Drachten Smallingerland

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Smallingerland

Nr. 532093

13 november 2026

Ontwerp wijziging omgevingsplan - Drachten - De Hunze

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 Hunze 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 Hunze

Artikel 21.3 Normadressaat

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

Artikel 21.4 Voorrangsbepaling

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

Artikel 21.5 Relatie tot hoofdstuk 22

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

Artikel 21.6 Doelen

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

Artikel 21.7 Aanwijzen functiegebieden

Binnen het Transformatiegebied - Woongebied zijn de volgende functiegebieden aangewezen:
a. Ter plaatse van de locatie wonen - transformatiegebied is het gebied Wonen - transformatiegebied aangewezen;
b. Ter plaatse van de locatie groen - transformatiegebied is het gebied Groen - transformatiegebied aangewezen;
c. Ter plaatse van de locatie verkeer - transformatiegebied is er een gebied Verkeer - transformatiegebied aangewezen;
d. Ter plaatse van de locatie water - transformatiegebied is er een gebied Water - 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 het gebied wonen - transformatiegebied.

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

Artikel 21.10 Activiteiten in de locatie 'groen'

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

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

Artikel 21.11 Activiteiten in de locatie 'verkeer'

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

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

Artikel 21.12 Activiteiten in de locatie 'water'

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

2. Bij het verrichten van activiteiten in de locatie 'water' wordt voldaan aan:
   a. subparagraaf 21.2.1.6 Activiteiten verrichten in de locatie 'water'.

Afdeling 21.2 Transformatiegebied - activiteiten

Paragraaf 21.2.1 Gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 21.2.1.1 Bêd en brochje verzorgen

Artikel 21.13 Toepassingsbereik

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

Artikel 21.14 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 21.15 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 21.16 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 21.17 Toepassingsbereik

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

Artikel 21.18 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 21.19 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 21.20 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 21.21 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

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

Artikel 21.22 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 21.23 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 21.24 Toepassingsbereik

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

Artikel 21.25 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 21.26 Locaties voor woonactiviteiten

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

Artikel 21.27 Voorwaardelijke verplichting - Groenstructuur

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken voor woonactiviteiten zonder de aanleg en instandhouding van een groenstructuur binnen de locatie 'groenstructuur - transformatiegebied' uitgevoerd volgens het bijbehorende groenstructuurplan, opgenomen in bijlage III. Deze voorwaardelijke verplichting geldt alleen binnen de volgende locaties:
a. Transformatiegebied - Woongebied - De Hunze op basis van Inrichtingsplan De Hunze.

Subparagraaf 21.2.1.4 Activiteiten verrichten in de locatie 'groen'

Artikel 21.28 Toepassingsbereik

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

Artikel 21.29 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 21.30 Verbod

Het is verboden activiteiten te verrichten die strijdig zijn met de oogmerken, bedoeld in artikel 21.29.

Subparagraaf 21.2.1.5 Activiteiten verrichten in de locatie 'verkeer'

Artikel 21.31 Toepassingsbereik

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

Artikel 21.32 Oogmerken

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

Artikel 21.33 Verbod

Het is verboden activiteiten verrichten die strijdig zijn met de oogmerken, bedoeld in artikel 21.32.

Subparagraaf 21.2.1.6 Activiteiten verrichten in de locatie 'water'

Artikel 21.34 Toepassingsbereik

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

Artikel 21.35 Oogmerken

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met het oog op het aanleggen en behouden van:
a. waterlopen en waterpartijen;
b. groenvoorzieningen;
c. bermen en beplanting;
d. en daaraan ondergeschikt:
    1. wegen, paden en uitritten; en
    2. overige verhardingen.

Artikel 21.36 Verbod

Het is verboden activiteiten te verrichten die strijdig zijn met de oogmerken, bedoeld in artikel 21.35.

Paragraaf 21.2.2 Bouwactiviteiten

Subparagraaf 21.2.2.1 Hoofdgebouw bouwen

Artikel 21.37 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over het bouwen van hoofdgebouwen.

Artikel 21.38 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 21.39 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een hoofdgebouw te bouwen.

Artikel 21.40 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 21.41 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 21.42 Algemene regels voor hoofdgebouwen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Voor zover het hoofdgebouw voor een woonactiviteit wordt gebruikt, bedraagt de oppervlakte van het hoofdgebouw maximaal 60% van de oppervlakte van het bouwperceel en is niet groter dan 150 m^2.

Artikel 21.43 Bijzondere regels voor hoofdgebouwen

1. Voor zover het bouwwerk wordt aangevraagd ter plaatse van de locatie verspringende gevels - transformatiegebied, wordt het hoofdgebouw voorzien van een gevelverspringing aan de voor- en achterkant.

2. Voor zover het hoofdgebouw wordt aangevraagd ter plaatse van de locatie tweede bouwlaag - transformatiegebied en wordt voorzien van een tweede bouwlaag, geldt dat de tweede bouwlaag:
   a. met uitzondering van een eventueel dakterras, maximaal 60% van de oppervlakte van de eerste bouwlaag bedraagt;
   b. wordt gesitueerd in het verlengde van het hoofdgebouw; en
   c. niet geschakeld wordt aan een naastgelegen hoofdgebouw.

Subparagraaf 21.2.2.2 Overige bouwwerken bouwen

Artikel 21.44 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over het bouwen van bouwwerken anders dan een hoofdgebouw.

Artikel 21.45 Oogmerken

De regels in deze subparagraaf zijn naast de doelen in artikel 4.2 gesteld met het oog op:
a. het beschermen van de omgevingskwaliteit;
b. het beschermen van veilig openbaar gebied;
c. het beschermen van het woon- en leefklimaat; en
d. het voorkomen van hinder en overlast.

Artikel 21.46 Uitzondering vergunningplichtige gevallen

Het verbod zoals bedoeld in artikel 7.64 om zonder omgevingsvergunning een bouwwerk, geen gebouw zijnde te bouwen geldt niet voor een sport- of speeltoestel als deze voldoet aan de volgende voorwaarden:
a. niet hoger dan 4m;
b. functioneert alleen met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens; en,
c. wordt gebouwd ter plaatse van de locatie 'groen - transformatiegebied'.

Artikel 21.47 Erf- en perceelafscheiding bouwen

In uitzondering op afdeling 7.5 is een erf- of perceelafscheiding binnen de locatie 'erf- en perceelafscheiding tot 1m - transformatiegebied' niet hoger dan 1 m.

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~~ 21.48 Toepassingsbereik

F

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

Artikel ~~21.2~~ 21.49 Voorrangsbepaling

G

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

Artikel ~~21.3~~ 21.50 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~~ 21.51 Toepassingsbereik

K

Artikel 21.5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.5~~ 21.52 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~~ 21.53 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~~ 21.54 Toepassingsbereik

O

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

Artikel ~~21.8~~ 21.55 Algemene regels voor hoofdgebouwen

P

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

Artikel ~~21.9~~ 21.56 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Q

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

Artikel ~~21.10~~ 21.57 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

R

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

Artikel ~~21.11~~ 21.58 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~~ 21.59 Toepassingsbereik

V

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

Artikel ~~21.13~~ 21.60 Oogmerken

W

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

Artikel ~~21.14~~ 21.61 Locaties voor woonactiviteiten

X

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

Artikel ~~21.15~~ 21.62 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~~ 21.63 Toepassingsbereik

AA

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

Artikel ~~21.17~~ 21.64 Oogmerken

BB

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

Artikel ~~21.18~~ 21.65 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

CC

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

Artikel ~~21.19~~ 21.66 Bijzondere aanvraagvereisten

DD

Artikel 21.20 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.20~~ 21.67 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning wordt geweigerd als de belangen, bedoeld in artikel ~~21.18~~21.65, 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~~ 21.68 Toepassingsbereik

GG

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

Artikel ~~21.22~~ 21.69 Oogmerken

HH

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

Artikel ~~21.23~~ 21.70 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

II

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

Artikel ~~21.24~~ 21.71 Bijzondere aanvraagvereisten

JJ

Artikel 21.25 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.25~~ 21.72 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning wordt alleen geweigerd als de belangen, bedoeld in artikel ~~21.23~~21.70, 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~~ 21.73 Toepassingsbereik

MM

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

Artikel ~~21.27~~ 21.74 Oogmerken

NN

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

Artikel ~~21.28~~ 21.75 Specifieke zorgplicht

OO

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

Artikel ~~21.29~~ 21.76 Algemene regels beroep of bedrijf aan huis

PP

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

Artikel ~~21.30~~ 21.77 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

QQ

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

Artikel ~~21.31~~ 21.78 Bijzondere aanvraagvereisten

RR

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

Artikel ~~21.32~~ 21.79 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~~ 21.80 Toepassingsbereik

UU

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

Artikel ~~21.34~~ 21.81 Oogmerken

VV

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

Artikel ~~21.35~~ 21.82 Specifieke zorgplicht

WW

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

Artikel ~~21.36~~ 21.83 Algemene regels kleinschalige logiesverstrekking

XX

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

Artikel ~~21.37~~ 21.84 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

YY

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

Artikel ~~21.38~~ 21.85 Bijzondere aanvraagvereisten

ZZ

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

Artikel ~~21.39~~ 21.86 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~~ 21.87 Toepassingsbereik

DDD

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

Artikel ~~21.41~~ 21.88 Oogmerken

EEE

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

Artikel ~~21.42~~ 21.89 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

FFF

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

Artikel ~~21.43~~ 21.90 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

GGG

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

Artikel ~~21.44~~ 21.91 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~~ 21.92 Toepassingsbereik

JJJ

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

Artikel ~~21.46~~ 21.93 Oogmerken

KKK

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

Artikel ~~21.47~~ 21.94 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

LLL

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

Artikel ~~21.48~~ 21.95 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

MMM

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

Artikel ~~21.49~~ 21.96 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/ae6fb11ae2e247ae8420ce3b3e8717fa/nld@2026-11-11;14583472
buitengebied	/join/id/regdata/gm0090/2026/046e4fd106bf4b418833bd9e28b7f2ef/nld@2026-01-13;16390194
centrum-dorp	/join/id/regdata/gm0090/2026/9d24228eae2f48d6bdb47e82a7abe98d/nld@2026-01-13;16390194
detailhandel	/join/id/regdata/gm0090/2026/39affa8210ec4514a2af0af253f064cf/nld@2026-01-13;16390194
detailhandel	/join/id/regdata/gm0090/2026/29d38a1c6368428294 69c9f37558c93c/nld@2026-01-13;16390194

dienstverlening	/join/id/regdata/gm0090/2026/92ae8eda2e1b4f4b9d9124817086f4dc/nld@2026-01-13;16390194
dienstverlening	/join/id/regdata/gm0090/2026/6d07adecf5ed44c69435b868b9207ed6/nld@2026-01-13;16390194
erf- en perceelafscheiding tot 1m - transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0090/2026/36e2424c7e78462fa0340fd300399303/nld@2026-11-11;14583472
gebied maatschappelijk	/join/id/regdata/gm0090/2026/87d928e325a046da909ba3b456d9bd61/nld@2026-01-13;16390194
gemeentelijke monumenten	/join/id/regdata/gm0090/2026/20a89c5e1e2e41d79ddef6a0c39c1347/nld@2026-01-13;16390194
groen	/join/id/regdata/gm0090/2026/03b1a0d63307448ab7d6cc16aabf68b1/nld@2026-01-13;16390194
groen - transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0090/2026/edc4bfb28d7d4c79afee02ff1c472095/nld@2026-11-11;14583472
Groen - transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0090/2026/be39a6ed67644f6893139b338f002170/nld@2026-11-11;14583472
groenblauwe hoofdstructuur	/join/id/regdata/gm0090/2026/780cbc9eba0848159063e33b6c32f455/nld@2026-06-26;11221535
groenblauwe wijkstructuur	/join/id/regdata/gm0090/2026/029de820cabf403cbe630410c11484b8/nld@2026-06-26;11221535
groenstructuur - transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0090/2026/c92b26dd2d3c419fb070b5c2878cc969/nld@2026-11-11;14583472
horeca	/join/id/regdata/gm0090/2026/947b1aa2b685458fb11ea23ec8771eed/nld@2026-01-13;16390194
horeca	/join/id/regdata/gm0090/2026/f1def9025b8542da94ad4d86f1b9b310/nld@2026-01-13;16390194
horeca-2	/join/id/regdata/gm0090/2026/18930aaca2d44840a6f523f63eee17dc/nld@2026-01-13;16390194
houtsingel - Muntsgroppe 2-4	/join/id/regdata/gm0090/2025/f7f5c607c03244af9507b096a61d5ed3/nld@2025-12-15;19115274
Ijsbaan	/join/id/regdata/gm0090/2026/f2ae2529c775426da79de1c83bfe1847/nld@2026-01-13;16390194
industrieterrein	/join/id/regdata/gm0090/2026/b392a900cf924f349b921608f8ac621e/nld@2026-01-13;16390194
kantoor	/join/id/regdata/gm0090/2026/31fe66a6e3704b1c974de5cd80e2d508/nld@2026-01-13;16390194

maatschappelijk	/join/id/regdata/gm0090/2026/f1796c81843c41dcb0fd691c2b1cdd31/nld@2026-01-13;16390194
maximale goothoogte	~~/join/id/regdata/gm0090/2025/822ef5bec4684656ac68e53954a23794/nld@2026-06-26;11221535~~ /join/id/regdata/gm0090/2025/822ef5bec4684656ac68e53954a23794/nld@2026-11-11;14583472
~~*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;14583472
maximum bouwhoogte	~~/join/id/regdata/gm0090/2025/60a704ee45c24a09aa9a9a977408a488/nld@2026-06-26;11221535~~ /join/id/regdata/gm0090/2025/60a704ee45c24a09aa9a9a977408a488/nld@2026-11-11;14583472
maximum dakhelling	~~/join/id/regdata/gm0090/2026/2b8a889a18544ec68bb41f5de0cc45f6/nld@2026-06-26;11221535~~ /join/id/regdata/gm0090/2026/2b8a889a18544ec68bb41f5de0cc45f6/nld@2026-11-11;14583472
minimum afstand zijgrens bouwperceel	/join/id/regdata/gm0090/2026/12aaaeb1440a4bf69803d265a47c4527/nld@2026-11-11;14583472
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/a0a285ad4ece4022a290d9b2a0d719cc/nld@2026-11-11;14583472

Transformatiegebied - Woongebied	/join/id/regdata/gm0090/2026/5f07a69282964e35bc0b71fc85e0119e/nld@2026-11-11;14583472
Transformatiegebied - Woongebied - De Hunze	/join/id/regdata/gm0090/2026/0c355e5cf88f416580620c30501b7732/nld@2026-11-11;14583472
tweede bouwlaag - transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0090/2026/8ddb2cef99dd4fde8e0d1e47c1d66790/nld@2026-11-11;14583472
verkeer	/join/id/regdata/gm0090/2026/ffb7734edb174390ba93f135c91c014e/nld@2026-01-13;16390194
verkeer - transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0090/2026/29ea057d0d3840358bd83dfa2e3be335/nld@2026-11-11;14583472
Verkeer - transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0090/2026/7809f5223c5a4935813523669c44ab7f/nld@2026-11-11;14583472
verspringende gevels - transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0090/2026/961b8ec75cbd48578aef0c6144d1fbab/nld@2026-11-11;14583472
voorgevelbouwgrens - transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0090/2026/5813ba844b9049ea84e5a4d176a47a81/nld@2026-11-11;14583472
water	/join/id/regdata/gm0090/2026/63c552c7acc54ff49822fd1738d46393/nld@2026-01-13;16390194
water - transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0090/2026/b5ab998df739454299971e08e48afb75/nld@2026-11-11;14583472
Water - transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0090/2026/e908e91dddf841bd8b0d7e49f9142ae9/nld@2026-11-11;14583472
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/gm0090/2026/5924b9adb2e43f9b5a508e03a5af023/nld@2026-11-11;14583472
Wonen - transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0090/2026/b70a40e8c2bf4e5aa9693eebd0903f6f/nld@2026-11-11;14583472
woningtype	/join/id/regdata/gm0090/2026/7b7dacf6781545b4b5c0bd884b2117cc/nld@2026-11-11;14583472
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

Bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage II Begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit omgevingsplan wordt verstaan onder:

aansluitafstand:	afstand tussen een leiding van het distributienet en het deel van het bouwwerk dat zich het dichtst bij die leiding bevindt, gemeten langs de kortste lijn waarlangs een aansluiting zonder bezwaren kan worden gemaakt;
aansluitende afgewerkte terrein	de hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven. Voor zover het bouwwerk zich bevindt op een erf- of perceelgrens, gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.
achtergevel	de gevel aan de achterzijde van een (hoofd)gebouw.
Activiteitenbesluit-bedrijventerrein:	cluster aaneengesloten percelen met overwegend bedrijfsbestemmingen, binnen een in het omgevingsplan als bedrijventerrein aangewezen gebied, daaronder niet begrepen een gezoneerd industrieterrein of een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld;
agrarische activiteit:	Bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen of houden van dieren.
algemeen graf	een graf bij de gemeente in beheer waarin gelegenheid wordt geboden tot het doen van begraven van lijken of het bijzetten van asbussen;
AS SIKB 2000:	AS SIKB 2000: Accreditatieschema Veldwerk bij Milieuhygiënisch Bodem- en waterbodemonderzoek, versie 2.8, 07-02-2014, met wijzigingsblad van 10-02-2018;
bebouwing	één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
bebouwingsgebied:	achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;
bed en brochje	het bieden van de mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf al dan niet in combinatie met ontbijt, in of bij een woning, aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben.
bedrijfsactiviteit:	Bedrijfsmatig produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen of het verhuren, opslaan of distribueren van goederen, anders dan een agrarische activiteit, of een horeca-activiteit.
bedrijfswonen	wonen in of bij een gebouw of op een terrein dat wordt bewoond door het huishouden van de bedrijfseigenaar of het huishouden van een werknemer van het bedrijf.
beroep of bedrijf aan huis	beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch gebied, waaronder begrepen persoonlijke dienstverlening en webwinkels, of hiermee naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning en bijbehorende bebouwing zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoe-

	fend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.
beroep of bedrijf aan huis	beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch gebied, waaronder begrepen persoonlijke dienstverlening en webwinkels, of hiermee naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning en bijbehorende bebouwing zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.
bijbehorend bouwwerk	bijbehorend bouwwerk als bedoeld in bijlage 1 bij het Besluit bouwwerken leefomgeving.
boom:	een houtachtig, overblijvend gewas;
bouwen	bouwen als bedoeld in bijlage 1 bij de Omgevingswet.
bouwlaag	een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, vliering en zolder.
bouwperceel	een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
bouwvlak	een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
bouwwerk	bouwwerk als bedoeld in bijlage 1 bij de Omgevingswet.
BRL SIKB 2000:	BRL SIKB 2000: Beoordelingsrichtlijn 2000, Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek, versie 5, 12-12-2013;
BRL SIKB 7000:	BRL SIKB 7000: Beoordelingsrichtlijn 7000, Uitvoering van (water)bodemsaneringen en ingrepen in de waterbodem, versie 5, 19-06-2014, met wijzigingsblad van 12-02-2015;
cultuurhistorische waarden	waarden van een gebied en/of de daarin voorkomende bebouwing, elementen en structuren, die uitdrukking geven aan de beschavingsgeschiedenis en/of het gebruik door de mens in de loop van die geschiedenis.
detailhandelsactiviteit:	Bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending, anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
dienstverleningsactiviteit:	Bedrijfsmatig verkopen en verlenen van zakelijke en persoonlijke diensten aan particulieren waarbij hoofdzakelijk publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis.
distributienet voor warmte:	collectief circulatiesysteem voor het transport van warmte door een circulerend medium voor verwarming of warmtapwater;
gasdrukmeet- en regelstation	een installatie voor het regelen van aardgasdruk, of het meten van de hoeveelheid of kwaliteit van aardgas.
gebouw	gebouw als bedoeld in bijlage 1 bij de Omgevingswet.
geurgevoelig object:	a. gebouw: 1. dat op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en;

2. dat gezien de aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en
3. dat permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; of

b. geurgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd;

gezoneerd industrieterrein:	industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet;
grafbedekking	gedenkteken grafbeplanting op een graf, gedenkplaats of verstrooiingsplaats;
hakhout:	een of meer bomen die na te zijn geveld, opnieuw op de stronk uitlopen;
herbouw	het geheel vernieuwen na sloop waarbij eventueel alleen de oorspronkelijke fundering resteert.
hoofdgebouw	hoofdgebouw als bedoeld in bijlage 1 bij het Besluit bouwwerken leefomgeving.
horeca-activiteit:	Bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel of dranken, het exploiteren van zaalaccommodatie of het verstrekken van nachtverblijf anders dan een recreatie-activiteit of een bed and breakfast.
houtopstand:	hakhout, een houtwal of een of meer bomen;
houtwal:	een afscheiding in het landschap, die wordt gevormd door een, al dan niet verhoogde, smalle strook grond met daarop volgroeide beplanting in de vorm van bomen, hakhout en struiken;
huishouden;	één of twee personen, al dan niet met hun biologische, geadopteerde, pleeg- en/of kleinkinderen, die gebruik maken van één (bedrijfs- of tussen)woning, woonhuis of een woning in een woongebouw;
infrastructuur-activiteit:	Activiteit gericht op het beheren van verharde gemeentewegen en lokale spoorwegen als bedoeld in artikel 3.26 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, met inbegrip van het aanleggen en wijzigen van die wegen of spoorwegen .
ISO 11423-1:	ISO 11423-1:1997: Water – Bepaling van het gehalte aan benzeen en enige afgeleiden – Deel 1: Gaschromatografische methode met bovenruimte, versie 1997;
kabel of leiding	kabel als bedoeld in artikel 1.1 van de Telecommunicatiewet of een andere kabel of leiding, bedoeld voor het transport van vaste, vloeibare of gasvormige stoffen of van energie, met inbegrip van mantelbuizen, ondergrondse en bovengrondse ondersteuningswerken en beschermingswerken
kampeermiddelen:	niet-grondgebonden onderkomen of voertuig, dat bedoeld is of gebruikt wordt of kan worden voor recreatief nachtverblijf;
kamperen:	voor recreatief nachtverblijf kampeermiddelen plaatsen of geplaatst te houden;
kantooractiviteit:	Bedrijfsmatig verkopen en verlenen van zakelijke en persoonlijke diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis

kunstobject	Voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde.
kunstwerk	een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde, ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.
landbouwhuisdieren met geuremissiefactor:	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling een emissiefactor voor geur is vastgesteld en die vallen binnen een van de volgende diercategorieën: a. varkens, kippen, schapen of geiten; en b. als deze worden gehouden voor de vleesproductie: 1. rundvee tot 24 maanden; 2. kalkoenen; 3. eenden; of 4. parelhoenders;
landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor:	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen emissiefactor voor geur is vastgesteld, met uitzondering van pelsdieren.
landschappelijke waarden	de cultuurhistorische en visuele waarden van het landschap.
ligplaats	ligplaats als bedoeld in de Wet basisregistratie adressen en gebouwen;
maatschappelijke activiteit:	Activiteit met het oog op sociale, maatschappelijke, educatieve of openbare dienstverlening, met inbegrip van gezondheidszorg, zorg- en welzijn, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, religie, uitvaart en begraafplaats, bibliotheek en verenigingsleven .
meetverschil	een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een op de kaart aangegeven grens.
NEN 5725:	NEN 5725:2017: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, versie 2017;
NEN 5740:	NEN 5740:2009/A1:2016: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond, versie 2009+A1 en 2016;
NEN 6090:	NEN 6090:2017: Bepaling van de vuurbelasting, versie 2017;
NEN 6578:	NEN 6578:2011: Water – Potentiometrische bepaling van het totale gehalte aan totaal fluoride, versie 2011;
NEN 6589:	NEN 6589:2005/C1:2010: Water – Potentiometrische bepaling van het gehalte aan totaal anorganisch fluoride met doorstroomsystemen (FIA en CFA), versie 2010;
NEN 6600-1:	NEN 6600-1:2019: Water – Monsterneming – Deel 1: Afvalwater, versie 2019;
NEN 6965:	NEN 6965:2005: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruaten – Atomaire-absorptiespectrometrie met vlamtechniek, versie 2005;
NEN 6966:	NEN 6966:2006: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruaten – Atomaire emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma, versie 2005 + C1:2006;
NEN-EN 858-1/A1:	NEN-EN 858-1:2002/A1:2004: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) – Deel

	1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2002 + A1: 2004;
NEN-EN 858-2:	NEN-EN 858-2:2003: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2003;
NEN-EN 872:	NEN-EN 872:2005: Water – Bepaling van het gehalte aan onopgeloste stoffen – Methode door filtratie over glasvezelfilters, versie 2005;
NEN-EN 1825-1:	NEN-EN 1825-1:2004: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2004 + C1:2006;
NEN-EN 1825-2:	NEN-EN 1825-2:2002: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2002;
NEN-EN 12566-1:	NEN-EN 12566-1:2016: Kleine afvalwaterzuiveringsinstallaties ≤ 50 IE – Deel 1: Geprefabriceerde septictanks, versie 2016;
NEN-EN 12673:	NEN-EN 12673:1999: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal geselecteerde chloorfenolen in water, versie 1999;
NEN-EN 16693:	NEN-EN 16693:2015: Water – Bepaling van de organochloor pesticiden (OCP) in watermonsters met behulp van vaste fase extractie (SPE) met SPE-disks gecombineerd met gaschromatografie-massaspectrometrie (GC-MS), versie 2015;
NEN-EN-ISO 2813:	NEN-EN-ISO 2813:2014: Verven en vernissen – Bepaling van de glans (spiegelende reflectie) van niet-metallieke verflagen onder 20 graden, 60 graden en 85 graden, versie 2014;
NEN-EN-ISO 5667-3:	NEN-EN-ISO 5667-3:2018: Water – Monsterneming – Deel 3: Conservering en behandeling van watermonsters, versie 2018;
NEN-EN-ISO 5815-1:	NEN-EN-ISO 5815-1:2019: Water – Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) – Deel 1: Verdunning en enting onder toevoeging van allylthioureum, versie 2019;
NEN-EN-ISO 5815-2:	NEN-EN-ISO 5815-2:2003: Water – Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) – Deel 2: Methode voor onverdunde monsters, versie 2003;.
NEN-EN-ISO 9377-2:	NEN-EN-ISO 9377-2:2000: Water – Bepaling van de minerale-olie-index – Deel 2: Methode met vloeistofextractie en gas-chromatografie, versie 2000;
NEN-EN-ISO 9562:	NEN-EN-ISO 9562:2004: Water – Bepaling van adsorbeerbare organisch gebonden halogenen (AOX), versie 2004;
NEN-EN-ISO 10301:	NEN-EN-ISO 10301:1997: Water – Bepaling van zeer vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen – Gaschromatografische methoden, versie 1997;
NEN-EN-ISO 10523:	NEN-EN-ISO 10523:2012: Water – Bepaling van de pH, versie 2012;
NEN-EN-ISO 11885:	NEN-EN-ISO 11885:2009: Water – Bepaling van geselecteerde elementen met atomaire-emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma (ICP-AES), versie 2009;
NEN-EN-ISO 12846:	NEN-EN-ISO 12846:2012: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaire-absorptiespectrometrie met en zonder concentratie, versie 2012;

NEN-EN-ISO 14403-1:	NEN-EN-ISO 14403-1:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 1: Methode met doorstroominjectie analyse (FIA), versie 2012;
NEN-EN-ISO 14403-2:	NEN-EN-ISO 14403-2:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 2: Methode met continu doorstroomanalyse (CFA), versie 2012;
NEN-EN-ISO 15587-1:	NEN-EN-ISO 15587-1:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 1: Koningswater ontsluiting, versie 2002;
NEN-EN-ISO 15587-2:	NEN-EN-ISO 15587-2:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 2: Ontsluiting met salpeterzuur, versie 2002;
NEN-EN-ISO 15680:	NEN-EN-ISO 15680:2003: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal monocyclische aromatische koolwaterstoffen, naftaleen en verscheidene gechloreerde verbindingen met «purge-and-trap» en thermische desorptie, versie 2003;
NEN-EN-ISO 15682:	NEN-EN-ISO 15682:2001: Water – Bepaling van het gehalte aan chloride met doorstroomanalyse (CFA en FIA) en fotometrische of potentiometrische detectie, versie 2001;
NEN-EN-ISO 15913:	NEN-EN-ISO 15913:2003: Water – Bepaling van geselecteerde fenoxyalkaanherbicide, inclusief bentazonen en hydroxybenzonitrillen met gaschromatografie en massaspectrometrie na vastefase-extractie en derivatisering, versie 2003;
NEN-EN-ISO 17294-2:	NEN-EN-ISO 17294-2:2016: Water – Toepassing van massaspectrometrie met inductief gekoppeld plasma – Deel 2: Bepaling van geselecteerde elementen inclusief uranium isotopen, versie 2016;
NEN-EN-ISO 17852:	NEN-EN-ISO 17852:2008: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaire fluorecentiespectometrie, versie 2008;
NEN-EN-ISO 17993:	NEN-EN-ISO 17993:2004: Water – Bepaling van 15 polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) in water met HPLC met fluorescentiedetectie na vloeistof-vloeistof extractie, versie 2004;
NEN-ISO 15705:	NEN-ISO 15705:2003: Water – Bepaling van het chemisch zuurstofverbruik (ST-COD) – Kleinschalige gesloten buis methode, versie 2003;
NEN-ISO 15923-1:	NEN-ISO 15923-1:2013: Waterkwaliteit – Bepaling van de ionen met een discreet analysesysteem en spectrofotometrische detectie – Deel 1: Ammonium, chloride, nitraat, nitriet, ortho-fosfaat, silicaat en sulfaat, versie 2013;
oorspronkelijk hoofdgebouw	het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd.
openbaar water:	wateren die voor het publiek bevaarbaar of op andere wijze toegankelijk zijn;
oprit	het gedeelte van een (woon)perceel rechtstreeks bereikbaar vanaf de openbare weg bedoeld voor het parkeren of stallen van een voertuig, of voor het bereiken van een bebouwde parkeervoorziening.
overkapping	een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand.

particulier graf	een graf waarvoor een natuurlijk persoon of rechtspersoon het uitsluitend recht is verleend tot: a. het doen begraven en begraven houden van lijken; b. het doen bijzetten en bijgezet houden van asbussen met of zonder urnen; en c. het doen verstrooien van as.
peil	Onder peil wordt verstaan: a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van bovenkant afgewerkte vloer. Is het hoogteverschil tussen de bovenkant afgewerkte vloer en het aansluitende afgewerkte terrein meer dan 15 cm, dan geldt de hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein. c. voor een bouwwerk boven water: het plaatselijk aan te houden waterpeil.
recreatie-activiteit:	Activiteit gericht op het faciliteren van ontspanning of vrijetijdsbesteding, anders dan een sportactiviteit.
restauratieve voorziening	voorziening ten dienste van een bedrijf of instelling, gericht op het verstrekken van (eenvoudige) spijzen en dranken aan de reguliere gebruikers van dat bedrijf of die instelling, zoals een kantine of mensa.
sportactiviteit:	Activiteit gericht op het faciliteren van het verbeteren van de sociale, cognitieve en fysieke ontwikkeling door middel van training en wedstrijden.
verkeersveiligheid	de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers.
volkstuin	gronden waarop niet-bedrijfsmatige teelt van groenten of fruit en het kweken van siergewassen wordt uitgeoefend.
voorgevel	voorgevel als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving.
voorgevelbouwgrens:	de naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde bouwgrens, met dien verstande dat als een bouwvlak gericht is op meerdere wegen of is gericht op meerdere openbare ruimtes, de bouwgrens die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.
warmteplan:	besluit over de aanleg van een distributienet voor warmte in een bepaald gebied, waarin voor een periode van ten hoogste 10 jaar, uitgaande van het voor die periode geplande aantal aansluitingen op dat distributienet, de mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu, gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte, bij aansluiting op dat distributienet is opgenomen.
woning	woning als bedoeld in bijlage 1 bij de Omgevingswet.
woonactiviteit:	activiteit gericht op het bewonen van een ruimte bedoeld voor de huisvesting van een of meer huishoudens .

woongebouw	een gebouw met een gemeenschappelijke toegang, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat (al dan niet in combinatie met bergruimte) en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.
gevelverspringing	een gevelverspringing markeert een onderbreking in het gevelvlak, waarbij een deel daarvan zich naar voren of achteren uitstrekt ten opzichte van een aangrenzend geveldeel.

PPP

Na bijlage II wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage III Overzicht Documentenbijlagen

Inrichtingsplan De Hunze	/join/id/regdata/gm0090/2026/317d6bb7ae5744fbbbdc7d80f856c344/nld@2026-11-11;14583472

QQQ

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.

RRR

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.

SSS

Na sectie ' Werkingsgebied voor regels gebiedsgerichte uitrol' worden 38 secties ingevoegd, luidende:

Artikel 21.1 Toepassingsbereik

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

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

Artikel 21.2 Aanwijzing

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

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

Artikel 21.3 Normadressaat

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

Artikel 21.4 Voorrangsbepaling

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

Artikel 21.5 Relatie tot hoofdstuk 22

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

Artikel 21.6 Doelen

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

Artikel 21.8 Insluiten activiteiten met gebruiksruimte

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

Artikel 21.9 Woonactiviteiten

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

Artikel 21.10 Activiteiten in de locatie 'groen'

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

Artikel 21.11 Activiteiten in de locatie 'verkeer'

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

Artikel 21.12 Activiteiten in de locatie 'water'

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

Artikel 21.13 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 21.14 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 21.15 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 21.16 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 omgevingsplan-activiteit.

Artikel 21.17 Toepassingsbereik

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

Artikel 21.18 Oogmerken

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

Artikel 21.19 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 21.20 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 21.21 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 21.24 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 21.25 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 21.26 Locaties voor woonactiviteiten

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

Artikel 21.28 Toepassingsbereik

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

Artikel 21.29 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 21.30 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 21.31 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het verrichten van activiteiten in de locatie 'verkeer'.

Artikel 21.32 Oogmerken

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

Artikel 21.33 Verbod

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

Artikel 21.34 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het verrichten van activiteiten in de locatie 'water'.

Artikel 21.35 Oogmerken

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

Artikel 21.36 Verbod

In dit artikel is een verbod opgenomen voor het verrichten van activiteiten die strijdig zijn met de oogmerken, bedoeld in artikel 21.33.

Artikel 21.37 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 21.38 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 21.39 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 21.40 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 21.41 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 21.42 Algemene regels voor hoofdgebouwen

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

Motivering

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

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

1.2 Plangebied

Het plangebied heeft betrekking op een kleine groep graslanden gelegen in de wijk De Drait. Het plangebied bevindt zich ten zuidwesten van het centrum van Drachten. Het plangebied is omgeven door woonbebouwing aan de noord-, west- en zuidzijde. Aan de oostzijde grenst de locatie aan een waterpartij en groenstructuur gelegen aan de Zuiderhogeweg. Voor de rest is het planvoornemen aan de noordzijde begrensd door De Hunze. Aan de zuidzijde is het plangebied begrensd door De Linde. Het speelveld Ravotti en een speelvoetbalveld maken ook onderdeel uit van het plangebied. Het noordelijke gedeelte van het plangebied



Figuur 1. Globale ligging plangebied

Bron: Frank Aikema Stedenbouw, 2026

Het plangebied kan worden gekarakteriseerd als een parkachtige omgeving waarin zich diverse grasvelden en voet- en fietspaden bevinden. Verder maakt het plangebied onderdeel uit van het perceel dat kadastraal bekend staat als 'DTN02-D-5503'. Ook is kadastraal perceel 'DTN02-D-2099' onderdeel van het plangebied.

Noordelijke zijde plangebied

In het noordelijke deel van het plangebied (zie figuur 2) zijn alleen werkzaamheden voorzien die op grond van het bestaande planologisch-juridische regime al mogelijk zijn. De voorgenomen wijziging van het omgevingsplan heeft voor dit deelgebied dan ook geen planologisch-juridische gevolgen. Activiteiten die hier plaatsvinden zijn reeds toegestaan op grond van het geldende omgevingsplan. Omdat de werkzaamheden hier wel onderdeel zijn van De Hunze als algehele ontwikkeling, is dit onderdeel volledigheidshalve alsnog meegenomen in het plan. De werkzaamheden die in dit deel van het plangebied plaatsvinden, zijn al planologisch mogelijk. Dit onderdeel is daarom niet overal onderzocht in het kader van de gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Waar nodig is een en ander nader gemotiveerd in hoofdstuk 4.



Figuur 2. Globale aanwijzing noordelijke zijde plangebied

Bron: Frank Aikema Stedenbouw, 2026

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 in het kader van gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Hoofdstuk 5 beschrijft hoe er aan participatie is gedaan tijdens de planvorming van De Hunze. Daarna behandelt hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 7 sluit af met een eindconclusie over de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Tot slot volgen de bijlagen.

2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving van de bestaande situatie

2.1.1 Historie plangebied

Het plangebied was voorheen voor een groot deel in gebruik ten behoeve van scholen. Op de linker afbeelding van figuur 3 zijn deze scholen weergegeven. In 2007 is een van de scholen gesloopt. In 2016 is de andere school gesloopt.



Figuur 3. Ontwikkeling plangebied over de jaren. Links: 2004, rechts: 2025

Bron: Topotijdreis

Sinds de sloop van de scholen is het desbetreffende deel van het plangebied, net als de rest van het gebied, in gebruik als park/grasland.

2.1.2 Huidige situatie

In de bestaande situatie wordt het plangebied gebruikt als grasland. Er bevinden zich enkele voetpaden langs de aanwezige grasvelden. De aanwezigheid van diverse bomen in het plangebied maakt dat er sprake is van een parkachtig karakter. In het oosten van het plangebied zijn enkele speeltoestellen aanwezig. Ook bevinden zich een doorgaand fietspad en een speelvoetbalveld in het plangebied. De weg De Hunze fungeert als de huidige ontsluiting van het plangebied.



Figuur 4. Bestaande situatie plangebied

Bron: Google Maps, 2025



Figuur 5. Oostzijde van het plangebied, gezien vanaf de Zuiderhogeweg

Bron: Google Maps, 2025

2.1.3 Stedenbouwkundige context

De Hunze ligt in het hart van de wijk De Drait, direct aan een groene, landschappelijke zone die een belangrijke fiets- en wandelverbinding vormt tussen het centrum van Drachten en het buitengebied. Deze route is onderdeel van het hoofdfietsnetwerk en wordt intensief gebruikt door bewoners als alternatief voor de auto. De zone is landschappelijk aantrekkelijk en biedt volop mogelijkheden voor spel, ontmoeting en verblijf, mede dankzij de aanwezige speelplekken en groene inrichting.

De structuur is goed verweven met de omliggende woonbuurten en heeft daarmee een belangrijke verbindende functie in de wijk.

Tegelijkertijd ontbreekt op sommige delen sociale controle. Door de voormalige schoollocatie zijn er restruimten ontstaan zonder actieve randen. Oude hagen, smalle doorgangen en de oorspronkelijke ontsluitingen versterken het gevoel van afzondering op bepaalde plekken in het park. In de huidige situatie vormt dit een knelpunt voor de sociale veiligheid en beleefbaarheid van de parkzone.

De stedenbouwkundige opgave ligt, naast het bouwen van nieuwe woningen, in het versterken van de levendigheid en de veiligheid van deze centrale groenzone. Door de nieuw te realiseren woningen gericht op het openbaar gebied te realiseren, kan dit worden gerealiseerd. De nieuwe bebouwing draagt bij aan sociale controle, zonder het open en groene karakter van de zone onevenredig aan te tasten. Door woningentrees, ramen en privébuitenruimten te oriënteren op het collectieve groen ontstaat een duidelijke

overgang tussen openbaar en privé domein. Daarmee wordt de parkzone niet alleen een groene verbinding, maar ook een sociaal verbonden plek in de wijk.

2.2 Beschrijving van de nieuwe situatie

2.2.1 Programma en volume

Het wijzigingsbesluit biedt planologisch-juridische kaders voor de realisatie van 36 woningen in het plangebied. De woningbouwopgave in De Hunze richt zich op het realiseren van 17-21 levensloopbestendige woningen die inspelen op de groeiende behoefte aan geschikte huisvesting voor ouderen. Daarbij ligt de nadruk op gelijkvloerse nultredenwoningen met alle functies op de

begane grond. Deze woningen worden uitgevoerd als patiowoningen, die geschikt zijn voor de doelgroep: goede toegankelijkheid, gelijkvloers, kleine tuin en ruimte voor ontmoeting in het park. In de nabije omgeving zijn zorgvoorzieningen gelegen en is het winkelcentrum van De Drait op loopafstand goed bereikbaar.

Daarnaast wordt er gebouwd voor de doelgroep van het sociale huursegment voor 1- à 2-persoonshuishoudens. Hiervoor worden 15 grondgebonden sociale woningen van één bouwlaag met kap gerealiseerd. De woningen worden aansluitend op de al bestaande bebouwing aan de west- en noordzijde gerealiseerd.

Voorgaande maakt dat het plan zorgvuldig wordt ingepast in de stedenbouwkundige structuur.

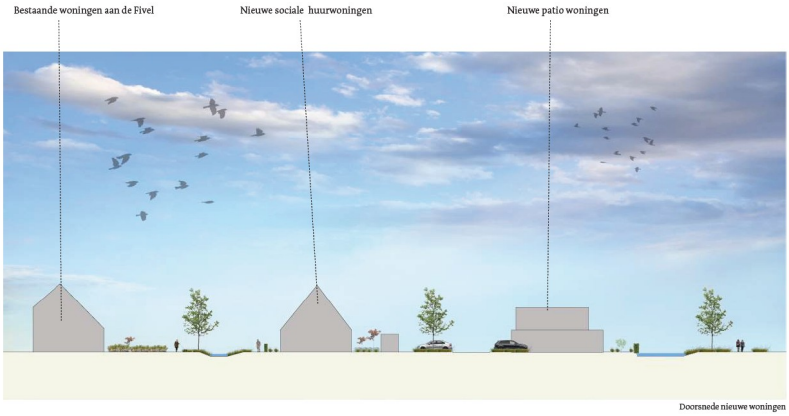
2.2.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

De stedenbouwkundige opzet van De Hunze bestaat uit een gemengd woonprogramma met patiowoningen en grondgebonden sociale huurwoningen. Deze opzet sluit aan op de woningbehoefte van met name ouderen en kleine huishoudens. De patiowoningen worden uitgevoerd als nultredenwoningen met alle functies op de begane grond. Ze zijn geschakeld gesitueerd aan de groene zone waar ruimte is voor ontmoeting en contact. De sociale huurwoningen liggen aan de westzijde van het plangebied, in de vorm van drie blokken rijwoningen van één laag met kap, passend in de bestaande gebouwde omgeving. Een en ander is nader uitgewerkt in Bijlage 1 - Bouwenvelop. In de bouwenvelop is een stedenbouwkundige motivering van het planvoornemen opgenomen. Onderdeel hiervan is ook een motivering ten aanzien van de omgevingskwaliteit. Voor een nadere onderbouwing wordt daarom naar die bijlage verwezen. Ter illustratie geven onderstaande figuren een impressie van de toekomstige inrichting.



Figuur 6. Stedenbouwkundig plan De Hunze

Bron: Frank Aikema Stedenbouw, 2026



Figuur 7. Dwarsprofiel toekomstige inrichting De Hunze

Bron: Frank Aikema Stedenbouw, 2026

2.2.3 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de nieuwe woningen vindt plaats in het verlengde van De Hunze. Er worden twee doodlopende erftoegangswegen gerealiseerd die bedoeld zijn voor bestemmingsverkeer. De wegen worden haaks op deze woningen gesitueerd. Voor de patiowoningen vindt parkeren op eigen erf plaats. Voor de sociale huurwoningen is er sprake van parkeren op straat, in de openbare ruimte. In verband hiermee worden in het plangebied nieuwe parkeerhavens gerealiseerd.

2.2.4 Doorlopende groenzone

De bestaande groenzone wordt versterkt door het aanplanten van nieuwe bomen, bosschages, opgaand groen en bloemrijke grasstroken. Er wordt een doorlopende recreatieve, nieuwe groenblauwe zone gerealiseerd waarin water wordt toegevoegd. Deze zone loopt door tot in de huidige woonwijk (aan De Hunze). Daarnaast wordt het speelveld Ravotti verbeterd, heringericht en uitgebreid met waterspelen. Dit speelgebied maakt integraal onderdeel uit van de groenzone. Verder wordt het voetbalveld verbeterd en wordt er een fietspad door de groenzone heen aangelegd. Het inrichtingsplan is ook opgenomen als Bijlage 2 - Inrichtingsplan Parkontwerp. De ingetekende woningen op deze tekening zijn indicatief. Bijlage 1 - Bouwenvelop is leidend wat het programma en volume betreft.



Figuur 8. Inrichting park De Hunze

Bron: Gemeente Smallingerland, 2026

Verder wordt de bestaande groenstructuur in stand gehouden. Met een voorwaardelijke verplichting in de planregels is juridisch geborgd dat deze groenstructuren moeten worden aangelegd en in stand moeten blijven. Op de onderstaande afbeelding is weergegeven welke groenstructuren dit in globale zin betreft. De exacte begrenzing blijkt uit de geometrie behorend bij dit wijzigingsbesluit.



Figuur 9. Overzicht groenstructuren waarbij de voorwaardelijke verplichting geldt.

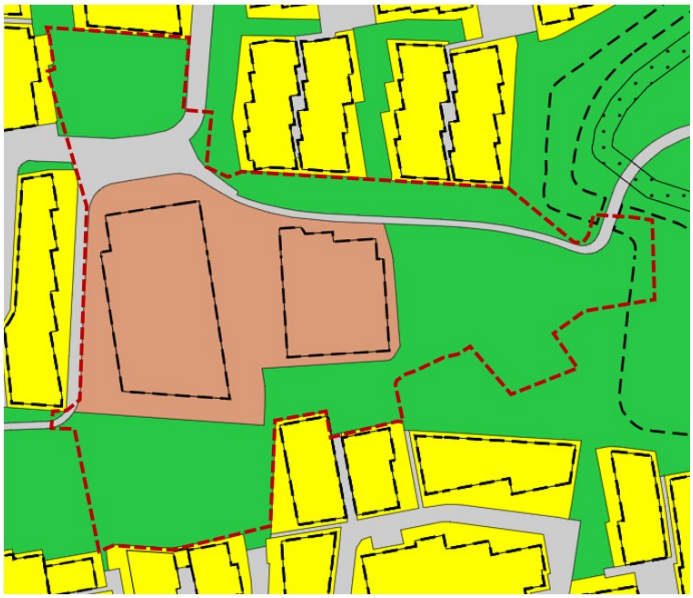
Bron: Gemeente Smallingerland, 2026

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. Deze oude regels worden vanaf 1 januari 2024 aangeduid als 'het tijdelijke deel' van het omgevingsplan. Voor dit planvoornemen is het bestemmingsplan Drachten de Drait - Morrapark (vastgesteld op 27 augustus 2010) van toepassing. Het plangebied is nu bestemd als Maatschappelijk - 1, Verkeer - Verblijf en Groen. De gronden met de maatschappelijke bestemming zijn bestemd voor levensbeschouwelijke, (sociaal-)medische en educatieve voorzieningen. Ook zijn voorzieningen op het vlak van openbare dienstverlening mogelijk binnen de bestemming. De gronden bestemd als Groen zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, speelvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en waterlopen/waterpartijen. Ook zijn voet- en fietspaden mogelijk binnen de groenbestemming. Tot slot is een klein deel van het plangebied bestemd als Verkeer - Verblijf. De zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten, pleinen, parkeervoorzieningen en voet- en rijwielpaden.

2.4 Beschrijving strijdigheid

Binnen de bestemmingen Maatschappelijk -1, Groen en Verkeer - Verblijf is het niet mogelijk woningen en de daarbij behorende voorzieningen te realiseren. Het graven van een vijver binnen de bestemming 'Groen' in het noordelijke deel van het plangebied (zie fguur 2) is wel mogelijk. Binnen de regels van het tijdelijke deel van het omgevingsplan zijn geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden of wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee woningbouw alsnog kan worden toegestaan. Realisatie van het plan is derhalve binnen de huidige planologisch-juridische kaders niet mogelijk. Een wijziging van het omgevingsplan is nodig om het plangebied van de gewenste planologisch-juridische kaders voor woningbouw te voorzien.



Figuur 10. Uitsnede juridische plankaart bestemmingsplan Drachten de Drait - Morrapark. Rood: globale omgrenzing plangebied.

Bron: Regelsopdekaart.nl, 2026

Met het voorliggende wijzigingsbesluit wordt het omgevingsplan gewijzigd en van de passende planologisch-juridische kaders voorzien. In de artikelgewijze toelichting behorend bij dit wijzigingsbesluit is de juridische regeling van de nieuwe activiteiten die mogelijk worden gemaakt verder uitgelegd. Voor nadere juridische duiding wordt daarom verwezen naar de artikelgewijze toelichting.

2.5 Juridische toelichting

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

Na deze wijziging van het Omgevingsplan gemeente Smallingerland wordt het plangebied De Hunze 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 hoeven 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 aan De Hunze het plangebied toegevoegd aan de gebiedsaanwijzing Transformatiegebied – Woongebied. Binnen de locatie Transformatiegebied – Woongebied – De Hunze worden de functies 'groen', water, 'wonen' en 'verkeer' toegestaan. De bouwnormen zijn zo ingevuld dat het in paragraaf 2.2 benoemde stedenbouwkundig plan is geborgd. Hiervoor zijn specifiek bepalingen opgenomen om de bouwvorm van de patiowoningen goed te borgen. Deze bepalingen borgen een gevelverspringing van de woningen van zowel de voor- als achtergevel, evenals het specificeren van de bouwmogelijkheden op een tweede bouwlaag. Verder mogen de achtererf- en perceelafscheidingen in het achtererfgebied niet hoger zijn dan 1 m, omdat ze gericht zijn op het park.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksinstructieregels

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

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

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

Tabel 1. Instructieregels Bkl

Thema	Paragraaf Bkl	Relevant voor besluit?	Verwijzing H4
Omgevingsveiligheid	5.1.2	Ja	4.8
Waterbelangen	5.1.3	Ja	4.9
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	Ja	4.10
Geluid door activiteiten	5.1.4.2	Ja	4.4
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	Ja	4.14

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

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

3.3 Provinciaal beleid en provinciale regels

3.3.1 Omgevingsvisie Fryslân

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

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

Toetsing

Het planvoornemen sluit op meerdere onderdelen aan bij de ambities uit de provinciale omgevingsvisie. Allereerst draagt het plan bij aan de vitaliteit, leefbaarheid en bereikbaarheid van de provincie door de toevoeging van 36 woningen in verschillende segmenten, passend bij de vraag van starters, senioren en gezinnen. De gekozen opzet met korte rijtjes, losse woningen en een groene inrichting zorgt voor een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. De ontsluiting aan de noordzijde en de aanleg van nieuwe wandel- en fietspaden verbeteren bovendien de bereikbaarheid. Ook worden bestaande speelvelden in het plangebied verbeterd en uitgebreid. Dit zorgt voor een omgeving die kinderen uitnodigt om te spelen en bewegen. Een en ander draagt bij aan een vitale en leefbare omgeving.

Daarnaast ondersteunt het plan de opgave voor een klimaatadaptieve inrichting. Door de aanleg van nieuw groen en extra waterpartijen, ontstaat een robuuste groenblauwe structuur. Dit maakt de wijk beter bestand tegen weersextremen. Ook wordt een bijdrage geleverd aan de versterking van de biodiversiteit. Het behoud en de versterking van bestaande landschapselementen (bosschages, bomen, watergangen) en de verbinding met de bestaande parkomgeving in De Hunze, zorgen voor ecologische meerwaarde en verbeteren de leefomgeving voor flora en fauna.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen de lijnen van de provinciale omgevingsvisie.

3.3.2 Omgevingsverordening Fryslân 2022

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

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

Tabel 2. 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 het plangebied vrij te geven van verder archeologisch onderzoek. Vanuit archeologie 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 plan aan artikel 2.5, lid 1.
Conclusie

Het planvoornemen is niet strijdig met artikel 2.5 uit de omgevingsverordening. In de hiervoor benoemde 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 van de wijze waarop het plan rekening houdt met het risico op wateroverlast of op overstroming vanuit de Friese boezem bevat. Ook moet een omgevingsplan op basis van lid 3 van hetzelfde artikel regels bevatten met het 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 in paragraaf 4.9 nader ingegaan op deze thema's. 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.

Ontgrondingen 4.1, onder c

Artikel 4.1 van de omgevingsverordening bevat een regeling voor ontgrondingsactiviteiten. In beginsel zijn dergelijke activiteiten vergunningplichtig op basis van artikel 16.7 Bkl. Er bestaat echter een uitzonderingsregeling voor ontgrondingsactiviteiten. Onderdeel van deze uitzondering is het uitvoeren van een maatregel uit een omgevingsplan, mits:
a. de locatie van de ontgronding is opgenomen in dat plan, dat besluit of die vergunning, en
b. grondlagen dieper dan 2 m onder het oorspronkelijke maaiveld ongemoeid blijven, en
c. niet meer dan 10.000 m^3 grond wordt ontgraven
Het voorliggende plan betreft een ontgronding. Er is sprake van werkzaamheden die dieper dan 2 meter onder het oorspronkelijke maaiveld gaan. Daarmee is een ontgrondingsvergunning nodig in het kader van dit plan. Deze vergunning zal in de nadere planuitwerking worden aangevraagd. Met het in acht nemen daarvan is het plan conform artikel 4.1.

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

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

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

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

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het regionaal beleid.

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 veel verschillende woningen worden gebouwd, ook voor kwetsbare doelgroepen of inwoners met een beperkt budget. De voorgenomen ontwikkeling maakt maximaal 36 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

Het programma benadrukt het belang van het toevoegen van woningen in zowel kwantitatieve zin als kwalitatieve zin, met speciale aandacht voor betaalbare segmenten en doelgroepen als starters, jonge gezinnen en ouderen. Het woningmarktonderzoek van Compaenen uit 2025 laat zien dat er een tekort is aan betaalbare woningen in zowel de huur- als koopsector. Dit geldt met name voor starters en jonge gezinnen. Daarnaast blijkt uit een enquête die in het kader van het onderzoek van Compaenen is afgenomen dat ouderen die in de kernen wonen, graag daar willen blijven wonen. De gemeente weegt per kern zorgvuldig af waar woningen voor ouderen worden toegevoegd. Het voorliggende plan richt zich qua doelgroep op starters, jonge gezinnen en ouderen. Het planvoornemen sluit dan ook goed aan op de kwalitatieve doelstellingen uit het volkshuisvestingsprogramma.

Kwantitatief

In de regionale Woondeal 2022 - 2030 heeft de gemeente afgesproken 1.780 woningen toe te voegen. Tot en met 10 november 2025 heeft de gemeente daar 669 van gebouwd. Dit betekent dat de gemeente tussen 2026 tot en met 2029 nog minimaal 1.111 woningen moet toevoegen. Om dit waar te kunnen maken, wordt een minimale overprogrammering van 130% aangehouden. Deze overprogrammering biedt meer zekerheid om de doelstelling te halen, maar biedt geen garanties; als gemeente zijn er zaken waar de gemeente geen invloed op heeft (bijvoorbeeld conjunctuur en aanpassingen van rijksbeleid en regels). Het genoemde woningaantal is daarmee geen 'afrekenbaar doel', maar een ambitie. Het planvoor-

nemen voor De Hunze voorziet in maximaal 36 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 Drait 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 Drait weergegeven.

Tabel 3. Klimaatadaptatiestrategie wijk de Drait

	Vergroening	**Waterberging**	**Aanpak droogte/grondwater**	**Versterken groenblauwe structuren**
Strategie	A. Geen prioriteit	C2. Hoge prioriteit	D. Aanpak en onderzoek droogte en grondwateroverlast	A. Geen prioriteit
Uitleg	Er worden geen maatregelen getroffen	De maatregelen hebben hoge prioriteit en zijn van groot belang. Ze worden meegewogen in de uitvoeringsagenda waarbij wordt aangesloten op andere opgaven	Er wordt een project "Aanpak en onderzoek droogte en grondwateroverlast" gerealiseerd en deze wijk wordt daarin meegenomen.	Er worden geen maatregelen getroffen

Bron: Klimaatadaptatieplan Smallingerland, 2024-2028

Bij de planuitwerking wordt op diverse manieren aandacht besteed aan de klimaatadaptatie. Er worden diverse nieuwe watergangen en waterpartijen gerealiseerd. Daarnaast worden extra groen en bomen toegevoegd aan het plangebied. Dit zorgt voor meer doorlaatbare oppervlakten in het plangebied. Op deze manier kan het water goed infiltreren en worden afgevoerd.

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. Door middel van deze klimaatadaptieve maatregelen is het plan in lijn met het Klimaatadaptatieplan van de gemeente Smallingerland.

3.6.4 Erfgoedverordening

Op 1 januari 2024 is de Erfgoedverordening in werking getreden. In deze verordening zijn regels gesteld met oog op het behoud van cultureel erfgoed. In het plangebied zijn geen beschermde cultuurhistorische monumenten aanwezig. Wel moet in het kader van de Erfgoedverordening aandacht worden besteed aan de archeologische waarden. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning activiteiten te verrichten in en op gronden met archeologische waarden of een archeologische verwachting. In het tijdelijke omgevingsplan van Smallingerland zijn voor het plangebied geen bepalingen opgenomen over archeologische monumentenzorg. Voor het aspect archeologie hanteert de gemeente Smallingerland daarom de Friese

Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) als uitgangspunt. In het kader van het provinciaal beleid (3.3.2) en de paragraaf erfgoed (4.7) is nader ingegaan op de FAMKE en de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied. Uit deze paragrafen blijkt dat ten aanzien van het plan geen beperkingen zijn op deze punten. Het plan is daarmee conform de Erfgoedverordening.

Conclusie

Het voornemen past 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

Voor het planvoornemen is een ecologische quickscan uitgevoerd door FaunaX (2026-0243). Deze quickscan is als Bijlage 4 - Quickscan Ecologie te raadplegen. In de navolgende alinea's wordt ingegaan op de resultaten en conclusies uit het onderzoek.

Gebiedsbescherming: effecten op beschermde gebieden

Tijdens de bureaustudie zijn verschillende vormen van gebiedsbescherming naar voren gekomen. Het plangebied bevindt zich niet in of naast een beschermd gebied. Rondom Drachten liggen wel diverse weidevogelkansengebieden, ganzenfoerageergebieden, Natura 2000-gebieden en NNN-gebieden. Deze liggen echter op geruime afstand (minimaal 1,4 km) met bebouwing ertussen, waardoor negatieve effecten middels geluidoverlast of andere vormen van verstoring of schade vooraf op voorhand kunnen worden uitgesloten.

In potentie kan als gevolg van het plan sprake zijn van een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden tijdens de aanleg- en/of gebruiksfase. In het kader van het planvoornemen is daarom een AERIUS-berekening uitgevoerd. De berekening en bijbehorende rapportage is als Bijlage 3 - AERIUS-berekening opgenomen. De berekening met AERIUS genereert een rekenresultaat en een pdf-bestand waarin wordt geconstateerd dat er geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een projectbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. Er treedt door de stikstofdepositie geen significant negatief effect op in de in het kader van de Omgevingswet beschermde Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstof staat nadere besluitvorming niet in de weg.

Soortenbescherming: toetsing flora- en fauna-activiteit

<u>Roofvogels en uilen</u>

Midden in het plangebied is een kraaiennest aanwezig. Ten tijde van het veldbezoek was deze niet in gebruik. Mogelijk komt een boomvalk, buizerd, ransuil, sperwer of torenvalk hier tot broeden. De werkzaamheden kunnen voor verstoring van het broedgeval zorgen. Daarnaast wordt met het huidige planvoornemen de boom gekapt. Een jaarrond beschermd nest mag niet zonder omgevingsvergunning

worden verwijderd. In het onderzoek wordt geadviseerd de boom te behouden en daarnaast buiten het broedseizoen te werken. Ook is het mogelijk om onder begeleiding van een ecoloog die voor de start en mogelijk tijdens de werkzaamheden zal controleren of sprake is van een actief broedgeval van een van de hiervoor benoemde roofvogels en uilen. Voor het broedseizoen wordt over het algemeen de periode van 15 maart-15 juli aangehouden.

Afhankelijk van de soort en klimatologische omstandigheden kunnen soorten echter eerder of later in het jaar tot broeden komen. Is dit niet mogelijk, dan moet nader onderzoek worden uitgevoerd om het voorkomen van een van de hiervoor benoemde roofvogels en uilen uit te sluiten of aan te tonen. Ten slotte kan ook voor een laatste traject worden gekozen. Hierbij wordt gelijk overgestapt naar het opstellen van een mitigatieplan. De provincie Fryslân zal als bevoegd gezag het mitigatieplan goedkeuren of afkeuren.

Daarnaast zijn er kraaiennesten aanwezig in de bosschage ten noordoosten van het plangebied. Deze waren ten tijde van het veldbezoek niet bezet door kraaiachtigen. Mogelijk komt boomvalk, buizerd, ransuil, slechtvalk, sperwer of torenvalk hier tot broeden. De werkzaamheden kunnen voor verstoring van het broedgeval zorgen. Het advies is buiten het broedseizoen te werken of onder begeleiding van een ecoloog.

Gebouwbroedende vogels

Het plangebied wordt zo goed als volledig omringd door woningen. Mogelijk dienen deze woningen als nestplaats voor huismus, ringmus en/of gierzwaluw. De werkzaamheden kunnen voor verstoring van het broedgeval zorgen. Het advies is buiten het broedseizoen te werken of onder begeleiding van een ecoloog. Voor het broedseizoen wordt over het algemeen de periode van 15 maart-15 juli aangehouden. Afhankelijk van de soort en klimatologische omstandigheden kunnen soorten echter eerder of later in het jaar tot broeden komen.

Algemene broedvogels

Binnen het plangebied zijn meerdere zangvogelnesten, ekster- en kraaiennesten waargenomen. Deze genieten geen jaarronde bescherming, maar ze zijn wel beschermd als sprake is van een actief broedgeval. Het advies is daarom om buiten het broedseizoen te werken of onder begeleiding van een ecoloog. Voor het broedseizoen wordt over het algemeen de periode van 15 maart-15 juli aangehouden. Afhankelijk van de soort en klimatologische omstandigheden kunnen soorten echter eerder of later in het jaar tot broeden komen.

Vleermuizen

Binnen het plangebied zijn meerdere bomen met holten aanwezig die geschikt zijn voor gewone en ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis, watervleermuis en de spechtenholen zijn mogelijk geschikt als verblijfplaats voor gewone grootoorvleermuis. Volgens het huidige planvoornemen worden de betreffende bomen gekapt, waardoor verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen verloren gaan. De onderzoekspartij adviseert om de bomen met holten te laten staan en de aanvliegroutes vrij te laten door bijvoorbeeld geen werkvoertuigen ervoor te laten staan tussen zonsondergang en zonsopkomst. Als dit niet mogelijk is, is nader onderzoek nodig.

De bomenrijen ten westen van het plangebied binnen het park De Hunze en de bosschage (en na verwijdering van de bosschage de huizenrij) dienen mogelijk als essentiële vliegroute voor lokale vleermuispopulaties. De onderzoekspartij adviseert daarom om een verhoging van de hoeveelheid lichtuitstraling tussen zonsondergang en zonsopkomst richting de bosschage/huizenrij en de bomenrijen ten westen van plangebied te vermijden. Als dit niet mogelijk is, adviseert Faunax de betreffende bomen op te nemen in het onderzoek, zoals beschreven in voorgaande alinea.

Het plangebied dient mogelijk als essentieel foerageergebied voor lokale vleermuispopulaties. Volgens het planvoornemen gaan extensief beheerde grasvelden, bomen en bosschages verloren. Nader onderzoek is nodig om uit te sluiten of aan te tonen dat het plangebied dient als essentieel foerageergebied voor vleermuissoorten. Het nader onderzoek kan worden uitgevoerd, zoals beschreven in voorgaande alinea. Er kan ook worden gekozen om direct een mitigatieplan op te stellen. De provincie Fryslân zal als bevoegd gezag het mitigatieplan goedkeuren of afkeuren.

Nader onderzoek vleermuizen

In verband met eventuele verblijfplaatsen van vleermuizen, de aanwezigheid van een essentiële vliegroute van vleermuizen en de aanwezigheid van essentieel foerageergebied van vleermuizen, is nader ecologisch onderzoek uitgevoerd (Faunax, september 2025). Het onderzoek is als Bijlage 5 - Nader Onderzoek

Vleermuizen toegevoegd. Tijdens de extra veldbezoeken zijn binnen het plangebied geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Daarbij is er geen sprake van een essentiële vliegroute of essentieel foerageergebied van vleermuizen binnen het plangebied. Er zijn geen vervolgstappen nodig wat betreft verblijfplaatsen, essentiële vliegroutes of essentieel foerageergebied van vleermuizen voor het vervolg van het traject.

Overige zoogdieren

Er kunnen soorten voorkomen in het plangebied waarvoor een vrijstelling geldt voor ruimtelijke ingrepen. Voor deze soorten geldt een specifieke zorgplicht (artikel 11.27 Bal). Deze specifieke zorgplicht schrijft voor dat men bijvoorbeeld verplicht is om alles wat redelijkerwijze mogelijk is, te doen of juist te laten om schade aan wilde planten en dieren zoveel mogelijk te voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld tot uiting worden gebracht door rustig te werk te gaan en altijd zo te werken dat dieren kunnen ontsnappen en/of deze te verplaatsen naar een geschikt biotoop in de directe omgeving. Hierbij kan worden gedacht aan in één richting werken. Het advies is de bomen en bosschages gefaseerd te verwijderen in plaats van in één keer. De specifieke zorgplicht geldt voor de fysieke leefomgeving, inclusief elke soort en elk individu in Nederland. Voor de voorwaarden waaraan de vrijstellingen moeten voldoen in het kader van de soorten waarvoor een vrijstelling geldt, wordt verwezen naar Bijlage I uit het onderzoek.

Amfibieën

Poelkikker komt op enkele honderden meters van het plangebied voor. Mogelijk dient het water buiten het plangebied als voortplantingswater en dient de kleine bosschage binnen het plangebied als winterverblijfplaats. De onderzoekspartij adviseert daarom de bosschage te verwijderen buiten de winterperiode van de poelkikker. Dit is doorgaans tussen half april en half oktober. Rekening houdend met algemene broedvogels die tot broeden kunnen komen in de betreffende bosschage, adviseert Faunax de bosschage tussen half juli en half oktober te verwijderen. Als dit niet mogelijk is, wordt geadviseerd nader onderzoek uit te voeren. Dit kan worden uitgevoerd tussen half april en juni. Middels minimaal twee bezoeken kan worden vastgesteld of uitgesloten of poelkikker het water net buiten het plangebied gebruikt als voortplantingswater en daarmee de bosschage wel of niet dient als winterverblijfplaats. Het stedenbouwkundig plan is aangepast ten aanzien van deze bosschage (zie Bijlage 1 - Bouwenvelop). De betreffende bosschages op het speelveld de Ravotti blijven bestaan en worden niet verwijderd. De bosschages liggen buiten de projectgrenzen. Bij werkzaamheden in de buurt van de bosschages dient hiervoor aandacht te zijn in de winterperiode van poelkikker.

Vrijgestelde amfibieën

Ten oosten van het plangebied is een waterpartij aanwezig. Mogelijk komen hier vrijgestelde soorten voor als bruine kikker, gewone pad en bastaardkikker. Voor deze soorten geldt een specifieke zorgplicht (artikel 11.27 Bal). Deze specifieke zorgplicht schrijft voor dat men bijvoorbeeld verplicht is om alles wat redelijkerwijze mogelijk is, te doen of juist te laten om schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld tot uiting worden gebracht door altijd zo te werken, dat dieren kunnen ontsnappen en/of deze te verplaatsen naar een geschikt biotoop in de directe omgeving. Hierbij kan worden gedacht aan in één richting werken. De specifieke zorgplicht geldt voor de fysieke leefomgeving, inclusief elke soort en elk individu in Nederland. Voor de voorwaarden waaraan de vrijstellingen moeten voldoen in het kader van de soorten waarvoor een vrijstelling geldt, wordt verwezen naar Bijlage I uit de quickscan ecologie. Bij de werkzaamheden zal de zorgplicht worden gehandhaafd.

4.2.3 Conclusie

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

4.3 Geluid door wegen

4.3.1 Toetsingskader

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

4.3.2 Toetsing

Het plangebied is gelegen in de geluidaandachtsgebieden van diverse wegen, te weten Zuiderhogeweg, Hunze en Tjonger. Naar aanleiding hiervan is een akoestisch onderzoek nodig. Dit onderzoek is uitgevoerd en toegevoegd als Bijlage 6 - Akoestisch Onderzoek Geluid door wegen. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de te realiseren woningen op alle waarneempunten voldoet aan de standaardwaarde van 53 dB (Lden).

Omdat de standaardwaarde van geen van de bronnen wordt overschreden en er geen andere geluidbronnen binnen het geluidaandachtsgebied aanwezig zijn, is cumulatie van geluid niet aan de orde.

Met een geluidbelasting onder de standaardwaarde is sprake van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse, zonder dat aanvullende geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn.

Nu de geluidbelasting op de gevels van de te realiseren woningen voldoet aan de standaardwaarde, vormt het aspect geluid geen belemmering voor de vestiging van de geluidgevoelige functie wonen op deze locatie.

De instructieregels uit het Bkl verzetten zich daarmee niet tegen de realisatie van de woningen.

4.3.3 Conclusie

Het plan is wat geluid door wegen betreft niet evident onuitvoerbaar en 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 milieu-

categorie 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. Anderzijds bestaan er levendige gebieden waar het combineren van functies wordt nagestreefd. Dat omgevingstype wordt aangemerkt als een 'gemengd gebied'. In een gemengd gebied mag de oorspronkelijke richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd (milieucategorie 3.1 met 50 m gaat naar 30 m, 30 m naar 10 m et cetera).

Het plangebied bevindt zich in een woonwijk. In de directe omgeving bevinden zich daarom overwegend woonfuncties. Hinderveroorzakende functies bevinden zich op grote afstand van het plangebied. Al met al kan het gebied worden aangemerkt als een rustig woongebied.

Inwaartse zonering

Een hinderveroorzakende functie nabij het plangebied is een gebied ten westen van het plangebied dat bestemd is als Gemengd - 3. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor diverse functies. Voorbeelden van mogelijke functies zijn winkels, bedrijfsgebouwen voor detailhandel/dienstverlening, kantoren, sporthallen, buurthuizen, restaurants en woningen. De meest hinderveroorzakende functie hier is theoretisch gezien een sporthal. Deze heeft een richtafstand van 50 m. De afstand tussen de bestemmingsgrens van de gemengde bestemming en de meest dichtstbijzijnde woning bedraagt 242 m. Bovendien is het gebied nu al omringd met andere woningen. Hetzelfde geldt voor andere functies uit de omgeving. Hinder voor de toekomstige woningen in het plangebied is niet aan de orde. Voor de rest bevinden hinderveroorzakende functies zich op grote afstand van het plangebied.

Uitwaartse zonering

Met de realisatie van 36 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 12 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 36 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 sprake zijn van nieuw ruimtebeslag bij een functiewijziging die op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten veroorzaakt. Het plangebied is nu bestemd als Maatschappelijk 1. Hierbij is met een bouwvlak aangegeven waar bebouwing mag worden gerealiseerd. Echter is er ook een deel van het plangebied bestemd als Groen. Met het plan worden mede nieuwe bouwmogelijkheden toegekend aan dit deel van het plangebied. Er is dan ook sprake van nieuw ruimtebeslag. De derde trede van de Ladder moet worden doorlopen.

3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de behoefte aan die ontwikkeling worden gemotiveerd. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het ruimtelijk verzorgingsgebied is in dit geval de woonregio Zuidoost Fryslân.

4. Is er behoefte aan de ontwikkeling?

Om de behoefte van het projectvoornemen aan te tonen, kan onder meer worden gerefereerd naar het gemeentelijke woningbouwprogramma en de regionale woondeal. Hieruit wordt duidelijk dat de behoefte tot en met 2025 is vastgelegd op 1.100 woningen in de periode tot 2025. In de regionale woondeal is deze behoefte nader verfijnd tot 1.230 woningen in de periode tot 2030. 600-700 woningen hiervan worden mogelijk gemaakt volgens de Ontwikkelstrategie van Smallingerland. De Ontwikkelstrategie draagt bij aan de realisatie van de ambities van de gemeentelijke Woonvisie met locaties voor nieuwbouw. Hierover zijn later aanvullende afspraken vastgelegd. Hiermee wordt de al bestaande doelstelling opgeplust met circa 500 woningen. Een en ander is opgenomen in het Programma Volkshuisvesting 2026 (zie paragraaf 3.6.3) De woningbehoefte is dus nu nog groter. De ontwikkeling van De Hunze in Drachten is

opgenomen in de ontwikkelingsstrategie. Hiermee is de behoefte aan deze nieuwe stedelijke ontwikkeling aangetoond. Voor nadere onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 3.5 en 3.6.3.

5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

De voorgenomen ontwikkeling ligt in het bestaand stedelijk gebied van Drachten.

4.5.3 Conclusie

Het planvoornemen 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 wordt een bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 7 - Bodemonderzoek toegevoegd. In de volgende alinea wordt ingegaan op de resultaten en conclusies uit het onderzoek.

Verkennend bodemonderzoek

Zintuiglijke waarnemingen

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

Eindconclusie verkennend bodemonderzoek NEN 5740

Naar aanleiding van het sterk verhoogd gehalte PAK´s en het matig verhoogd gehalte minerale olie in bovengrondmengmonster MM2 is aansluitend uitgesplitst. Na uitsplitsing zijn de eerder verhoogd gemeten gehalten PAK´s en minerale olie niet gereproduceerd. MM2 is een klein deel van het plangebied in het oostelijke deel waar vroeger een school heeft gestaan. MM2 is van de toplaag van 1-0,5 m. De onderliggende grond is schoon en het grondwater daar ook.

Voor het overige zijn in de bovengrond gehalten aangetoond die ten minste voldoen aan de maximale waarde voor de bodemkwaliteitsklasse wonen. De gemeten gehalten PFAS in de bovengrond voldoen ten minste aan de bodemkwaliteitsklasse wonen/industrie. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten gemeten ten opzichte van de maximale waarde voor de bodemkwaliteitsklasse landbouw/natuur.

Het grondwater bevat geen verhoogde gehalten, kijkend naar de streefwaarde en de signaleringsparameters beoordeling grondwatersanering.

4.6.3 Conclusie

Het voornemen 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 archeologie

Zoals eerder benoemd, hanteert de gemeente Smallingerland de FAMKE als toetsingskader voor de beoordeling van archeologie. Deze kaart maakt onderscheid in twee onderzoeksperiodes: steentijd-bronstijd en ijzertijd-middeleeuwen. Voor de steentijd-bronstijd geldt dat onderzoek nodig is bij ingrepen van 2,5 ha. Voor de ijzertijd - middeleeuwen geldt dat onderzoek nodig is bij ingrepen van meer dan 5.000 m^2. De voorgenomen ingreep beslaat circa 9,6 ha. Er dient daarom archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd in het kader van het planvoornemen. Dergelijk onderzoek is uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als Bijlage 8 - Archeologisch onderzoek aan deze motivering toegevoegd.

Archeologisch onderzoek

In het plangebied is in alle boringen in de top van een bodem de bouwvoor aanwezig. De bouwvoor bestaat uit matig fijn, matig siltig, licht humeus, donkerbruingrijs zand. Hieronder is in alle boringen een vergraven pakket waargenomen bestaande uit matig fijn, matig siltig bruingrijs tot lichtgrijs zand met leembrokken, veenbrokken, kleibrokken, bouwzand, plastic en recent aardewerk. In één boring is een BC-horizont aangetroffen die matig siltig, matig fijn en bruin van kleur is. Bij geen van de boringen zijn archeologische indicatoren aangetroffen. Eventuele archeologische resten zullen hier al verdwenen zijn. Het advies vanuit de onderzoekspartij is daarom 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.

4.7.3 Toetsing cultuurhistorie

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

4.6.4 Conclusie

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

4.8 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.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

4.8.2 Toetsing

Externe veiligheid

Om te inventariseren of en zo ja welke risicobronnen in (de omgeving van) het plangebied aanwezig zijn, zijn de kaarten van het Portaal Atlas Veiligheid (PAV) geraadpleegd. Uit deze kaarten en de juridische plankaart van het geldende plan blijkt dat aan de oostzijde van het plangebied een gasleiding aanwezig is. Het gaat om de leiding met het kenmerk 'N-505-60'. Het brandaandachtsgebied (BAG) van deze leiding ligt over het plangebied heen.



Figuur 11: Globale ligging projectgebied en BAG

Bron: Portaal Atlas Veiligheid, 2025

Vijf geprojecteerde woningen aan de noordoostzijde van het plangebied worden binnen het BAG gerealiseerd. Aangezien sprake is van een toename van personen (vanwege wonen), moet worden afgewogen of het groepsrisico acceptabel is. Om deze afweging te kunnen maken, heeft de gemeente advies opgevraagd bij de FUMO met betrekking tot dit aandachtsgebied. Het advies is opgenomen als Bijlage 9 - Advies externe veiligheid FUMO.

De FUMO adviseert overeenkomstig artikel 5.15, lid 2 onder b Bkl binnen de aandachtsgebieden de volgende maatregelen voor te schrijven/toe te laten passen ter bescherming van personen in de gebouwen:

- Geen woningen binnen de 100%-letaliteitszone te projecteren. Daaraan wordt volgens het inrichtingsplan voldaan
- Te overwegen om het BAG aan te wijzen als een brandvoorschriftengebied
- Aanvullende risicocommunicatie toe te passen. 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. Dit kan mogelijk privaatrechtelijk worden vastgelegd via koop-/huurovereenkomsten
- Bewoning en structureel verblijf van verminderd zelfredzame personen en functies zoals wonen met zorg uit te sluiten
- Te overwegen om het inrichtingsplan aan te passen zodat alle woningen buiten het BAG worden gerealiseerd
- Vluchtroutes in westelijke richting mogelijk te maken
- Milieubelastende activiteiten met externe veiligheidsrisico's (risicobronnen) binnen het plangebied uit te sluiten

De FUMO geeft ook aan dat Brandweer Fryslân in gelegenheid moet worden gesteld om advies uit te brengen. De brandweer heeft advies uitgebracht over het planvoornemen. Het advies is opgenomen in Bijlage 10 - Advies Brandweer Fryslân. Brandweer Fryslân voorziet in het plangebied enkele knel-/aandachtspunten met betrekking tot externe veiligheid, bereikbaarheid en bluswater. In overeenstemming met de punten die zijn genoemd zijn in het advies, adviseert Brandweer Fryslân daarom om op basis van artikel 5.15 Bkl te verantwoorden of de ontwikkeling aanvaardbaar is gezien het risico. Indien de ontwikkeling wordt toegestaan, adviseert de brandweer diverse maatregelen te treffen.

Afweging groepsrisico

Met behulp van het uitvoeren van de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico en het advies van Brandweer Fryslân, moet het bevoegd gezag zich uitspreken over de aanvaardbaarheid van het restrisico. Hierbij dient ook het belang van de ontwikkeling te worden meegewogen. De punten uit het advies van de brandweer worden als onderbouwing gebruikt voor het afwegen van het groepsrisico in de onderstaande tabel.

Tabel 4. Adviezen Brandweer Fryslân

Aandachtspunt Brandweer Fryslân	Gemeentelijke beantwoording
De vijf meest oostelijke woningen buiten het BAG van de buisleiding te situeren (elders in het plangebied)	Onderstaande te treffen maatregelen zorgen voor extra beschermende maatregelen voor de vijf woningen die binnen het BAG gesitueerd zijn. Daarnaast zijn er goede vluchtwegen van de risicobronnen af. De gemeente is van mening dat, gezien de lage kans van optreden van de vermelde calamiteit in het advies en het beperkt aantal van vijf woningen, het risico hier aanvaardbaar is.
Te overwegen om het BAG aan te wijzen als een brandvoorschriftengebied	Het BAG wordt aangewezen als brandvoorschriftengebied.
Verminderd zelfredzame personen en functies ten behoeve hiervan in het omgevingsplan uit te sluiten	Verminderd zelfredzame personen en functies ten behoeve hiervan worden in het omgevingsplan uitgesloten. Dit gaat feitelijk om functies als een kinderdagverblijf of bejaardentehuis. Dit is niet aan de orde en wordt niet planologisch mogelijk gemaakt. Bij de woningtypes die hier mogelijk worden gemaakt, mag ervan worden uitgegaan dat de toekomstige bewoners voldoende zelfredzaam zijn.
Toekomstige brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebieden van in of buiten het plangebied gesitueerde risicobronnen uit te sluiten	Met oog op de reacties in deze paragraaf wordt het risico binnen BAG als acceptabel geacht. Door het handhaven van voornoemde maatregelen en adviezen wordt het risico als acceptabel geacht.
Kennis te nemen van de scenario's uit hoofdstuk 2 en de bijbehorende handelingsperspectieven te communiceren met de toekomstige bewoners	De vermelde handelingsperspectieven worden gecommuniceerd met de toekomstige bewoners via de koopovereenkomst van de woningen en zullen worden voorzien van een kettingbeding voor opvolgers die het huis kopen.
Te borgen dat de bestaande wegen voldoen aan de eisen genoemd in paragraaf 3.3 bereikbaarheid	De wegen in de gemeente Smallingerland voldoen standaard aan deze eisen. Deze eis is derhalve in de technische uitwerking van het plan geborgd.
Een keermogelijkheid te realiseren bij doodlopende wegen langer dan 80 meter;	In de doodlopende straten zijn voldoende keermogelijkheden door gebruik te maken van de verplichte twee parkeerplaatsen bij iedere patiowoning, aansluitend op de weg. De ruimte voor een keerlus is op het einde van de nieuwe weg in de oost-westrichting ook niet mogelijk. Uit veiligheidsoverwegingen is de vluchtroute naar het westen in plaats van naar het oosten. Een keermogelijkheid is hier niet gewenst.
Te borgen dat doodlopende wegen in het plangebied een minimale breedte van 5 meter hebben	De bestaande en nieuwe wegen (gaan) voldoen aan de eisen uit paragraaf 3.3 en doodlopende nieuwe wegen worden minimaal 5 m breed.
Kennis te nemen van de locaties van de bestaande brandkranen rondom het plangebied en te borgen dat er een bluswatervoorziening van minimaal 500 l/min aanwezig is binnen 100 meter van alle grondgebonden woningen	Er is kennis genomen van de bestaande brandkranen en in de nieuwe situatie worden nieuwe brandkranen aangebracht zodat de vermelde eisen worden geborgd.

Bron: Bijlage 10 - Advies Brandweer Fryslân

Met het oog op de onderbouwing uit de bovenstaande tabel wordt het groepsrisico acceptabel geacht voor de vijf woningen die in het BAG zijn geprojecteerd. In de planregels is geborgd dat het aantal woningen dat gelegen is in het brandaandachtsgebied maximaal vijf mag bedragen. Hiermee wordt voorkomen

dat in dit gedeelte meer dan vijf woningen worden gerealiseerd en externe veiligheidsrisico's verder toenemen.

Sociale veiligheid

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

4.8.3 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 13 januari 2026 is bij het Wetterskip advies opgevraagd. Hieruit blijkt dat de normale procedure van toepassing is. Dit betekent dat het Wetterskip constateert dat het plan grote invloed heeft op het water of de wateraspecten in de omgeving. In de navolgende alinea's wordt ingegaan op de aspecten uit het wateradvies. Volledigheidshalve is het wateradvies ook als Bijlage 11 - Wateradvies toegevoegd.

Toename verharding

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

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

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

Door de slecht doorlatende keileemlaag in delen van het zandgebied in Smallingerland, is regenwaterinfiltratie in de bodem daar nauwelijks mogelijk. Rekening houdende met de nieuwste klimaatscenario's van het KNMI en de keileemlaag, is de aanleg van nieuw oppervlaktewater essentieel en wordt een hogere norm gehanteerd voor watercompensatie. De gemeente Smallingerland hanteert bij woningbouwplannen een compensatienorm van 11%. Dit is een strenger percentage dan de 10% die in dit geval geldt volgens de norm van het Wetterskip.

In verband met de toename aan verharding wordt nieuw oppervlaktewater gerealiseerd in het plangebied. In de bestaande situatie is 3.340 m^2 van het plangebied verhard. In de nieuwe situatie bedraagt dit oppervlak

9.075 m² (bestrating 6.415 m² en bebouwing 2.660 m²). In de bestaande situatie is tevens 110 m² aan water aanwezig.

In kader van de voorgenomen ontwikkeling wordt 3.110 m² aan nieuw oppervlaktewater in het plangebied gerealiseerd. De gemeente hanteert een compensatiepercentage van 11% in het gemeentelijk klimaatadaptatieplan. 11% van 9.075 m² is afgerond 998,25 m². Er wordt dus in ruime mate aan de compensatieopgave voldaan en er is zelfs sprake van overcompensatie. In Bijlage 12 - Tekening watercompensatiemaatregelen zijn de concrete compensatiemaatregelen nader uitgewerkt.

Advies hoofdwater

Hoofdwateren hebben een belangrijke aan-, af- en doorvoerfunctie. Het Wetterskip verzoekt hiermee rekening te houden. Aan weerszijden van een hoofdwatergang ligt een beschermingszone van 5 m. De beschermingszone is nodig voor de bereikbaarheid voor beheer en onderhoud aan de hoofdwatergang. Werkzaamheden binnen de beschermingszone van hoofdwatergangen betreffen een vergunningsplichtige activiteit. Binnen de 5 m beschermingszone vinden geen werkzaamheden plaats. Onderhoud van de hoofdwatergang kan dus ongewijzigd blijven plaatsvinden.

Werking open water systeem De Hunze

De voorgenomen ontwikkeling heeft invloed op het watersysteem van het plangebied en de wijdere omgeving. In Bijlage 13 - Notitie waterhuishouding wordt uitleg gegeven over de werking van het open watersysteem binnen het woningbouwplan. Hier wordt uitgebreid ingegaan op zaken als waterkwaliteit, inrichting van het oppervlaktewater, aanvoer van regenwater en afvoer van de vijvers. Concluderend wijst de notitie uit dat grote effecten op het oppervlaktewater in de omgeving zeer gering zullen zijn. Ook zijn effecten op de grondwaterstand rondom de bestaande woningen, de nieuwe woningen en in het openbare gebied niet te verwachten.

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/m³ 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 36 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

Het planvoornemen genereert extra verkeer. Er moet aandacht worden besteed aan hoe dit de bestaande wegeninfrastructuur beïnvloedt. Om dit inzichtelijk te maken, is de toekomstige verkeersgeneratie bepaald aan de hand van CROW-kencijfers en verkeerstellingen.

CROW-kencijfers

Aangezien sprake is van verschillende woningtypes, is gekeken naar diverse functiecategorieën in de categorie 'Rest bebouwde kom'. Er is gekeken naar kengetallen in een matig stedelijke omgeving. Het overzicht van de verkeersgeneratie is in de onderstaande tabel weergegeven. Volgens kencijfers van het CROW is het gemiddeld aantal verkeersbewegingen in dit geval 230.

Tabel 5. Verkeersgeneratie planvoornemen

Functiecategorie	Aantal	Kengetal verkeersgeneratie	Totale verkeersgeneratie
Huur, huis, sociale huur	15	4,8 x 15	72
Koop, huis, tussen/hoek	21	7,5 x 21	158
Totaal	**36**		**230**

Bron: CROW publicatie 744, Parkeerkencijfers 2024

Verkeerstellingen huidige wegen

In november 2025 hebben verkeerstellingen plaatsgevonden bij onder meer de weg De Hunze. De verkeersintensiteit op een werkdag was gemiddeld 501 motorvoertuigen per etmaal. Op een weekdag betrof het aantal gemiddeld 461 verkeersbewegingen.

De Hunze is een erftoegangsweg type 1. Dergelijke wegen hebben een maximum capaciteit van 5.000 á 6.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De intensiteit komt na de ontwikkeling uit op een weekdag 461 + 230 = 691. Op een werkdag rond de 800 (501 + 230 + 10%). De Hunze is goed in staat de extra verkeersgeneratie van de voorgenomen ontwikkeling op te vangen.

4.11.3 Parkeren

Voor de toekomstige woningen dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn. De parkeerbehoefte is uitgewerkt in een notitie parkeren voor De Hunze (Bijlage 14 - Notitie parkeren De Hunze). Uit deze notitie blijkt dat de parkeerbehoefte voor De Hunze uitkomt op 65 parkeerplaatsen. In het openbaar gebied worden 35 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan één tevens voorzien is van een laadpaal. Voor de patiowoningen wordt het parkeren op eigen erf opgelost. Hiermee worden in totaal 34 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen erf. In totaal wordt dus in 69 nieuwe parkeerplaatsen voorzien. Op deze manier kan ruim aan de parkeerbehoefte worden voldaan. In de notitie parkeren is dit nader uitgewerkt.

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 en een bestaande groenfunctie veranderen naar een woongebied, moet het planvoornemen als stedelijk ontwikkelingsproject worden gezien. Om de milieueffecten van het planvoornemen te beoordelen, is een mer-beoordeling opgesteld in een afzonderlijke notitie (Bijlage 15 - Project-mer-beoordeling). Hieruit blijkt dat geen sprake is van een mer-procedure, omdat geen sprake is van een directe mer-plicht. Bovendien blijkt uit de project-mer-beoordeling dat er geen sprake is van negatieve milieueffecten als gevolg van het planvoornemen.

4.12.3 Conclusie

Een mer-procedure is niet aan de orde. Daarnaast is in de project-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 aan energiebesparing besteed bij de realisatie van de woningen. De bebouwing voldoet aan alle BENG-eisen en is daarmee energieneutraal.

Toetsing gezondheid

Doel van de Ow is ook het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, lid 3, onder b). In lid 4 benadrukt de wet dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

in ieder geval rekening wordt gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid. Wat gezondheid betreft, kan worden gekeken naar het mogelijk maken van een gezond leefmilieu (aanwezigheid van geur, geluid, goede riolering en waterkwantiteit en -kwaliteit). Ook aspecten zoals biodiversiteit, natuurinclusief bouwen en een schone bodem zijn relevante onderdelen van een gezond leefmilieu. Bij de voorgenomen woningbouw is rekening gehouden met het garanderen van een gezond leefmilieu. Waar nodig worden maatregelen toegepast om het gezonde leefmilieu te garanderen. Voorgaande blijkt uit dit hoofdstuk waarin uitgebreid is ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten.

4.13.3 Conclusie

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

4.14 Toegankelijkheid openbare ruimte

4.14.1 Toetsingskader

Artikel 5.162 van het Bkl stelt regels voor de inrichting van de openbare buitenruimte bij omgevingsplannen die voorzien in nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor openbare buitenruimte. Er dient rekening te worden gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

4.14.2 Toetsing

De openbare ruimte in het plangebied wordt zo ingericht dat deze toegankelijk is voor personen met een functiebeperking. Bij de inrichting wordt ervoor gezorgd dat de overgang naar de openbare ruimte op adequate wijze toegankelijk is.

4.14.3 Conclusie

Het planvoornemen is wat de toegankelijkheid van de openbare ruimte betreft niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Voor De Hunze hebben drie participatiebijeenkomsten plaatsgevonden. De eerste vond plaats op 4 februari 2025. Deze sessie had de volgende doelen:
- omwonenden te informeren over het proces en planning
- een stedenbouwkundige analyse te geven van de opgave en de omgeving
- reacties, suggesties en ideeën van de omwonenden op te halen
- vragen te beantwoorden
- ontwerp ideeën van inwoners zelf, aan te geven op situatietekeningen van het ontwikkelgebied

Al deze zaken zijn aan bod gekomen en verder uitgewerkt. Dit vormde het uitgangspunt voor de tweede bijeenkomst op 5 juni 2025. Tijdens deze tweede participatieavond over De Hunze hebben de gemeente Smallingerland en Accolade het stedenbouwkundig schetsontwerp toegelicht en gereageerd op de inbreng uit de eerste bijeenkomst. Omwonenden kregen een uitleg over de verschillende onderzochte scenario's, de keuze voor de voorgestelde bouwlocatie en de eerste opzet van de nieuwe parkzone. Er is uitgebreid stilgestaan bij zorgen over onder meer de bouwkeet, zichtlijnen, bouwhoogtes, ecologie en grondwater. De reacties en vragen uit de zaal en de tafelgesprekken zijn meegenomen in de verdere uitwerking van het planvoornemen dat nu voorligt.

In het najaar van 2025 heeft de gemeente meerdere gesprekken gevoerd met de Wooncommissie Fivel/Hunze, een vertegenwoordiging van omwonenden, die op basis van signalen uit de buurt een eigen alternatief ontwerp (het zogenoemde Fivelplan) heeft opgesteld. Tijdens overleggen op 15 oktober en 2 december 2025 zijn de uitgangspunten, wensen en aandachtspunten uit dit bewonersinitiatief besproken. Daarbij is onder meer gesproken over het vergroten van de afstand tussen de bestaande woningen aan de Fivel en de nieuwe woningbouw, het toevoegen van extra waterstructuren, de inrichting van het parkgebied, de ligging van het recreatieve fietspad en maatregelen ter verbetering van de sociale veiligheid rondom speelterrein Ravotti. Verschillende onderdelen uit het Fivelplan zijn vervolgens beoordeeld op haalbaarheid en waar mogelijk verwerkt in het aangepaste stedenbouwkundig ontwerp. Zo zijn onder andere het recreatieve fietspad verder in de parkstructuur opgenomen, is extra water toegevoegd aan het openbaar gebied en is de afstand tussen bestaande en nieuwe woningen verder vergroot.

Op 4 december 2025 heeft vervolgens een derde participatiebijeenkomst plaatsgevonden, waarbij circa 60 belangstellenden aanwezig waren. Tijdens deze bijeenkomst zijn het geactualiseerde stedenbouwkundige ontwerp, het parkontwerp, de inrichting van de openbare ruimte, referentiebeelden van de woningen en de vervolgstappen in het proces gepresenteerd. Omwonenden konden vragen stellen, opmerkingen maken en reactieformulieren indienen. De inbreng had onder meer betrekking op verkeersveiligheid, parkeren, de inrichting van het openbaar groen, waterberging, speelvoorzieningen, zichtlijnen en de afstand tussen bestaande en nieuwe woningen. Naar aanleiding van deze reacties zijn op onderdelen aanvullende aanpassingen doorgevoerd, waaronder wijzigingen in de parkeeroplossingen, de situering van een transformatorstation, de inrichting van het park en de verdere uitwerking van de groen- en waterstructuur. De resultaten hiervan zijn teruggekoppeld aan de betrokken bewoners.

Ook na deze bijeenkomst heeft overleg met de wooncommissie plaatsgevonden. Op 14 januari 2026 zijn aanvullende ontwerpaanpassingen gedeeld, waarbij de afstand tussen de bestaande woningen aan de Fivel en de nieuwe woningen verder is vergroot en het water langs de Fivel verder is doorgetrokken. Hiermee is invulling gegeven aan wensen die gedurende het participatietraject door bewoners naar voren zijn gebracht.

Gedurende het gehele proces zijn de verslagen, presentaties en vragen- en antwoorddocumenten beschikbaar gesteld aan deelnemers en andere geïnteresseerden. De opgehaalde reacties zijn betrokken bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan, het parkontwerp en de bouwenvelop die aan het onderhavige wijzigingsplan ten grondslag liggen. In Bijlage 16 - Samenvatting participatieverslagen is meer gedetailleerde informatie ten aanzien van het participatietraject beschreven. Ook zijn de participatieverslagen of te ondernemen acties van alle bijeenkomsten opgenomen in Bijlage 17 - Verslag 1e participatie, Bijlage 18 - Verslag 2e participatie, Bijlage 19 - Verslag 3e participatie, Bijlage 20 - Fivelplan verslag 1e overleg, Bijlage 21 - Fivelplan verslag 2e overleg en Bijlage 22 - Fivelplan acties naar aanleiding van 2e overleg.

Conclusie

Bij dit plan is aandacht besteed aan participatie. Participatie heeft geleid tot aanpassingen in de inrichting en het ontwerp van de gemeente.

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 is deze wijziging van het omgevingsplan voorgelegd aan diverse bestuursorganen.

Provincie Fryslân

De provincie kan instemmen met het plan, maar heeft nog wel één opmerking over ontgrondingen. In het plan worden namelijk nieuwe waterpartijen gerealiseerd. In het conceptplan was niet benoemd of sprake is van een melding- of vergunningplicht. De provincie refereert hierbij ook naar afdeling 4.1 van de Omgevingsverordening Fryslân. De informele overlegreactie is opgenomen als Bijlage 23 - Informele vooroverlegreactie Provincie Fryslân.

Gemeentelijke beantwoording

In paragraaf 3.3 is onderbouwd dat sprake is van een vrijstelling van de vergunningsplicht voor ontgrondingen. De waterpartijen zijn als diepst 1,5 m onder het maaiveld, zoals blijkt uit Bijlage 13 - Notitie waterhuishouding. Voor nadere details wordt verwezen naar die paragraaf. Het plan voldoet aan afdeling 4.1 van de omgevingsverordening.

Wetterskip Fryslân

Het Wetterskip heeft op diverse momenten (aanvullende) adviezen gegeven met betrekking tot dit plan. Alle adviezen zijn opgenomen als Bijlage 24 - Informele overlegreacties Wetterskip Fryslân. Het Wetterskip Fryslân heeft in het kader van het vooroverleg met name aandacht gevraagd voor de waterhuishoudkundige uitvoerbaarheid van de ontwikkeling. De vragen hadden betrekking op de inrichting en het functioneren van de nieuwe waterpartijen, de compensatie van verhard oppervlak, het voorkomen van wateroverlast, de waterkwaliteit, de omgang met grondwater en de benodigde waterberging. Daarnaast is verzocht om een nadere onderbouwing waaruit blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot negatieve effecten op het watersysteem.

Naar aanleiding van het aanvullende wateradvies van 4 maart 2026 heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en het Wetterskip. Vervolgens is een waterhuishoudkundige notitie opgesteld en in afstemming met het Wetterskip verder uitgewerkt. Deze notitie is opgenomen als Bijlage 13 - Notitie waterhuishouding. Op basis van de aangepaste notitie heeft het Wetterskip aangegeven te kunnen instemmen met de ontwikkeling, mits de waterafvoer vanuit het plangebied gelijk blijft aan de huidige situatie en wateroverlast binnen en buiten het plangebied wordt voorkomen.

Gemeentelijke beantwoording

De aanvullende adviezen en aandachtspunten van Wetterskip Fryslân zijn allemaal betrokken bij de planvorming. De waterparagraaf 4.9 is naar aanleiding van de punten aangepast. Ook is Bijlage 13 - Notitie waterhuishouding opgenomen, waaruit blijkt dat het plan niet leidt tot negatieve effecten op het watersysteem.

Brandweer Fryslân

Brandweer Fryslân voorziet in het plangebied enkele knel-/aandachtspunten met betrekking tot externe veiligheid, bereikbaarheid en bluswater. In overeenstemming met de punten die genoemd zijn in de bijlage van deze brief adviseert Brandweer Fryslân daarom om op basis van artikel 5.15 Bkl te verantwoorden of de ontwikkeling aanvaardbaar is gezien het risico. Indien de ontwikkeling wordt toegestaan, adviseert de brandweer om:

- De vijf meest oostelijke woningen buiten het brandaandachtsgebied van de buisleiding te situeren (elders in het plangebied)
- Te overwegen om het brandaandachtsgebied aan te wijzen als een brandvoorschriftengebied
- Verminderd zelfredzame personen en functies ten behoeve hiervan in het omgevingsplan uit te sluiten
- Toekomstige brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebieden van in of buiten het plangebied gesitueerde risicobronnen uit te sluiten
- Kennis te nemen van de scenario's uit hoofdstuk 2 en de bijbehorende handelingsperspectieven te communiceren met de toekomstige bewoners
- Te borgen dat de bestaande wegen voldoen aan de eisen genoemd in paragraaf 3.3 bereikbaarheid
- Een keermogelijkheid te realiseren bij doodlopende wegen langer dan 80 m
- Te borgen dat doodlopende wegen in het plangebied een minimale breedte van 5 m hebben
- Kennis te nemen van de locaties van de bestaande brandkranen rondom het plangebied
- Te borgen dat er een bluswatervoorziening van minimaal 500 l/min aanwezig is binnen 100 m van alle grondgebonden woningen.

Gemeentelijke beantwoording

In paragraaf 4.8 is onderbouwd dat de ontwikkeling, gezien het risico, als acceptabel wordt geacht. De adviezen die de brandweer noemt zijn in deze paragraaf puntsgewijs gemotiveerd. De motivering op deze punten diende ook als motivering voor de afweging van het groepsrisico. Voor nadere details wordt verwezen naar paragraaf 4.8.

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 hierboven omschreven. Het planvoornemen is geïnitieerd door de gemeente Smallingerland. De financiële verplichtingen die uit het project naar voren komen worden door de gemeente gedragen.

De grondpercelen van de 15 sociale huurwoningen worden verkocht aan de woningbouwstichting. De grondpercelen van de ouderenwoningen worden via een openbare selectieprocedure verkocht aan een marktpartij die de woningen gaat ontwerpen en bouwen.

Er is een WBI-bijdrage voor dit project vanuit de al toegekende subsidie. Deze opbrengsten geven een positief resultaat voor de grondexploitatie van deze locatie, dat door de gemeenteraad wordt vastgesteld samen met deze wijziging van het omgevingsplan.

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. Specifiek bij het onderdeel omgevingsveiligheid wordt afgeweken van de standaardwaarden uit het Bkl. Hier zijn een aantal extra aandachtspunten die met behulp van adequate maatregelen afgehecht worden. In het plan is gemotiveerd dat het restrisico met het in acht nemen van deze maatregelen acceptabel is. Los van dit onderdeel voldoet het plan aan de standaardwaarden uit het Bkl met oog op aspecten uit de fysieke leefomgeving. 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 locaties.

7.3 Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de desbetreffende locatie.

I Overzicht Documentenbijlagen

Bijlage 1 - Bouwenvelop	/join/id/pubdata/gm0090/2026/57c9b410305f482eb862a12c09da48bc/nld@2026-11-11;1458347/2
Bijlage 2 - Inrichtingsplan Parkontwerp	/join/id/pubdata/gm0090/2026/aa73dd43829f42ca9dd2dbdcaea1995c/nld@2026-11-11;1458347/2
Bijlage 3 - AERIUS-berekening	/join/id/pubdata/gm0090/2026/fc3d8be323405292a5801a9670f136/nld@2026-11-11;1458347/2
Bijlage 4 - Quickscan Ecologie	/join/id/pubdata/gm0090/2026/51e00bea117c48c6b983f10aa5d8ff14/nld@2026-11-11;1458347/2
Bijlage 5 - Nader Onderzoek Vleermuizen	/join/id/pubdata/gm0090/2026/ebb0982cdd4470b6d3f1c65235c98f/nld@2026-11-11;1458347/2
Bijlage 6 - Akoestisch Onderzoek Geluid door wegen	/join/id/pubdata/gm0090/2026/68aa5f16cf1c4ac0babf61ae3a2b8225/nld@2026-11-11;1458347/2
Bijlage 7 - Bodemonderzoek	/join/id/pubdata/gm0090/2026/f6bb1b61287c4262ad8f05b4129896d7/nld@2026-11-11;1458347/2
Bijlage 8 - Archeologisch onderzoek	/join/id/pubdata/gm0090/2026/863b883bce54461696a7200b30255df3/nld@2026-11-11;1458347/2
Bijlage 9 - Advies externe veiligheid FUMO	/join/id/pubdata/gm0090/2026/f3857dae0a424007a73356dfb521320/nld@2026-11-11;1458347/2
Bijlage 10 - Advies Brandweer Fryslân	/join/id/pubdata/gm0090/2026/0ebe43a3a87540b499b30f096409b8fe/nld@2026-11-11;1458347/2
Bijlage 11 - Wateradvies	/join/id/pubdata/gm0090/2026/fd3ba37d85bb434aaf73685fdbed8edf/nld@2026-11-11;1458347/2
Bijlage 12 - Tekening watercompensatiemaatregelen	/join/id/pubdata/gm0090/2026/fa8907f57d34cd4b3a24d5793db7c1a/nld@2026-11-11;1458347/2
Bijlage 13 - Notitie waterhuishouding	/join/id/pubdata/gm0090/2026/2c5693d055f4421c88c92ef1a9ab4179/nld@2026-11-11;1458347/2
Bijlage 14 - Notitie parkeren De Hunze	/join/id/pubdata/gm0090/2026/3784d9bc715147d1b1337581e853f617/nld@2026-11-11;1458347/2
Bijlage 15 - Project-mer-beoordeling	/join/id/pubdata/gm0090/2026/23851aadeb26473a4d48751054bfc3d/nld@2026-11-11;1458347/2
Bijlage 16 - Samenvatting participatieverslagen	/join/id/pubdata/gm0090/2026/40ff2a5d7312408c9484c3aadd0cd57b3/nld@2026-11-11;1458347/2
Bijlage 17 - Verslag 1e participatie	/join/id/pubdata/gm0090/2026/5c0d765b3d564df99852a9c0fc574f50/nld@2026-11-11;1458347/2
Bijlage 18 - Verslag 2e participatie	/join/id/pubdata/gm0090/2026/0bd4938dcf409a98305a1baa30b5f/nld@2026-11-11;1458347/2
Bijlage 19 - Verslag 3e participatie	/join/id/pubdata/gm0090/2026/45385aa424a443bf473f6eae046a0a/nld@2026-11-11;1458347/2
Bijlage 20 - Fivelplan verslag 1e overleg	/join/id/pubdata/gm0090/2026/a682b071e4b04f2e96a6993dd1bbc2f2a/nld@2026-11-11;1458347/2
Bijlage 21 - Fivelplan verslag 2e overleg	/join/id/pubdata/gm0090/2026/268ecddfe6734d5cb151dfc124a20e9c/nld@2026-11-11;1458347/2
Bijlage 22 - Fivelplan acties naar aanleiding van 2e overleg	/join/id/pubdata/gm0090/2026/96f273715f994fe68083381a68b23d17/nld@2026-11-11;1458347/2
Bijlage 23 - Informele vooroverlegreactie Provincie Fryslân	/join/id/pubdata/gm0090/2026/e319493e0a88469fade9019f66f6ece8/nld@2026-11-11;1458347/2
Bijlage 24 - Informele overlegreacties Wetterskip Fryslân	/join/id/pubdata/gm0090/2026/40a26ac2f7f43b48895406966665b7a3/nld@2026-11-11;1458347/2