW/m^2 is, en;
- een explosie, anders dan onder a, waarvan de overdruk ten hoogste 10 kPa is.

Gifwolkaandachtsgebied (GAG)

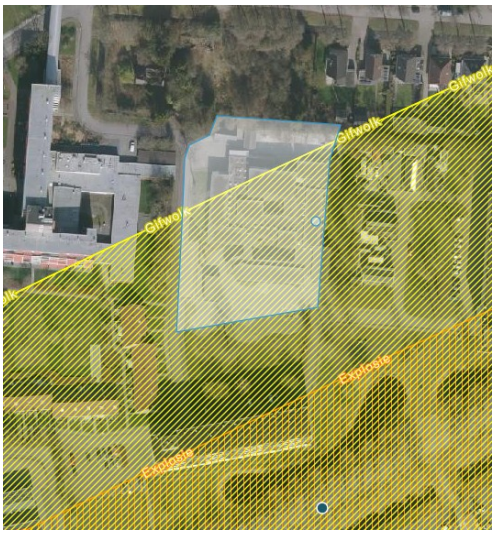
Een GAG is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot een gifwolk, personen in een gebouw overlijden door blootstelling aan ten hoogste de bij ministeriële regeling bepaalde vastgestelde concentratie van een gevaarlijke stof. Als het GAG groter is dan 1,5 km wordt het GAG tot deze afstand begrensd in het kader van ruimtelijke ontwikkeling. De volledige GAG is verder wel relevant voor bijvoorbeeld crisiscommunicatie en kan dus niet beschouwd worden als niet relevant.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel. Een gemeente mag hier wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

4.8.2 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. Het onderstaande fragment geeft een uitsnede van de kaart weer.



Figuur 9. Uitsnede kaarten PAV. Blauw kader: globale begrenzing plangebied

Bron: Portaal Atlas Veiligheid, 2026

Uit het PAV blijkt dat het plangebied binnen een gifwolkaandachtsgebied is gelegen. Dit gifwolkaandachtsgebied is afkomstig van vervoer van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A7. Door een ongeval op de weg breekt bij een tankauto gevuld met ammoniak de aansluiting van de afsluiter af. Er ontstaat een gat waardoor in korte tijd een groot deel van de ammoniak vrijkomt. Alle vrijgekomen ammoniak verdampt direct en er ontstaat een giftige wolk die zich snel met de wind mee verspreidt. De grote van de wolk en de snelheid waarmee deze zich verplaatst, is afhankelijk van omgevingsfactoren, zoals de windsnelheid.

Een gifwolkaandachtsgebied wordt niet als voorschriftengebied aangewezen. De beste bescherming tegen een gifwolk is dat toekomstige bewoners binnen gaan schuilen en ramen en deuren gesloten houden en de mechanische ventilatie afschakelen. Bij nieuwbouw geldt uit het Bbl dat mechanische ventilatie afgeschakeld moet kunnen worden. Daarnaast wordt verondersteld dat nieuwbouw voldoende geïsoleerd is om te beschermen tegen een giftige wolk. In een gifwolkaandachtsgebied geldt, net als in brand- en explosieaandachtsgebied, wel dat rekening moet worden gehouden met het groepsrisico. In verband met dit laatste punt zal de gemeente een afweging moeten maken. Om deze afweging goed te kunnen maken, is advies opgevraagd bij de FUMO en Brandweer Fryslân. De adviezen zijn als Bijlage 8 - Advies externe veiligheid FUMO en Bijlage 9 - Advies Brandweer opgenomen bij deze planmotivering.

Uit het advies van de FUMO blijkt dat het vanuit extern veiligheidsoogpunt de voorkeur heeft dat nieuwe ontwikkelingen buiten aandachtsgebieden worden gerealiseerd. Hierbij dienen de risicobronnen en -ontvangers zoveel mogelijk van elkaar te worden gescheiden. Er kunnen echter redenen zijn om toch binnen aandachtsgebieden te bouwen. Omdat het plangebied binnen een aandachtsgebied valt, dient het groepsrisico te worden verantwoord. Aangezien kwetsbare gebouwen binnen een aandachtsgebied worden toegelaten, zou het omgevingsplan moeten waarborgen welke maatregelen dienen te worden getroffen ter bescherming van personen in die gebouwen en op die locaties.

Op grond van het artikel 5.3 Bkl moet het aspect externe veiligheid worden beoordeeld als beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties worden toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Op grond van artikel 8.0b Bkl is het aspect externe veiligheid ook onderdeel van de beoordeling van een wijziging van het omgevingsplan of een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA). Daarvan is in deze situatie sprake. De FUMO adviseert om binnen de aandachtsgebieden de volgende maatregelen toe te passen ter bescherming van personen in de gebouwen:

- Aanvullende risicocommunicatie toe te passen. Dit kan mogelijk privaatrechtelijk worden vastgelegd via koop-/ huurovereenkomsten. Dit houdt in dat bewoners (kopers en/of huurders) op de hoogte worden gebracht van het risico en bijbehorende handelingsperspectief. Dat wil onder andere zeggen dat bij een dreigende calamiteit van de bron dient te worden gevlucht
- Bewoning en structureel verblijf van verminderd zelfredzame personen en functies zoals wonen met zorg uit te sluiten
- Vluchtroutes in noordelijke richting mogelijk te maken
- Milieubelastende activiteiten met externe veiligheidsrisico's (risicobronnen) binnen het plangebied uit te sluiten

Aanvullende risicocommunicatie

Aanvullende risicocommunicatie is een maatregel die in elk geval kan worden toegepast. Dit houdt in dat bewoners (kopers en/of huurders) op de hoogte worden gebracht van het risico en het bijbehorende handelingsperspectief. Dat wil onder andere zeggen dat bij een dreigende calamiteit van de bron dient te worden gevlucht. Dit kan mogelijk privaatrechtelijk worden vastgelegd via koop-/ huurovereenkomsten. Een en ander wordt betrokken bij de nadere uitwerking van het planvoornemen. Aanvullende risicocommunicatie op de hiervoor beschreven manier zal worden toegepast.

Uitsluiten functies

Bewoning en structureel verblijf van verminderd zelfredzame personen zijn met dit omgevingsplan uitgesloten. Er worden geen (woon)functies voor verminderd redzame personen mogelijk gemaakt. Het gaat hier weliswaar om een woonfunctie met name gericht op senioren, maar niet om een woonzorgfunctie of een daaraan gelijk te stellen functie. Er wordt uitgegaan van een functie waarbij mensen zelfredzaam zijn.

Vluchtroutes

Bij een dreigende calamiteit moet in noordelijke richting van de bron worden gevlucht. Vluchtroutes moeten nog worden uitgewerkt. Om het vluchten voor eenieder mogelijk te maken, wordt geadviseerd geen verminderd zelfredzame personen en functies zoals wonen met zorg toe te staan. De exacte vluchtroutes krijgen in de nadere planuitwerking verder gestalte. Deze zullen in noordelijke richting worden gesitueerd.

Milieubelastende activiteiten

De FUMO adviseert om milieubelastende activiteiten uit te sluiten binnen het plangebied. Met de omgevingsplanwijziging worden geen nieuwe milieubelastende activiteiten mogelijk gemaakt. Milieubelastende activiteiten zijn derhalve niet mogelijk in het plangebied. De vestiging van dergelijke activiteiten is daarmee uitgesloten.

Advies brandweer

Bij de verantwoording van het groepsrisico dient ook het advies van Brandweer Fryslân te worden betrokken. Brandweer Fryslân heeft op 19 maart 2026 advies uitgebracht voor dit plan. Het advies is als Bijlage 9 - Advies Brandweer opgenomen bij deze motivering. De brandweer adviseert het volgende:

Aan risicocommunicatie te doen door:
- Toekomstige bewoners te informeren over de aanwezige risicobron, bijvoorbeeld door deze op te nemen in het koopcontract, zodat het adviespunt ook in de toekomst is geborgd
- De handelingsperspectief van een giftige wolk uit paragraaf 2.1 met de toekomstige bewoners te delen
- Onze voorkeur voor verkavelingsvariant twee in de overwegingen mee te nemen
- Te borgen dat een brandweerauto binnen 10 m van de entree kan opstellen en binnen 40 m van de ingang naar de grondgebonden appartementen. Is dit niet het geval dan duurt het langer voordat er met een blusactie kan worden gestart
- Een brandkraan te realiseren aan de noordwestzijde van het plangebied met een minimale capaciteit van 1.000 l/min gelegen binnen 100 m van de woningen aan de noord- en westzijde van het plangebied en van het Hofhuys

De aspecten over risicocommunicatie en het handelingsperspectief voor calamiteiten overlappen met de aspecten die de FUMO noemt. Deze onderdelen zullen, zoals eerder aangegeven, worden betrokken bij de nadere uitwerking van het voornemen. Wat betreft de stedenbouwkundige variant staat een en ander nog niet vast. Het plan biedt planologisch-juridische kaders om verschillende varianten te realiseren. De definitieve uitwerking zal dus pas later blijken. De genoemde eisen in het advies ten aanzien van bereikbaarheid worden bij de nadere uitwerking betrokken.

Voor de overige twee aspecten geldt ook dat deze bij de nadere technische uitwerking van het plan worden meegenomen. Er zal voor worden gezorgd dat een brandweerauto op de juiste manier kan worden opgesteld. Ook zal een brandkraan aan de noordwestzijde worden gerealiseerd met de benodigde capaciteit.

Met oog op de voorgaande maatregelen en aandachtspunten wordt het restrisico in dit geval acceptabel geacht.

Sociale veiligheid

Wat betreft sociale veiligheid wordt de openbare ruimte zodanig ingericht dat sprake is van zelfredzaamheid, levensloopbestendigheid en noaberschap. Er is sterke aandacht voor gemeenschappelijke ontmoetingsruimtes in het plangebied. Het Hofhuys levert hier een sterke bijdrage aan. Bovendien zorgt de inrichting als hof voor sociale controle op de openbare ruimte. Het plan levert derhalve een bijdrage aan de sociale veiligheid.

4.8.3 Conclusie

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

4.9 Water en watersystemen

4.9.1 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.

4.9.2 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 28 januari 2026 is bij het Wetterskip advies opgevraagd. Hieruit blijkt dat de korte procedure van toepassing is. Dit betekent dat het Wetterskip constateert dat het plan mogelijk 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 10 - Wateradvies toegevoegd. Ook heeft het Wetterskip op 5 maart 2026 een aanvullend wateradvies gegeven. Dit advies is ook opgenomen als bijlage (Bijlage 11 - Aanvullend wateradvies).

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 hanteren wij de volgende compensatienorm:

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

Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden, dan hier vermeld. Zie de 'Leidraad watertoets' voor meer informatie over compenserende maatregelen of neem contact op met het waterschap. Indien niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij bovenstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de wateradviesprocedure over alternatieve maatregelen, dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd.

Het plangebied is nu al volledig verhard. In de toekomstige situatie zal het aandeel verharding minder zijn, aangezien er meer groen oppervlak wordt toegevoegd. Er is dus sprake van een afname van de oppervlakteverharding. Watercompensatie wordt niet nodig geacht. Het Wetterskip geeft aan dat het goed is om te zien dat sprake is van een afname van verhard oppervlak. Aanvullend adviseren ze wel om hemelwater zoveel mogelijk te benutten en buien tijdelijk vast te houden. Hiervoor zijn verschillende mogelijkheden. Een voorbeeld is een waterbergend (groen) dak. De toekomstige inrichting van het plangebied is groen en klimaatadaptief, met ruimte voor infiltratie en verkoeling. Mogelijkheden voor het vasthouden van water maken onderdeel uit van deze klimaadaptieve inrichting.

Waterhuishouding

Momenteel zijn er bij het Wetterskip geen problemen bekend met de waterhuishouding rondom de school. Mocht het zo zijn dat het water nu niet in de noordelijke sloot afvoert en dit in de toekomst gaat veranderen, dan moet de dam naast de John F. Kennedylaan 2 worden gecontroleerd en mogelijk worden aangepast. Wetterskip Fryslân heeft namelijk wel twijfels bij de capaciteit van de daar aanwezige duiker. De bedoeling is het water op de noordelijke sloot af te voeren. Naar verwachting kan het huidige systeem voor waterhuishouding daardoor in stand blijven.

Riolering

Het Wetterskip is benieuwd of een rioleringsplan voor deze ontwikkeling wordt gemaakt. Dit zodat het functioneren van de riolering ter plaatse kan worden beoordeeld. In de nadere planuitwerking zal een rioleringsplan worden opgesteld.

4.9.3 Conclusie

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

4.10 Kwaliteit van de buitenlucht

4.10.1 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.

4.10.2 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 30-35 woningen ruim binnen de NIBM-grens. De voorgenomen ontwikkeling kan daarom als NIBM worden beschouwd.

4.10.3 Conclusie

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

4.11 Verkeer en Parkeren

4.11.1 Inleiding

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het relevant om te kijken naar de effecten van het planvoornemen op de verkeersgeneratie en veiligheid. Ook moeten er voor iedere ruimtelijke ontwikkeling genoeg nieuwe parkeerplekken worden gerealiseerd. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van de gemeentelijke Parkeernormennota 2025.

4.11.2 Verkeer

Huidige situatie

Het planvoornemen genereert extra verkeer. Er moet aandacht worden besteed aan hoe dit de bestaande wegeninfrastructuur beïnvloedt. Echter genereert de bestaande schoolfunctie ook verkeer. Hoewel de Sjalomschool feitelijk niet meer in gebruik is, heeft deze in planologisch-juridische zin nog wel een verkeersaantrekkende werking. In de CROW-publicatie 744: parkeerkencijfers 2024 zijn geen kencijfers gegeven voor verkeersgeneratie bij basisonderwijs. Basisscholen kennen gedurende de ochtend- en middagspits een aanzienlijk aantal haal- en brengbewegingen. Om inzicht te krijgen in de verkeersaantrekkende werking van de voormalige schoolfunctie, is een indicatieve berekening gemaakt. Uitgaande van een basisschool met circa 200 leerlingen en ongeveer 20 personeelsleden kan worden aangenomen dat circa 60% van de leerlingen per auto werden gehaald en gebracht. Dit resulteert in ongeveer 120 autoritten in de ochtendspits en 120 autoritten in de middagspits. Inclusief het verkeer van personeel leidt dit tot circa 280 tot 350 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Hoewel dit geen exact aantal betreft, geeft het een realistische indicatie van de planologisch toegestane verkeersaantrekkende werking van de voormalige schoollocatie. De feitelijke verkeersbelasting kan daarbij bovendien sterk geconcentreerd zijn in de ochtend- en middagspits als gevolg van haal- en brengverkeer.

Toekomstige situatie

Om de toekomstige situatie inzichtelijk te maken, is de toekomstige verkeersgeneratie bepaald aan de hand van de kencijfers van het CROW (publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024'). Het betreft hier gemiddelde cijfers die kunnen worden gebruikt om de verkeersgeneratie van diverse functies te bepalen. Aangezien sprake is van verschillende woningtypes, is gekeken naar diverse functiecategorieën in de categorie 'Rest bebouwde kom'. Daarnaast is gekeken naar kengetallen in een matig stedelijke omgeving. Het overzicht van de verkeersgeneratie is in de onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 5. Verkeersgeneratie planvoornemen

Functiecategorie	Aantal	Kengetal verkeersgeneratie	Totale verkeersgeneratie
Koop, woning, tussen/hoek	35	7,5	263

Bron: CROW-publicatie 744: Parkeerkencijfers 2024

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het planvoornemen 263 verkeersbewegingen (motorvoertuigen per weekdaggemiddelde) genereert. Bij de stedenbouwkundige inpassing van het plangebied is rekening gehouden met deze extra verkeersgeneratie. De ontsluiting van het nieuwe woongebied is geconcentreerd aan de zuidzijde. Hierdoor hoeven auto's niet door de hele wijk te rijden, wat zorgt voor een vlotte doorstroming en beperkt lokaal verkeer in woonstraten. Daarnaast wordt door middel van de aanleg van knikken in de rijweg en een verhoging ter plaatse van de centrale groene ruimte, de snelheid verlaagd. Met deze maatregelen wordt ervoor gezorgd dat er sprake is van goede verkeersafwikkeling.

Vergelijking huidige en toekomstige situatie

De nieuwe situatie afgezet tegen de huidige situatie laat zien dat er in de huidige situatie planologisch gezien sprake is van een hogere verkeersgeneratie. De school genereert 280 tot 350 motorvoertuigbewegingen per etmaal, terwijl het toekomstige woongebied circa 263 verkeersbewegingen genereert. Op basis hiervan mag worden aangenomen dat de infrastructuur uit de omgeving van het plangebied goed in staat is de extra verkeersgeneratie van de ontwikkeling op te vangen.

4.11.3 Parkeren

Voor de toekomstige woningen dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt meestal de gemeentelijke Parkeernormennota 2025 geraadpleegd. Echter gaat het hier om een specifiek woningtype in de vorm van een woonfunctie die zich met name richt op senioren. Hiervoor zijn geen algemene kencijfers beschikbaar. Er is daarom maatwerk nodig. In de huidige Bouwenvelop is rekening gehouden met een parkeernorm van 1,3 parkeerplekken per woning voor de appartementen. Voor de grondgebonden woningen geldt een parkeernorm van 1,7. Ook moet een norm van 0,15 parkeerplekken voor bezoekersparkeren worden opgenomen. In het stedenbouwkundig plan worden in het noorden van het plangebied 34 parkeerplekken gerealiseerd. In het westen worden aanvullend nog 11 parkeerplekken gerealiseerd. In totaal is er dus sprake van 45 parkeerplekken. De parkeerplekken zijn wel openbaar toegankelijk.

De exacte verdeling qua woningtypen kan nog veranderen. Het kan daarom later blijken, afhankelijk van welk woningtype wordt gerealiseerd, dat er meer of minder parkeerruimte nodig is. In het omgevingsplan is een regeling opgenomen die borgt dat te allen tijde moet worden voldaan aan de parkeernormennota. Mocht er in de toekomst een tekort zijn, kan dit worden ondervangen in het plangebied. Op basis van het voorgaande is het plan in overeenstemming met de Parkeernormennota 2025 en is sprake van een sluitende parkeerbalans.

4.11.4 Conclusie

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

4.12 Mer-plicht

4.12.1 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.

4.12.2 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. Aangezien het bij dit project gaat over een algehele functiewijziging waarbij gronden met een voormalige maatschappelijke functie veranderen naar een woongebied bestaande uit 30-35 woningen, moet het planvoornemen als stedelijk ontwikkelingsproject worden gezien. Om de milieueffecten van het planvoornemen te beoordelen, is een project-mer-beoordeling opgesteld in een afzonderlijke notitie. De mer-beoordeling is als Bijlage 12 - Project-mer-beoordeling Sjalom opgenomen. Hieruit blijkt dat een mer-procedure niet aan de orde is en geen sprake is van negatieve milieueffecten als gevolg van het planvoornemen.

4.12.3 Conclusie

Een mer-procedure is niet aan de orde. Er hoeft geen MER te worden opgesteld voor dit plan. Daarnaast is in de mer-beoordeling aangetoond dat er geen sprake is van negatieve milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling.

4.13 Duurzaamheid en gezondheid

4.13.1 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.

4.13.2 Toetsing

Toetsing duurzaamheid

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

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, levert dit plan door de realisatie van een woonfunctie die met name gericht is op senioren bij aan een vitaal en gelukkig bestaan van senioren. Uit onderzoek blijkt dat wonen in hofjes bijdraagt aan de gezondheid van mensen. Het plan levert derhalve een grote bijdrage aan gezondheid.

4.13.3 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

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling hebben meerdere participatiebijeenkomsten plaatsgevonden. Op 11 februari 2025 vond een inloopbijeenkomst plaats. Daarnaasat is op 4 september 2025 een informatiebijeenkomst georganiseerd. Zowel omwonenden als andere belangstellenden zijn door middel van deze bijeenkomsten betrokken bij de planvorming. Vanuit de omgeving zijn aandachtspunten meegegeven ten aanzien van onder meer parkeren, de inrichting van de openbare ruimte en de verdere uitwerking van het plan. Deze aandachtspunten zijn betrokken bij de verdere planontwikkeling. Daarnaast is door de gemeente aangegeven dat omwonenden ook in de vervolgfase worden geïnformeerd over de voortgang van het project. In Bijlage 13 - Participatieverslag Sjalom zijn participatieverslagen voor ontwikkellocatie Sjalom te raadplegen.

Conclusie

Bij dit plan is aandacht besteed aan participatie.

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. Voor Sjalom hebben Wetterskip Fryslân en de Provincie Fryslân een reactie gegeven.

Wetterskip Fryslân

Het Wetterskip geeft in de informele overlegreactie aan dat hun aanvullende wateradvies van 5 maart 2026 nog niet is verwerkt. Het aanvullende wateradvies is opgenomen als Bijlage 11 - Aanvullend wateradvies. Daarnaast is in de waterparagraaf (4.9) nader ingegaan op de aspecten uit het aanvullende wateradvies. Hiermee is het wateradvies van Wetterskip Fryslân verwerkt.

Provincie Fryslân

De reactie van de provincie is als Bijlage 14 - informele vooroverlegreactie provincie Fryslân opgenomen. Uit de reactie blijkt dat de provincie een opmerking heeft over de programmering van woningbouw en de woondeal. Op de vastgestelde planlijst staat het plan onder de plannaam ‘Sjalom’ met in totaal 30 woningen, waarvan 10 sociale huur en 20 betaalbaar. Conform de afspraken is een afwijking van 10% acceptabel. De provincie is akkoord met het aantal woningen. Er is geen duidelijkheid over het programma, met name het aantal betaalbare woningen. De provincie verzoekt hierover contact op te nemen met de woonbeleidsadviseurs van Team Ruimte, Klimaat en Energie van de provincie.

In paragraaf 2.2 is uitgelegd dat sprake is van 30-35 woningen in de vorm van appartementen en/of grondgebonden woningen voor een woonfunctie die zich met name richt op senioren. Het gaat hier dus specifiek om een woonfunctie die gericht is op met name senioren. Hiermee is het programma helder ingekaderd. Ook vloeit het programma voort uit aan wat voor typen woningen behoefte is in de regio en gemeente. Een en ander is nader uitgewerkt in paragraaf 4.5.

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 sluit een kooprealisatieovereenkomst (KRO) met de ontwikkelaar. De kosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Met oog op het voorgaande wordt geconstateerd dat het planvoornemen niet evident economisch onuitvoerbaar is.

6.3 Conclusie

Het kostenverhaal en projectrealisatie zijn verzekerd via de gemeentelijke grondexploitatie. 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 - Stedenbouwkundige verkenning inclusief varianten	/join/id/pubdata/gm0090/2026/444cc8909bdf43ed827759a309866c85/nld@2026-11-11;15004878
Bijlage 2 - Bouwenvelop	/join/id/pubdata/gm0090/2026/1dd224601ef1470b8d3d9f71af528d24/nld@2026-11-11;15004878
Bijlage 3 - Verkennend Natuuronderzoek	/join/id/pubdata/gm0090/20263a5d8c70522c461785dd1bc9251b20f42/nld@2026-11-11;15004878
Bijlage 4 - AERIUS-berekening	/join/id/pubdata/gm0090/2026/dd805136944f0d978409d813839796/nld@2026-11-11;15004878
Bijlage 5 - Akoestisch onderzoek geluid van wegen	/join/id/pubdata/gm0090/2026/44622cde94da4194a089f1df59378d8a/nld@2026-11-11;15004878
Bijlage 6 - Verkennend bodemonderzoek	/join/id/pubdata/gm0090/2026/b4da5444e51345cc9062e701e978c18a/nld@2026-11-11;15004878
Bijlage 7 - Archeologisch onderzoek	/join/id/pubdata/gm0090/20263f33b60244ff45c6ade1bddab6601e2a/nld@2026-11-11;15004878
Bijlage 8 - Advies externe veiligheid FUMO	/join/id/pubdata/gm0090/20269db0d66a48aa49f7b1c2ef0869ac9e39/nld@2026-11-11;15004878
Bijlage 9 - Advies Brandweer	/join/id/pubdata/gm0090/20263817a257da004517beaed079be98b4a0/nld@2026-11-11;15004878
Bijlage 10 - Wateradvies	/join/id/pubdata/gm0090/2026/ee4728b413114096a6c4ec7a8d89a017/nld@2026-11-11;15004878
Bijlage 11 - Aanvullend wateradvies	/join/id/pubdata/gm0090/20264/3d932e1e8aa4c2d84ac1b32dc2866a6/nld@2026-11-11;15004878
Bijlage 12 - Project-mer-beoordeling Sjalom	/join/id/pubdata/gm0090/2026/0f0da6def3704f22aefe0e4d7bffa4f5/nld@2026-11-11;15004878
Bijlage 13 - Participatieverslag Sjalom	/join/id/pubdata/gm0090/2026/14c6893d72174f18b43d36735748c02/nld@2026-11-11;15004878
Bijlage 14 - informele vooroverlegreactie provincie Fryslân	/join/id/pubdata/gm0090/20266/2c2848d932142a79649a84efb10187a/nld@2026-11-11;15004878