Drachten Smallingerland

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Smallingerland

Nr. 532096

13 november 2026

Ontwerp wijziging omgevingsplan - Drachten - Wetterwille

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, Wetterwille 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 - Wetterwille.

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 locatie wonen - transformatiegebied.

2. Bij het verrichten van woonactiviteiten wordt voldaan aan:
   a. subparagraaf21.2.1.1 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 21.2.1.3Woonactiviteit 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. subparagraaf21.2.1.5 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

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

2. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locatie worden de volgende activiteiten alleen verricht binnen de daarbij aangegeven locaties:
   a. het in hoofdzaak verrichten van activiteiten in de locatie 'groen' binnen de locatie groen primair - transformatiegebied met een minimale breedte van 10 m.

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 voor het verrichten van woonactiviteiten geldt alleen binnen de volgende locaties:
a. Transformatiegebied - Woongebied - Wetterwille op basis van de Groenstructuurplan Wetterwille.

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' in groen - transformatiegebied.

Artikel 21.29 Oogmerken

1. 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.

2. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden de volgende activiteiten alleen verricht binnen de daarbij aangegeven locaties:
   a. het in hoofdzaak verrichten van activiteiten in de locatie 'groen' binnen de locatie groen primair - transformatiegebied met een minimale breedte van 10 m.

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 verkeer - transformatiegebied.

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 m².

Paragraaf 21.2.3 Milieuactiviteiten (GERESERVEERD)

[Gereserveerd]

C

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

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

D

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

Paragraaf ~~21.1.1~~ 21.3.1 Algemene bepalingen

E

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

Artikel ~~21.1~~ 21.43 Toepassingsbereik

F

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

Artikel ~~21.2~~ 21.44 Voorrangsbepaling

G

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

Artikel ~~21.3~~ 21.45 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~~ 21.46 Toepassingsbereik

K

Artikel 21.5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.5~~ 21.47 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~~ 21.48 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~~ 21.49 Toepassingsbereik

O

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

Artikel ~~21.8~~ 21.50 Algemene regels voor hoofdgebouwen

P

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

Artikel ~~21.9~~ 21.51 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Q

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

Artikel ~~21.10~~ 21.52 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

R

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

Artikel ~~21.11~~ 21.53 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~~ 21.54 Toepassingsbereik

V

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

Artikel ~~21.13~~ 21.55 Oogmerken

W

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

Artikel ~~21.14~~ 21.56 Locaties voor woonactiviteiten

X

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

Artikel ~~21.15~~ 21.57 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~~ 21.58 Toepassingsbereik

AA

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

Artikel ~~21.17~~ 21.59 Oogmerken

BB

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

Artikel ~~21.18~~ 21.60 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

CC

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

Artikel ~~21.19~~ 21.61 Bijzondere aanvraagvereisten

DD

Artikel 21.20 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.20~~ 21.62 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning wordt geweigerd als de belangen, bedoeld in artikel ~~21.18~~21.60, oneven-redig worden geschaad, beoordeeld volgens de 'Beleidsnota van de gemeenteraad van de gemeente Smallingerland houdende regels omtrent Kamerverhuur en splitsen woningen' en de eventuele rechtsopvolgers daarvan.

EE

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

Subparagraaf ~~21.1.3.3~~ 21.3.3.3 Woonruimte gebruiken

FF

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

Artikel ~~21.21~~ 21.63 Toepassingsbereik

GG

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

Artikel ~~21.22~~ 21.64 Oogmerken

HH

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

Artikel ~~21.23~~ 21.65 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

II

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

Artikel ~~21.24~~ 21.66 Bijzondere aanvraagvereisten

JJ

Artikel 21.25 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.25~~ 21.67 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning wordt alleen geweigerd als de belangen, bedoeld in artikel ~~21.23~~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.

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~~ 21.68 Toepassingsbereik

MM

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

Artikel ~~21.27~~ 21.69 Oogmerken

NN

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

Artikel ~~21.28~~ 21.70 Specifieke zorgplicht

OO

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

Artikel ~~21.29~~ 21.71 Algemene regels beroep of bedrijf aan huis

PP

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

Artikel ~~21.30~~ 21.72 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

QQ

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

Artikel ~~21.31~~ 21.73 Bijzondere aanvraagvereisten

RR

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

Artikel ~~21.32~~ 21.74 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~~ 21.75 Toepassingsbereik

UU

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

Artikel ~~21.34~~ 21.76 Oogmerken

VV

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

Artikel ~~21.35~~ 21.77 Specifieke zorgplicht

WW

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

Artikel ~~21.36~~ 21.78 Algemene regels kleinschalige logiesverstrekking

XX

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

Artikel ~~21.37~~ 21.79 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

YY

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

Artikel ~~21.38~~ 21.80 Bijzondere aanvraagvereisten

ZZ

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

Artikel ~~21.39~~ 21.81 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~~ 21.82 Toepassingsbereik

DDD

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

Artikel ~~21.41~~ 21.83 Oogmerken

EEE

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

Artikel ~~21.42~~ 21.84 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

FFF

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

Artikel ~~21.43~~ 21.85 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

GGG

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

Artikel ~~21.44~~ 21.86 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~~ 21.87 Toepassingsbereik

JJJ

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

Artikel ~~21.46~~ 21.88 Oogmerken

KKK

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

Artikel ~~21.47~~ 21.89 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

LLL

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

Artikel ~~21.48~~ 21.90 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

MMM

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

Artikel ~~21.49~~ 21.91 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/e883545105844b7ba451157948a112a1/nld@2026-11-11;15320132
buitengebied	/join/id/regdata/gm0090/2026/046e4fd106bf4b418833bd9e28b7f2ef/nld@2026-01-13;16390194
centrum-dorp	/join/id/regdata/gm0090/2026/9d24228eae2f48d6bdb47e82a7abe98d/nld@2026-01-13;16390194
detailhandel	/join/id/regdata/gm0090/2026/39affa8210ec4514a2af0af253f064cf/nld@2026-01-13;16390194
detailhandel	/join/id/regdata/gm0090/2026/29d38a1c6368428294 69c9f37558c93c/nld@2026-01-13;16390194

dienstverlening	/join/id/regda-ta/gm0090/2026/92ae8eda2e1b4f4b9d9124817086f4dc/nld@2026-01-13;16390194
dienstverlening	/join/id/regda-ta/gm0090/2026/6d07adecf5ed44c69435b868b9207ed6/nld@2026-01-13;16390194
gebied maatschappelijk	/join/id/regda-ta/gm0090/2026/87d928e325a046da909ba3b456d9bd61/nld@2026-01-13;16390194
gemeentelijke monumenten	/join/id/regda-ta/gm0090/2026/20a89c5e1e2e41d79ddef6a0c39c1347/nld@2026-01-13;16390194
groen	/join/id/regda-ta/gm0090/2026/03b1a0d63307448ab7d6cc16aabf68b1/nld@2026-01-13;16390194
groen - transformatiegebied	/join/id/regda-ta/gm0090/2026/98bb2eb0b52e496993b0734dd5db0878/nld@2026-11-11;15320132
Groen - transformatiegebied	/join/id/regda-ta/gm0090/2026/14ea8183d1dc42049173229e3e8505a8/nld@2026-11-11;15320132
groen primair - transformatiegebied	/join/id/regda-ta/gm0090/2026/c6372589b8414b4e817f655714de2cae/nld@2026-11-11;15320132
groenblauwe hoofdstructuur	/join/id/regda-ta/gm0090/2026/780cbc9eba0848159063e33b6c32f455/nld@2026-06-26;11221535
groenblauwe wijkstructuur	/join/id/regda-ta/gm0090/2026/029de820cabf403cbe630410c11484b8/nld@2026-06-26;11221535
groenstructuur - transformatiegebied	/join/id/regda-ta/gm0090/2026/e2fa073c611a45a6a26e4add537f1029/nld@2026-11-11;15320132
horeca	/join/id/regda-ta/gm0090/2026/947b1aa2b685458fb11ea23ec8771eed/nld@2026-01-13;16390194
horeca	/join/id/regda-ta/gm0090/2026/f1def9025b8542da94ad4d86f1b9b310/nld@2026-01-13;16390194
horeca-2	/join/id/regda-ta/gm0090/2026/18930aaca2d44840a6f523f63eee17dc/nld@2026-01-13;16390194
houtsingel - Muntsgroppe 2-4	/join/id/regda-ta/gm0090/2025/f7f5c607c03244af9507b096a61d5ed3/nld@2025-12-15;19115274
Ijsbaan	/join/id/regda-ta/gm0090/2026/f2ae2529c775426da79de1c83bfe1847/nld@2026-01-13;16390194
industrieterrein	/join/id/regda-ta/gm0090/2026/b392a900cf924f349b921608f8ac621e/nld@2026-01-13;16390194
kantoor	/join/id/regda-ta/gm0090/2026/31fe66a6e3704b1c974de5cd80e2d508/nld@2026-01-13;16390194

maatschappelijk	/join/id/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;15320132
~~*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;15320132
maximum bouwhoogte	~~/join/id/regdata/gm0090/2025/60a704ee45c24a09aa9a9a977408a488/nld@2026-06-26;11221535~~ /join/id/regdata/gm0090/2025/60a704ee45c24a09aa9a9a977408a488/nld@2026-11-11;15320132
maximum dakhelling	~~/join/id/regdata/gm0090/2026/2b8a889a18544ec68bb41f5de0cc45f6/nld@2026-06-26;11221535~~ /join/id/regdata/gm0090/2026/2b8a889a18544ec68bb41f5de0cc45f6/nld@2026-11-11;15320132
minimum afstand zijgrens bouwperceel	/join/id/regdata/gm0090/2026/7a0bcdd3d7a6496c9329ed74229f102f/nld@2026-11-11;15320132
minimum dakhelling	~~/join/id/regdata/gm0090/2025/303c93e93fd042dabad8b7bf4f78083a/nld@2026-06-26;11221535~~ /join/id/regdata/gm0090/2025/303c93e93fd042dabad8b7bf4f78083a/nld@2026-11-11;15320132
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/a09cf72d50ba415e928ed045677c4468/nld@2026-11-11;15320132
Transformatiegebied - Woongebied	/join/id/regdata/gm0090/2026/991bd67b6a704e6ea3ae4b6b9cd49fae/nld@2026-11-11;15320132
Transformatiegebied - Woongebied - Wetterwille	/join/id/regdata/gm0090/2026/bea8a3e977d847a894b743f5d4b91e04/nld@2026-11-11;15320132
verkeer	/join/id/regdata/gm0090/2026/ffb7734edb174390ba93f135c91c014e/nld@2026-01-13;16390194
verkeer - transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0090/2026/c72dece301d342b3b7a61fa58647326b/nld@2026-11-11;15320132
Verkeer - transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0090/2026/a8e71bccfd994e789ed1226e3357bb87/nld@2026-11-11;15320132
voorgevelbouwgrens - transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0090/2026/d2a8a28064db4e20b0c0552bbea3f19a/nld@2026-11-11;15320132
water	/join/id/regdata/gm0090/2026/63c552c7acc54ff49822fd1738d46393/nld@2026-01-13;16390194
water - transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0090/2026/dd9c9f5fd57d4d7aae52ef1b6a70f8ba/nld@2026-11-11;15320132
Water - transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0090/2026/4aedeb20b08d434fa77cbf2c8df1efcf/nld@2026-11-11;15320132
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/gm0090/2026/96fb352922ab4ea5b504885c0b101ea7/nld@2026-11-11;15320132
Wonen - transformatiegebied	/join/id/regdata/gm0090/2026/c8f88389bce443bda7d68251436efab3/nld@2026-11-11;15320132
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~~ 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.

PPP

Na bijlage II wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage III Overzicht Documentenbijlagen

Groenstructuurplan Wetterwille	/join/id/regdata/gm0090/2026/0b1062ae4e0f4789ad7a5a4d323ee4f9/nld@2026-11-11;15320132

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 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 Wetterwille. Op basis van het geldende omgevingsplan is het niet mogelijk woningbouw op deze locatie te realiseren. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, moet het omgevingsplan worden gewijzigd om zo het plangebied van de gewenste planologisch-juridische kaders te voorzien. Bij deze wijziging moet ook met een motivering worden aangetoond dat deze ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ook wel afgekort tot 'ETFAL'). De voorliggende motivering voorziet daarin.

1.2 Plangebied

De locatie betreft een grasveld, omsloten door watergangen en houtwallen. Juridisch heeft het plangebied een agrarische functie. Het gebied grenst aan de straten de Wetterwille en de Frisia in de wijk De Folgeren. Momenteel is het terrein ontoegankelijk voor omwonenden.



Figuur 1. Begrenzing plangebied

Bron: Frank Aikema Stedenbouw, december 2024

De locatie ligt midden in een woonwijk. Het gebied is omgeven door bomen en woningen aan de noord-, oost- en zuidzijde. Aan de westelijke zijde grenst het plangebied aan een park.

1.3 Leeswijzer

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

2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving van de bestaande situatie

2.1.1 Historie plangebied

Voor de ontwikkeling van de wijk bestond het gebied voornamelijk uit agrarische gronden, gekenmerkt door weilanden, houtwallen en watergangen. Deze landschappelijke elementen zijn typerend voor het Friese coulisselandschap en vormden het decor voor kleinschalige landbouwbedrijven en boerderijen. De transformatie van deze agrarische gronden naar woonwijken, zoals De Folgeren, markeert de overgang

van een rurale naar een meer stedelijke samenleving in de regio. In de Bijlage 1. Stedenbouwkundige inpassing is nader ingegaan op de historische ontwikkeling van het plangebied.

2.1.2 Stedenbouwkundige context

De locatie Wetterwille, ook bekend als het Landje van Nicolai, wordt gekenmerkt door een groene, agrarische setting, omsloten door historische watergangen en houtwallen. Het gebied heeft een bolvormig maaiveld, wat zorgt voor unieke landschappelijke kwaliteiten. In paragrafen 2.2.1 en 2.2.3 is uitgewerkt hoe hiermee rekening is gehouden. Aan de randen van de locatie grenst het aan bestaande woonstraten met overwegend koopwoningen, typisch voor de jaren 70-structuur van De Folgeren. De aanwezige houtwallen en waterstructuren verbinden de locatie met het omliggende groen en dragen bij aan privacy en biodiversiteit. De stedenbouwkundige opgave ligt in het integreren van een kleinschalig, duurzaam woonprogramma zonder afbreuk te doen aan de natuurlijke en landschappelijke waarde van het gebied.



Figuur 2. Bestaande situatie

Bron: Frank Aikema Stedenbouw, december 2024

De opgang naar de kavel bevindt zich in de noordoosthoek. Door de dichte begroeiing van de houtwal is het lastig het plangebied op te kijken. Tussen de beplanting door, of vanuit de noordoosthoek is te zien dat het plangebied vrijwel volledig uit grasland bestaat op een klein plukje met bosschage na.

Richting de lange zijden van de kavel zijn zij- en achtertuinen aan de watergang gesitueerd. De houtwal naast de watergang is ondanks zijn beperkte breedte zeer dicht en draagt bij aan het private karakter van de tuinen die richting het plangebied liggen. Aan de noordzijde is er in de aangrenzende woonwijk een klein openbaar speelveldje.

Ten westen van het plangebied bevind zich het park Folgeren. Het park is vormgegeven in de Engelse landschapsstijl met wandelpaden rond een grote waterpartij met een romantisch spel van zichtlijnen en strategisch geplaatste - intussen volwassen - bomen. Tussen het park en de westzijde van het plangebied loopt een fietspad tussen de bomen door. Daarmee heeft de westzijde een groene uitstraling.

De oostzijde van het plangebied wordt gevormd door de Wetterwille, een groene berm met grote bomen en vervolgens een zeer brede geasfalteerde rijweg en voortuinen.

2.2 Beschrijving van de nieuwe situatie

2.2.1 Uitgangspunten en kansen

De historische analyse uit Bijlage 1. Stedenbouwkundige inpassing heeft de basis gevormd voor een aantal uitgangspunten en kansen. Deze hebben de basis gevormd voor het stedenbouwkundig ontwerp. Dit is verder uitgewerkt in de bouwenvelop (Bijlage 2. Bouwenvelop). In het onderstaande is per thema aangegeven wat de uitgangspunten en kansen zijn.



Figuur 3. Visiekaart Wetterwille

Bron: Rho Adviseurs B.V., 2025

Cultuurhistorie

• Lange oost-westlijnen en verbindingen van het slagenlandschap, kenmerkende houtwallen en watergangen

• Voormalige locatie boerderij: kans voor bijzonder accent

Infrastructuur

Gemotoriseerd verkeer:

• Kans: ontsluiting via de kopse kanten van het plangebied en langzaam verkeer

• Kans: het aansluiten speelplaats

• Kans: verbinding langzaamverkeer oost-west

Groen en water

• Behoud van watergang en houtwallen

• Verbreden noordelijke watergang ten behoeve van onderhoud

• Gebied zichtbaar maken door kap ondergroei houtwal op kopse kanten

• Aansluiten op het groen van Folgerenpark

• Vergroten biodiversiteit maaiveld

• Aansluiten op de lange groene oost-westlijnen

Omgeving/buurt

• Privacy in de achtertuinen langs de kavel

• Achtertuinen naar plangebied

• Massa, overwegend 1 tot 2 lagen met kap; accent maximaal 4 lagen, mits voldoende afstand ten opzichte van de omgeving

• Korte rijtjes/losse woningen

• Aansluiten op jaren '70 buurtgevoel

2.2.2 Programma en volume

Het woonprogramma bestaat uit minimaal 52, maximaal 56 woningen, bestaande uit:
- Sociale huurwoningen: 30 grondgebonden woningen met één laag en kap
- Koopwoningen: 22 tot 26 woningen in het koopsegment, gericht op gezinnen

Het woonprogramma wordt gerealiseerd voor een mix van doelgroepen; gezinnen en kleine huishoudens, zoals senioren en starters.

2.2.3 Stedenbouwkundig plan

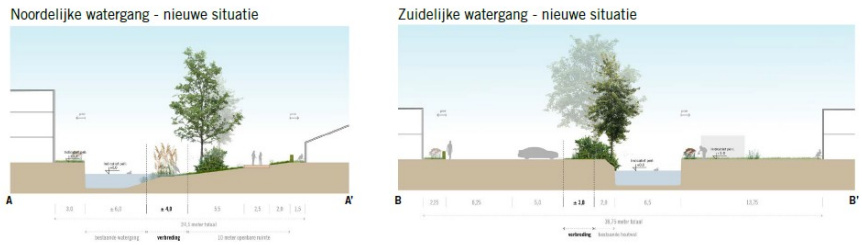
Voor de toekomstige invulling van het plangebied is een bouwenvelop opgesteld. Deze is als Bijlage 2. Bouwenvelop opgenomen. Met de realisatie van het stedenbouwkundig plan (zie figuur 4) ontstaat een nieuwe groen ingerichte woonbuurt. Hier woont men rondom drie groen ingerichte ruimtes en aan een verbrede watergang. Zijgevels van woningen die in het zicht van de openbare ruimte staan, worden voorzien van raampartijen. De ontsluiting vindt plaats aan de zuidwestzijde van het gebied. Het verkeer rijdt aan deze zijde het gebied in en aan de oostkant het gebied uit. Snelheidsremmende maatregelen vinden plaats door het aanbrengen van knikken in de rijweg bij de kleinere groene ruimtes en het aanbrengen van een verhoging ter hoogte van de centrale groene ruimte. Het aantal parkeerplekken is conform de concept parkeernormennota 2026. Hier is in paragraaf 4.11 nader op ingegaan in het kader van de gevolgen voor de fysieke leefomgeving.

De noordelijke watergang wordt verbreed en voorzien van een nieuwe groenstructuur. Hierlangs komt een doorlopend wandelpad, aansluitend op de paden van het Folgerenpark en in het verlengde van het pad naar de straat Folgeren/Het Noord. Zo ontstaat er een nieuwe doorgaande padenstructuur voor de wijk. De zuidelijke houtwal wordt verbreed zodat het parkeren richting de bestaande achtertuinen minder zichtbaar is en de privacy wordt geborgd.



Figuur 4. Stedenbouwkundig plan Wetterwille

Bron: Frank Aikema Stedenbouw, 2026



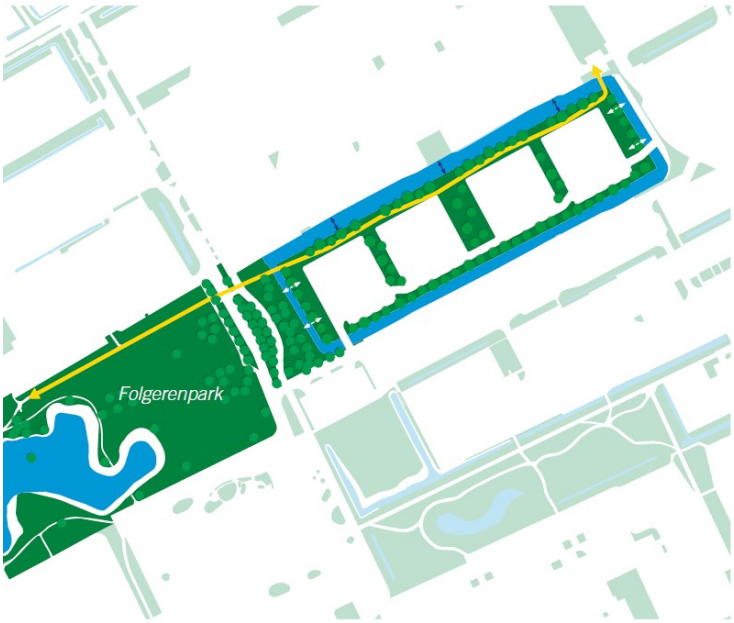
Figuur 5. Dwarsprofielen toekomstige situatie

Bron: Rho Adviseurs B.V., 2025

2.2.4 Groenblauwe structuur

De bestaande groen- en waterstructuren vormen het uitgangspunt voor de inrichting van het plangebied. De aanwezige houtsingels rondom de locatie blijven daarbij zoveel mogelijk behouden en worden waar nodig versterkt. Aan de noordzijde wordt de bestaande watergang verbreed ten behoeve van de water-

compensatie. In samenhang hiermee wordt de houtsingel opnieuw ingericht en aangeplant als een robuuste, gelaagde groenstructuur met bomen, struiken en ondergroei. Hiermee ontstaat een sterke groene buffer richting de aangrenzende woonpercelen. Aan de zuidzijde blijft de bestaande houtsingel grotendeels behouden en wordt deze door aanvullende aanplant en ondergroei verder verdicht en verbreed. Hierdoor wordt de landschappelijke begrenzing van het gebied versterkt en wordt het zicht op geparkeerde auto's beperkt. Waar aanwezige bomen in een matige conditie verkeren, worden deze vervangen door een nieuwe, toekomstbestendige bomenstructuur. Aan de oost- en westzijde blijven de houtsingels als samenhangende groene structuren behouden. Op enkele zorgvuldig gekozen locaties worden beperkte openingen in de beplanting gerealiseerd, waardoor zichtlijnen ontstaan tussen het plangebied en de omliggende openbare ruimte. Hiermee wordt de relatie met de omgeving versterkt, terwijl de ecologische waarde en het groene karakter van de houtsingels behouden blijven. Binnen het plangebied worden groene verblijfsruimten en woonpaden aangelegd die aansluiten op de bestaande groenstructuren en bijdragen aan een groene en aantrekkelijke woonomgeving. Een en ander is weergegeven op figuur 6.



Figuur 6. Groenblauwe structuur

Bron: Rho Adviseurs B.V., 2025

Voor de groenstructuur in het plangebied is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels. Hiermee wordt geborgd dat de groenstructuur enerzijds moet worden aangelegd en anderzijds in stand moet blijven met oog op de toekomst. Dit is tevens gekoppeld aan specifieke bij het gebied passende beplantingstypen. Hiermee is de groene inrichting van de Wetterwille juridisch vastgelegd. Een en ander is in nadere detail uitgewerkt in Bijlage 3. Groenplan.

Infrastructuur

Het parkeren en de ontsluiting vinden aan de zuidzijde plaats (zie figuur 7). Hierdoor hoeft de auto niet de gehele buurt door en ontstaat er een echt groen woonmilieu met woonpaden langs de woningen. Snelheidsremmende maatregelen vinden plaats door het aanbrengen van knikken in de rijweg bij de kleinere groene ruimtes en het aanbrengen van een verhoging ter hoogte van de centrale groene ruimte. Aan de noordzijde wordt een nieuw doorlopend wandelpad gerealiseerd, aansluitend op de paden uit de omgeving. In de groene ruimtes worden wandelpaden aangelegd



Figuur 7. (nieuwe) Infrastructuur in het plangebied en omgeving

Bron: Rho Adviseurs B.V., 2025

Figuur 8 geeft sfeerbeelden van de toekomstige situatie weer. Wat de beeldkwaliteit betreft, wordt aangesloten bij de huidige welstandsrichtlijnen die in de Nota Omgevingskwaliteit Smallingerland (NOS) zijn opgenomen. Tevens zijn in de bouwenvelop specifieke richtlijnen voor de bebouwing in het plangebied opgenomen. Hiervoor wordt verwezen naar Bijlage 2. Bouwenvelop.



Figuur 8. Referentiebeelden toekomstige situatie

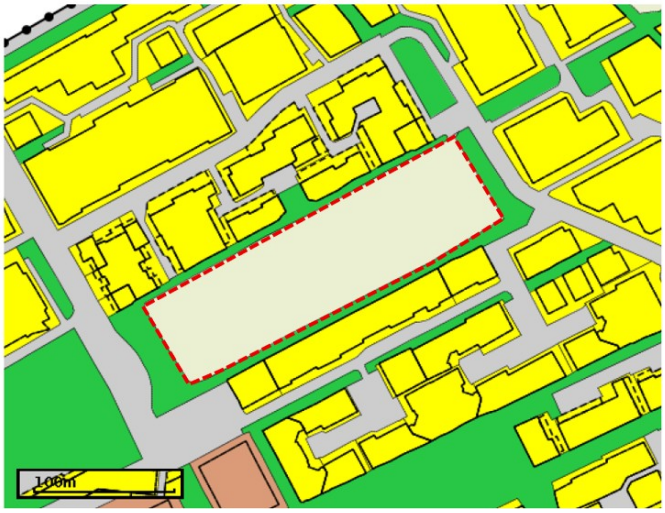
Bron: Frank Aikema Stedenbouw, december 2025

2.3 Geldende regeling in het omgevingsplan

Op dit moment is het tijdelijke deel van het omgevingsplan van Smallingerland van toepassing op het project. De gemeente Smallingerland is bezig om gaandeweg het gehele omgevingsplan te vernieuwen. Zover is het nog niet. Tot dat moment gelden de regels uit het oude bestemmingsplan. Die oude regels worden vanaf 1 januari 2024 aangeduid als 'het tijdelijke deel' van het omgevingsplan. Voor dit planvoornemen is het bestemmingsplan De Folgeren - Fennepark (vastgesteld op 1 september 2018) van toepassing. Het plangebied is nu bestemd als 'Agrarisch - Cultuurgrond'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor cultuurgrond, sloten, bermen en beplanting. Ook wordt de instandhouding van de landschappelijke waarden van het gebied nagestreefd.

2.4 Beschrijving strijdigheid

Binnen de bestemming 'Agrarisch - cultuurgrond' is het niet mogelijk woningen en de daarbij behorende voorzieningen te realiseren. Binnen de regels van het bestemmingsplan zijn geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden 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 9. Juridische plankaart bestemmingsplan De Folgeren

Bron: Rho Adviseurs B.V., 2025

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 artikelsgewijze toelichting opgenomen.

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

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

De tweede afdeling stelt regels over activiteiten die zijn toegestaan binnen het Transformatiegebied - Woongebied, zoals aangewezen in afdeling 21.1. De regels over gebruiksactiviteiten komen overeen met de regels over gebruiksactiviteiten uit hoofdstuk 6. De regels over bouwactiviteiten gaan alleen over het bouwen van een hoofdgebouw, omdat hier wordt afgeweken van de regels gesteld in afdeling 7.2 Hoofdgebouw bouwen. Met het gebruik van omgevingsnormen voor maatvoering in de regels kunnen per ontwikkellocatie binnen het transformatiegebied de gewenste waarden worden gekoppeld. Hiermee is de regeling algemeen genoeg om in andere procedures toe te passen, maar geeft het invullen van de omgevingsnormen de gemeente sturing aan 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 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 wordt voor de ontwikkellocatie ter plaatse van de Wetterwille het plangebied toegevoegd aan de gebiedsaanwijzing Transformatiegebied – Woongebied. Binnen de locatie Transformatiegebied – Woongebied – Wetterwille worden de functies ‘groen’, 'water', ‘wonen’ en ‘verkeer’ toegestaan. Een belangrijk punt in het stedenbouwkundig plan voor het gebied is dat de vier blokken van woningen van elkaar worden gescheiden door een brede groenstrook. Om een bepaalde mate van flexibiliteit in de plaatsing van de woningen te creëren, is ervoor gekozen de bouwvlakken ruim

aan te geven, met daarbinnen een strook waarin groen moet worden aangelegd. Deze strook wordt aangeduid met de locatie 'groen primair - transformatiegebied'.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksinstructieregels

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

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

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

Tabel 1. Instructieregels Bkl

Thema	Paragraaf Bkl	Relevant voor besluit?	Verwijzing H4
Omgevingsveiligheid	5.1.2	Ja	4.7
Waterbelangen	5.1.3	Ja	4.8
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	Ja	4.9
Geluid door activiteiten	5.1.4.2	Ja	4.2
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterrein	5.1.4.2a	Ja	4.2
Trillingen	5.1.4.4	Nee	-
Bodemkwaliteit	5.1.4.5	Ja	4.5
Geur	5.1.4.6	Nee	-
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	Ja	4.3
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	5.1.5.5	Ja	4.6
Toegankelijkheid openbare ruimte	5.1.6.2	Nee	-

Verder zijn er nog project- en/of locatiegebonden instructieregels. Uit een kwalitatieve afweging van deze regels blijkt dat ze niet van toepassing zijn op het planvoornemen.

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

3.3 Provinciaal beleid en provinciale regels

3.3.1 Omgevingsvisie Fryslân

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

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

Toetsing

Het planvoornemen voor de nieuwe woonbuurt Wetterwille 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 56 woningen in verschillende segmenten, passend bij de vraag van starters, senioren en (kleine) gezinnen. De gekozen opzet met vier bebouwingsclusters en een groene inrichting zorgt voor een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. De ontsluiting aan de zuidzijde en de aanleg van nieuwe wandelpaden verbeteren bovendien de bereikbaarheid en stimuleren langzaam verkeer.

Daarnaast ondersteunt het plan de opgave voor een klimaatadaptieve inrichting. Door het verbreden van de watergang, het versterken van houtwallen en het aanleggen van drie groene ruimtes met een maaiveld waar veel biodiversiteit is, wordt waterberging gerealiseerd en 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 (houtwallen, bomen, watergangen) en de verbinding met het Folgerenpark zorgen voor ecologische meerwaarde en verbeteren de leefomgeving voor flora en fauna.

Ten slotte sluit het plan aan bij de ambitie om Fryslân leefbaar te houden door zorgvuldig om te gaan met de cultuurhistorische kwaliteiten. De lange oost-westlijnen van het slagenlandschap blijven herkenbaar en de voormalige boerderijlocatie krijgt een accent in de nieuwe wijk.

Conclusie

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

3.3.2 Omgevingsverordening Fryslân 2022

Met een provinciale omgevingsverordening (POV) stelt de provincie regels voor 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. Instructieregels omgevingsverordening

Thema
Omgevingskwaliteiten als basis

Thema
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* Uit archeologisch onderzoek blijkt dat er archeologische indicatoren aanwezig zijn in het plangebied. Uit nader ecologisch onderzoek blijkt dat het planvoornemen op het vlak van archeologie niet evident onuitvoerbaar is. U Voorgaande maakt dat bij het plan rekening wordt gehouden met archeologische verwachtingswaarden. Hiermee is het plan conform artikel 2.1, lid 1 van de omgevingsverordening. In paragraaf 4.7 is nader ingegaan op het aspect archeologie.
Gezond en veilig
In artikel 2.5, lid 1 is bepaald dat een omgevingsplan dat voorziet in nieuwe functies of uitbreiding van bestaande functies is voorzien van een onderbouwing van de wijze waarop effecten op de gezondheid en veiligheid zijn meegewogen in het plan. In paragraaf 4.13 is ingegaan op duurzaamheid en gezondheid in relatie tot dit plan. Bovendien is in paragraaf 4.8 ingegaan op omgevingsveiligheid in relatie tot het planvoornemen. Hiermee voldoet het project aan artikel 2.5, lid 1. *Conclusie* Het planvoornemen is niet strijdig met artikel 2.5 uit de omgevingsverordening. In paragraaf 4.8 en paragraaf 4.13 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
In lid 2 van artikel 2.5 is bepaald dat een omgevingsplan zo nodig een onderbouwing bevat van de wijze waarop het plan rekening houdt met het risico op wateroverlast of op overstroming vanuit de Friese boezem. Ook moet een omgevingsplan op basis van lid 3 van hetzelfde artikel regels bevatten met oog op het borgen van waterrobuust bouwen indien door de lage ligging van gronden een risico bestaat op overstroming of wateroverlast. In het kader van het waterveiligheidsbelang is nader ingegaan op deze thema's in paragraaf 4.9. Hiermee wordt voldaan aan lid 2 en lid 3 van artikel 2.5. *Conclusie* In het kader van het waterbelang is in paragraaf 4.9 ingegaan op het aspect water. Uit de 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
De POV 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 nadere onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 3.5. Al met al voldoet het planvoornemen aan artikel 2.7 van de POV.

Conclusie

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

3.4 Beleid waterschap

Ten aanzien van waterschapsbeleid is de waterschapsverordening relevant. In de waterschapsverordening heeft Wetterskip Fryslân regels over de fysieke leefomgeving opgenomen. In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op deze regels en waterbelangen in het kader van het wateradvies.

Conclusie

Het plan voldoet en is niet strijdig met het waterschapsbeleid. Een en ander is nader gemotiveerd in paragraaf 4.9.

3.5 Regionaal beleid

3.5.1 Regionale woondeal 2022 - 2030 Regio Zuidoost Fryslân en addendum

De gemeenten Heerenveen, Opsterland, Ooststellingwerf, Smallingerland en Weststellingwerf werken in regioverband samen, gericht op het versterken van 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 de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. De gemeenten programmeren adaptief: naast of in de plaats van (een deel van de) bestaande projecten op de gemeentelijke planlijst zal de gemeente tussentijds met nieuwe initiatieven aan de slag gaan. In de totale optelling kan die hoger uitvallen. Vanuit de regionale woondeal Zuidoost Fryslân (2022-2030) liggen er woningbouwafspraken tussen het Rijk, de provincie Fryslân en onze woningbouwregio voor de realisatie van 4.680 woningen. De gemeente Smallingerland heeft binnen deze deal afgesproken 1.230 woningen te realiseren. 600 - 700 woningen hiervan worden mogelijk gemaakt middels de Ontwikkelstrategie Smallingerland. Constaterende dat de druk op de woningmarkt onverminderd hoog blijft, is in juli 2025 het Addendum getekend. Met deze herijking heeft de provincie Fryslân aangegeven richting het Rijk zich in te spannen om minimaal 4.686 extra woningen te realiseren in Fryslân. Dit betekent een herijking en ophoging van de aantallen in de regionale woondeals waarbij Smallingerland in de context van Zuidoost Fryslân heeft aangegeven bereid te zijn 1.780 woningen (dus 550 meer dan de huidige afspraak) te realiseren. Uit de landelijke, provinciale en regionale context zien we dus een toenemende vraag naar woningen waarbij het uitgangspunt is dat meer moet worden gebouwd.

Tussen de provincie Fryslân en de regio Zuidoost Fryslân zijn woningbouwafspraken gemaakt voor de periode 2020 tot 2030. Deze afspraken zijn vervallen en de nieuwe woningbouwafspraken zijn geïntegreerd in de regionale woondeal. Hierin is opgenomen dat binnenstedelijke programmering prioriteit krijgt boven buitenstedelijke programmering (afdeling 2.2 en afdeling 2.1 Omgevingsverordening van de provincie Fryslân). Het uitgangspunt is een goede balans tussen beide te bereiken.

Specifiek blijkt dat er regionaal gezien een behoefte is aan sociale huurwoningen en koopwoningen. Wat huurwoningen betreft, sluit het aanbod van grondgebonden sociale huurwoningen goed aan bij de vraag van ouderen en kleine huishoudens. De woningen die het plan mogelijk maakt, zijn aantrekkelijk voor starters en kleine gezinnen. Aan koopwoningen in het koopsegment is ook behoefte, maar dit is iets selectiever. In de regio is een sterke vraag naar gezinswoningen, vooral in aantrekkelijk woonmilieus als dorpen en randkernen. De ligging van het plangebied in Drachten betreft zo'n locatie. Ook blijkt uit de woondeal dat er een tekort is aan kwalitatieve gezinswoningen voor doorstromers. Duurdere koopwoningen kunnen doorstroming bevorderen; als gezinnen verhuizen, komen betaalbare bestaande woningen vrij. De ontwikkelingen van de Wetterwille voorzien al met al in de toenemende behoefte aan woningen. Het planvoornemen past daarmee binnen de regionale woningbouwafspraken.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het regionale woonbeleid.

3.6 Gemeentelijk beleid

3.6.1 Omgevingsvisie Smallingerland

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

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

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

Leidende principes in de realisatie van deze opgaven om de doelen te bereiken, zijn duurzaam, inclusief en identiteit. Deze leidende principes worden door de gemeente toegepast op de eigen plannen, maar

ook van private partijen die worden ontwikkeld en betekent dat wordt vastgehouden aan het karakter van het gebied en dat er versterkt en vernieuwd wordt passend bij Smallingerland.

Het voornemen sluit aan op de derde opgave zoals 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 56 woningen in diverse segmenten 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 specifiek op een mix van doelgroepen: gezinnen en kleine huishoudens zoals senioren en starters. Het planvoornemen sluit daarmee 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 voorziet in maximaal 56 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 Folgeren 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 en score voor de wijk de Folgeren weergegeven.

Tabel 2. Klimaatadaptatiestrategie wijk de Folgeren

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

Bron: Klimaatadaptatieplan Smallingerland, 2024-2028

Bij de planuitwerking wordt op diverse manieren aandacht besteed aan de klimaatadaptatie. De noordelijke watergang wordt verbreed en voorzien van nieuwe bomen en beplanting. Daarnaast wordt de zuidelijke houtsingel verbreed. Dit zorgt voor meer groen in het plangebied. Ook wordt de bestaande houtsingel versterkt en worden drie ruimtes tussen de woongebouwen groen ingericht. Dit zorgt voor een parkachtige omgeving met onverharde paden. Regenwaterinfiltratie is moeizaam in een groot deel van de gemeente Smallingerland. Zo ook in dit gebied door de ondiep gelegen keileemlaag. Aangezien regenwaterinfiltratie moeilijk toepasbaar is in Smallingerland, wordt vaak gekozen voor een zwaardere waterbergingseis in open water in Smallingerland. Dit is nader beschreven in de waterparagraaf (zie paragraaf 4.9), waarin uitgebreid wordt ingegaan op watercompensatie en waterafvoer.

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

Conclusie

Met de planontwikkeling wordt op diverse manieren aandacht besteed aan klimaatadaptatie. Hiermee is het plan in lijn met het Klimaatadaptatieplan van de gemeente Smallingerland.

3.6.4 Erfgoedverordening

Op 1 januari 2024 is de erfgoedverordening in werking getreden. In deze verordening zijn regels gesteld met oog op het behoud van cultureel erfgoed. In het plangebied zijn geen beschermde cultuurhistorische monumenten aanwezig. Wel moet in het kader van de Erfgoedverordening aandacht worden besteed aan de archeologische waarden. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning activiteiten te verrichten

in en op gronden met archeologische waarden of een archeologische verwachting. In het tijdelijke omgevingsplan van Smallingerland zijn voor het plangebied geen bepalingen opgenomen over archeologische monumentenzorg. Voor het aspect archeologie hanteert de gemeente Smallingerland daarom de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) als uitgangspunt. De FAMKE geeft voor deze locatie bij de onderzoeksperiode 'ijzertijd – middeleeuwen' aan dat dat bij ingrepen groter dan 5.000 m^2 een archeologisch onderzoek nodig is. Het plan heeft betrekking op een ingreep van circa 1,7 ha en is daarmee onderzoeksplichtig. Er dient daarom archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd in het kader van het planvoornemen. Dit onderzoek is uitgevoerd en opgenomen als Bijlage 4. Archeologisch onderzoek. Dit onderzoek is uitgevoerd voor acht locaties. De locatie Wetterwille maakt hier onderdeel van uit. In de volgende alinea is ingegaan op de resultaten en conclusies van het archeologisch onderzoek.

Archeologisch onderzoek

Het plangebied ligt op het Fries-Drentse keileemplateau op het pleistocene dekzand. De bodem is grotendeel niet gekarteerd maar bestaat hoogstwaarschijnlijk uit laarpodzolgronden die lokaal nog afgedekt kunnen zijn door veen. Hierin en onder kunnen archeologische resten goed bewaard zijn gebleven. Bewoning is in het plangebied mogelijk vanaf de steentijd tot en met de bronstijd. Dan komt het plangebied in een groot veenmoeras te liggen en is permanente bewoning niet mogelijk. Vanaf de middeleeuwen wordt het veen ontgonnen en keert de bewoning terug in het gebied. Vanaf het midden van de 20e eeuw groeit Drachten na de vestiging van de Philips fabriek en worden veel woonwijken aangelegd. In de omgeving van de plangebieden zijn voornamelijk diep verstoorde bodem aangetroffen bij archeologische onderzoeken.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat een lage verwachting geldt voor archeologische resten vanaf de steentijd door de veenontginning en daaropvolgende bouw van Drachten. Resten uit de steentijd kunnen bestaan uit bewerkt en/of verbrand vuursteen, houtskool en haardkuilen. Vanaf het neolithicum kan ook aardewerk aangetroffen worden. Resten uit de bronstijd bestaan uit paalgaten, kuilen, greppels, celtic fields (raatakkers), aardwerk, metaal, (verbrand) bot en houtskool. Er geldt een hoge verwachting voor resten vanaf de middeleeuwen. Uit de periode middeleeuwen tot nieuwe tijd kunnen resten van boerderijen en veenontginningsactiviteiten worden aangetroffen. Indicatoren hiervan kunnen bestaan uit funderingen, scherven aardewerk, glas, bouwkeramiek en (verbrand) bot. Grondsporen die verwacht worden kunnen bestaan uit greppels, kuilen, paalgaten en waterputten.

Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de bodem in het plangebied nog grotendeels uit een deels intacte podzol bestaat. Aan de randen van het perceel is geen podzol aangetroffen. De aangetroffen intacte podzolbodem ligt op een hoger gelegen deel van het terrein. Hier kunnen archeologische resten vanaf de steentijd tot en met de bronstijd en vanaf de middeleeuwen goed bewaard zijn gebleven. Er is daarom voor een deel van het plangebied een karterend booronderzoek nodig om vast te stellen of een archeologische vindplaats aanwezig is in het plangebied. Dit onderzoek is uitgevoerd. In de onderstaande alinea's wordt ingegaan op de resultaten en conclusies uit het onderzoek. Het aanvullend onderzoek is als Bijlage 5. Karterend archeologisch vervolgonderzoek aan het plan toegevoegd.

Karterend booronderzoek

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting voor resten van jagers-verzamelaars uit de steentijd in de top van het al dan niet door veen afgedekte dekzand. In het onderzoeksgebied zijn door De Steekproef B.V. 105 boringen gezet met een dichtheid van 80 boringen per hectare. Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de natuurlijke bodem in het onderzoeksgebied uit een slecht ontwaterde dekzandbodem bestaat met op de meeste boorpunten een door oxidatievlekken gekenmerkte Cg-horizont. Plaatselijk is nog een A-horizont aanwezig zoals deze gewoonlijk ontstaan in de beginfase van veenvorming. Op twee boorpunten is hierboven nog een dun restant van het voormalige veenpakket aangetroffen. Alleen langs de noordrand van het onderzoeksgebied zijn in enkele boringen nog resten van een (veld)podzolbodem aanwezig. Hoewel op deze boorpunten vervolgens een tweede boring is uitgevoerd met een megaboor, heeft het zeven van het hiermee opgeboorde zand geen archeologische indicatoren opgeleverd. Deze zijn ook in de gutsboringen nergens aangetroffen.

Gezien het ontbreken van een intacte podzolbodem in een groot deel van de boringen en het ontbreken van archeologische indicatoren in de gezeefde residuen wordt geadviseerd het gehele plangebied vrij te geven wat betreft archeologie.

In alle gevallen blijft onverminderd van kracht dat indien tijdens de uitvoering van de voorgenomen graafwerkzaamheden 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.

Reactie bevoegd gezag

Namens de bevoegde overheid, de gemeente Smallingerland, hebben de adviseurs van het Steunpunt Monumentenzorg Fryslân de rapportage op 2 juli 2026 getoetst. Er zijn geen opmerkingen en het bovenstaande selectieadvies aangaande het plangebied wordt overgenomen.

Toetsing cultuurhistorie

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

Conclusie

Het planvoornemen is conform 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

Gebiedsbescherming: effecten op beschermde gebieden

Voor het planvoornemen is een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd door Eco Consult (Bijlage 6. Verkennend natuuronderzoek). In het navolgende wordt ingegaan op de conclusies uit dit onderzoek. Uit het onderzoek blijkt dat werkzaamheden in het plangebied geen (structureel) negatief effect door emissie, geluid of verlichting hebben omdat de effecten, veroorzaakt door de werken niet relevant, tijdelijk en/of niet of nauwelijks merkbaar zijn binnen de op meer dan 7 km afstand gelegen Natura 2000-gebieden. Verder ligt het plangebied niet in maar wel nabij gebieden die behoren tot het Nationaal Natuurnetwerk. Maar er zijn eveneens geen negatieve effecten te verwachten op dit netwerk, omdat er fysiek geen natuurnetwerk verloren gaat. Er is geen nader onderzoek nodig. Al met al is geen nader onderzoek nodig en hoeft geen vergunning in het kader van door de Omgevingswet beschermde natuurgebieden te worden aangevraagd.

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 10. 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

Vleermuizen

Er hebben een verkennend onderzoek (2 augustus overdag) en twee nadere onderzoeken plaatsgevonden (2 en 27 augustus 's avonds), waarbij is gekeken naar mogelijke verblijfplaatsen, foerageer- en migratieroutes. Alle boomholtes zijn onderzocht, deels met boomcamera. Ook is twee keer gekeken bij de grotere holtes naar in- of uitvliegende vleermuizen. Dit is niet waargenomen. Verblijvende vleermuizen worden vooralsnog niet verwacht, maar zijn nog niet volledig uit te sluiten, omdat het hele vleermuisprotocol (2021) nog niet is doorlopen.

De houtsingel en de watergang zijn onderdeel van vlieg- en migratieroutes en vormen een wezenlijk onderdeel van het foerageergebied. Er zijn veel foeragerende vleermuizen waargenomen in vier soorten: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis en laatvlieger. Zij gebruiken bomenrijen langs de lange kanten (oost-westlopend zijden) van het perceel. Dit zijn essentiële vliegroutes.

Wanneer de houtsingels en watergang behouden kunnen blijven, is geen nader onderzoek nodig en kan worden volstaan met zorgvuldig handelen. Worden alle of een deel van de houtsingels aan de 'lange zijden van het perceel' verwijderd of de watergang (deels) gedempt of is dit gewenst, dan is nader onderzoek nodig om de te behouden delen te kunnen aanwijzen.

Overige zoogdieren

Er zijn geen bewoningssporen van boommarter en eekhoorn aangetroffen. Deze kunnen worden uitgesloten. Omdat waterspitsmuis in dit type habitat en in deze omgeving voorkomt, is deze soort nog niet uit te sluiten en is nader onderzoek nodig. Dit is ook nodig wanneer de watergang en de houtsingel behouden blijven. Het betreft een zeer verstoringsgevoelige soort.

Vogels

Jaarrond beschermde nesten zijn niet aangetroffen en kunnen worden uitgesloten.

Amfibieën

Het onderzoeksgebied is geschikt voor alpenwatersalamander en rugstreeppad. Deze soorten komen in de omgeving voor. Tijdens het verkennend onderzoek zijn ze niet aangetroffen, maar hun aanwezigheid is niet uit te sluiten.

Er is nader onderzoek naar alpenwatersalamander nodig om deze soort te kunnen uitsluiten. Bij de realisatiefase moeten zandhopen en waterplassen zoveel mogelijk worden voorkomen, zodat rugstreeppad zich niet in het plangebied gaat vestigen.

Vaatplanten

Beschermde vaatplanten zijn niet aanwezig en kunnen worden uitgesloten.

Conclusie verkennend natuuronderzoek

Concreet is nader onderzoek nodig naar waterspitsmuis. Wanneer de houtsingel en watergang niet behouden kunnen blijven of deels moeten worden verwijderd of gedempt, dan is nader onderzoek nodig naar alpenwatersalamander en vleermuizen.

Wanneer de houtsingel en watergang niet behouden kunnen blijven of deels moeten worden verwijderd of gedempt, dan is nader onderzoek nodig naar:

- Alpenwatersalamander: 2 veldbezoeken met 2 weken tussentijd in de periode maart-augustus
- Vleermuizen: het uitvoeren van nader onderzoek volgens het Vleermuisprotocol bestaande uit zeven veldbezoeken verspreid over het jaar (gericht op de boombewonende rosse vleermuis). Wanneer deze binnen 3 jaar plaatsvinden, gelden de nu reeds uitgevoerde onderzoeken nog en resteren er nog vijf onderzoeken in de periode 1 december–1 maart (1x overdag voor winterverblijven); 2x tussen 15 mei–15 juli (ochtend en avond voor kraamverblijven) en 2x tussen 1 augustus–15 september (ochtend en avond voor paarverblijven)

Tijdens werkzaamheden dient door algemeen zorgvuldig handelen rekening te worden gehouden met bewoonde nesten van algemene broedvogels en het voorkomen van vestiging van rugstreeppad.

Nader soortenonderzoek

Altenburg & Wymenga Ecologisch Onderzoek heeft naar aanleiding van de conclusies van het verkennend natuuronderzoek, nader ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 7. Aanvullend ecologisch onderzoek te raadplegen. Hieronder wordt ingegaan op de conclusies uit het onderzoek.

Huismussen

Er zijn geen aanwijzingen dat het plangebied deel uitmaakt van de functionele leefomgeving van huismussen die hun nestplaats in de omliggende bebouwing hebben. Dat wil zeggen dat er door het bouwrijp maken van de groenstrook geen aantasting plaatsvindt van de functionele leefomgeving van huismus.

Echter, de werkzaamheden kunnen wel verstorende effecten hebben op jaarrond beschermde nesten van huismus in de nabije omgeving. De kap van bomen en het rooien van bosschages kunnen leiden tot een conflict met de Omgevingswet ten aanzien van algemene broedvogelsoorten.

Zwaar verstorende werkzaamheden en de kap van bomen en het rooien van bosschages, ofwel de aanlegfase van de beoogde werkzaamheden, dienen buiten het broedseizoen (maart – augustus) plaats te vinden. Op deze manier treedt er geen conflict op met de Omgevingswet ten aanzien van jaarrond beschermde nestplaatsen van huismus en algemene broedvogelsoorten.

Waterspitsmuis

Waterspitsmuis komt niet voor binnen het plangebied. De beoogde werkzaamheden zullen geen conflict veroorzaken met de Omgevingswet ten aanzien van waterspitsmuis.

Alpenwatersalamander

Alpenwatersalamander komt niet voor in de watergang langs het plangebied. De beoogde werkzaamheden zullen geen conflict veroorzaken met de Omgevingswet ten aanzien van alpenwatersalamander.

Vleermuizen

Vleermuizen zijn in het aanvullend onderzoek ook nader onderzocht. Echter, werd tijdens het aanvullend onderzoek nog uitgegaan van het verwijderen van de noordelijke en zuidelijke houtwal. Inmiddels zijn de plannen ten aanzien van deze houtwallen verder uitgewerkt. In het licht van deze nieuwe plannen is de beoordeling ten aanzien van vleermuisvliegroutes veranderd. De nieuwe beoordeling is uitgewerkt in de vorm van een oplegnotitie die als Bijlage 8. Oplegnotitie vliegroutes van vleermuizen is bijgevoegd. Hieronder volgt de vervangende conclusie uit de oplegnotitie.

Lichtverstoring op de houtwallen dient te worden voorkomen door te zorgen dat de nieuw aan te planten bomen langs de noordzijde een kroonhoogte hebben die boven de lichtuitstraling van eventuele openbare verlichting reikt. Aanvullend daarop dient de verlichting omlaag gericht te zijn. Indien maatregelen worden genomen om verlichting op de houtwallen te voorkomen, blijft de vliegroute aan de zuidzijde van het plangebied behouden. De vliegroute aan de noordzijde van het plangebied wordt tijdelijk ongeschikt, maar er zijn ruim voldoende alternatieven in de omgeving aanwezig. Om deze reden kan worden gesteld dat de functionaliteit van verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis in de omgeving niet wordt aangetast, mits de voorwaarden ten aanzien van verlichting worden gehandhaafd. De werkzaamheden aan de Wetterwille veroorzaken dan ook geen schadelijke handelingen ten aanzien van vleermuizen.

Ten aanzien van het voorgaande is een ecologisch werkprotocol opgesteld, waarin mitigerende maatregelen worden beschreven die bij de uitvoering van de werkzaamheden in acht moeten worden genomen. Dit voorkomt dat er schadelijke handelingen in het kader van de Omgevingswet plaatsvinden. Voor nadere details over de maatregelen zelf wordt verwezen naar Bijlage 9. Ecologisch werkprotocol. Met het in acht nemen van deze maatregelen worden de soorten uit het plangebied voldoende beschermd.

4.2.3 Conclusie

Mitigerende maatregelen dienen in acht te worden genomen om de natuurwaarden in het plangebied te beschermen. Dit wetende, is het planvoornemen niet evident onuitvoerbaar. Voorgaande maakt dat het plan op aanvaardbare wijze kan worden gerealiseerd.

4.3 Geluid van wegen

4.3.1 Toetsingskaders

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

4.3.2 Onderzoek

Het plangebied is gelegen in het geluidaandachtsgebied van De Frisia en de Wetterwille. Om het geluidsniveau op de nieuwe woningen inzichtelijk maken, is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek en de daarbij behorende rapportage zijn als Bijlage 11. Akoestisch onderzoek Wetterwille opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de te realiseren woningen ruimschoots voldoet aan de standaardwaarde uit het Bkl van 53 dB (L_{den}).De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 39 dB L_{den}, ter plaatse van waarneempunten op gebouwen 10 en 12. Er is geen sprake van overschrijding van de standaard- of grenswaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Omdat de standaardwaarde niet wordt overschreden, is cumulatie met andere geluidbronnen niet aan de orde.

Gelet op het voorgaande is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen. De instructieregels uit het Bkl verzetten zich daarmee niet tegen de realisatie van

de woningen, en het onderzoek onderbouwt in zoverre een evenwichtige toedeling van functies aan

locaties.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Activiteiten en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskaders

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

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

Systematiek bedrijven en milieuzonering

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

Hoofdstuk 6 van het gemeentelijke omgevingsplan is gebaseerd op de nieuwe systematiek uit de nieuwe handreiking van 2024. Deze nieuwe systematiek is gekozen als systeem, maar heeft op dit moment alleen nog het werkingsgebied Drachtstercompagnie. Op termijn zal dit verder worden uitgebreid voor de rest van de gemeente. Zover is het nu nog niet. Voorliggende omgevingsplanwijziging maakt geen nieuwe bedrijfsactiviteiten mogelijk en voor de omliggende bedrijfsactiviteiten geldt nog de oude systematiek van bedrijven en milieuzonering. Voor dit plan, dat betrekking heeft op een ontwikkeling in de bebouwde

kom van Drachten, biedt de publicatie uit 2009 nog steeds een concreter en praktischer toetsingskader. Om die reden is aangesloten bij de methodiek van de publicatie uit 2009. Dit is hieronder nader uitgewerkt.

Deze uitgave uit 2009 bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke indicatieve richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het plan mogelijk is.

4.4.2 Toetsing

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

Omgevingstype

Het plangebied bevindt zich in de woonwijk de Folgeren, omgeven door woon- en groenfuncties. Hier en daar zijn maatschappelijke functies aanwezig op korte afstand van woningen. Dergelijke functies zijn middels milieuvergunningen zodanig ingeperkt dat ze passend zijn binnen een rustig woonmilieu. Er is al met al sprake van het omgevingstype 'Rustig woongebied'. Dit betekent dat het principe van functiescheiding aan de orde is.

Inwaartse zonering

Op relatief korte afstand van het plangebied bevinden zich twee maatschappelijke bestemmingen waar diverse hinderveroorzakende functies mogelijk zijn. Het gaat hier om Sporthal De Waring ten zuidwesten van het plangebied en de Openbare Basisschool (OBS) De Bolder. In het gebouw van de basisschool zit ook een kinderdagopvang. Voor een sporthal geldt op basis van de VNG-brochure milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50 m op basis van geluid. Voor zowel een school als een kinderdagopvang geldt milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 m.

Wat betreft de sporthal bedraagt de afstand tussen de maatschappelijke bestemming en het toekomstige gebied voor de woonactiviteit precies 50 m. Er wordt dus voldaan aan de richtafstand. De afstand tussen de maatschappelijke bestemming van de school, kinderdagopvang en de grens van het vlak van de toekomstige woonactiviteit bedraagt 67 m. Er wordt dus in beide gevallen aan de richtafstanden voldaan. Omdat aan de richtafstanden kan worden voldaan, ligt hinder niet in de lijn van verwachtingen.

Een tweede argument waarom geen sprake van hinder zal zijn, is dat de voornoemde hinderveroorzakende functies zich in de huidige situatie al op korte afstand van woningen bevinden. Deze afstand is korter dan de afstand tussen de toekomstige woningen in het plangebied en de bestemmingsgrenzen van de maatschappelijke bestemmingen. Gebleken is dat deze afstand niet bezwaarlijk wordt geacht. Uit jurisprudentie blijkt tevens dat de Afdeling een dergelijke motivering niet onredelijk acht. Aangenomen mag worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de woningen in het plangebied. Tevens worden de maatschappelijke voorzieningen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt als gevolg van dit plan.

Uitwaartse zonering

Met de realisatie van 56 woningen wordt niet voorzien in een nieuwe hinderveroorzakende functie. Wat uitwaartse zonering betreft, is dan ook geen sprake van beperkingen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.5.1 Toetsingskader

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

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

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

4.5.2 Toetsing

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

Hiertoe dienen de volgende vragen beantwoord te worden?

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

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

Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Als een plan met overige functies wordt aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de Ladder worden toegepast. In een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is de juridische lijn ten aanzien van de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijk uiteengezet (ECLI:NL:RVS:2017:1724). Uit de uitspraak blijkt dat een bestemmingsplan dat voorziet in minder dan 11 woningen niet voorziet in een stedelijke ontwikkeling zoals deze in het toenmalige Besluit ruimtelijke ordening (Bro) was gedefinieerd. Voor wonen geldt dus de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Met het plan worden 56 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 'Agrarisch - cultuurgrond'. Er is geen bouwvlak aanwezig waardoor er op dit moment geen bouwmogelijkheden zijn. Met het plan worden nieuwe bouwmogelijkheden toegekend aan 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. Recentelijk zijn aanvullende afspraken vastgelegd naar aanleiding van het nieuwe coalitieakkoord. Hiermee wordt de al bestaande doelstelling opgeplust. De woningbehoefte is dus nu nog groter. De ontwikkeling van de Wetterwille in Drachten is opgenomen in de Ontwikkelstrategie. Hiermee is de behoefte aan deze nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Voor nadere onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 3.4 en paragraaf 3.5.3.

5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

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

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Bodemkwaliteit

4.6.1 Toetsingskader

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

4.6.2 Onderzoek

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. In het kader van het plan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Sigma Geo- en Milieutechniek B.V. Het bodemonderzoek is als Bijlage 12. Verkennend bodemonderzoek opgenomen. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies uit het onderzoek.

Resultaten bodemonderzoek

De bovengrond, ter plaatse van boring 2 bevat, na uitsplitsing van bovengrondmengmonster MM1, een sterk verhoogd gehalte OCB´s en overschrijdt hierdoor de interventiewaarde bodemkwaliteit.

De bovengrondmonster van boringen 2, 4, 5, 9, 11, 12 en 17 bevatten matig verhoogde gehalten OCB's. De sterk en matig verhoogde gemeten gehalten OCB's in de bovengrond geven, naar inzien van de onderzoekspartij, aanleiding tot het instellen van nader, afperkend bodemonderzoek. Een dergelijk onderzoek kan plaatsvinden voorafgaand aan toekomstig grondwerk. Het doel van het nader onderzoek is om de omvang, diepte en bron van de verontreiniging in kaart te brengen, zodat een onderbouwde beoordeling van de gezondheidsrisico's kan worden gemaakt en passende beheers- of saneringsmaatregelen kunnen worden vastgesteld. Dit nader onderzoek vindt plaats in een later stadium van de planfase. In de bruidsschat en het Bkl is geborgd dat voornoemde sanerings- of andere beschermende maatregelen getroffen dienen te worden. Afhankelijk van het nader onderzoek, zullen de passende sanerende maatregelen worden uitgevoerd voorafgaand aan de grondwerkzaamheden.

Voor het overige geldt dat in de onderzochte bovengrondmengmonsters enkele stoffen verhoogd zijn gemeten in gehalten die tenminste voldoen aan de maximale waarde voor de bodemkwaliteitsklasse industrie of voldoen aan het MTR-humaan. De onderzochte bovengrondmonsters bevatten geen verhoogde gehalten PFAS ten opzichte van de toepassingsnorm voor landbouw/natuur uit het handelingskader PFAS (bij toepassing op landbodem, boven grondwaterniveau en buiten een grondwaterbeschermingsgebied). De ondergrond bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd ten opzichte van de maximale waarde voor de bodemkwaliteitsklasse landbouw/natuur. Het grondwater bevat geen verhoogde gehalten ten opzichte van de signaleringsparameters beoordeling grondwatersanering.

Bij peilbuis 1 is wel een streefwaardeoverschrijding van nikkel, maar deze overschrijdt de signaleringsen/of saneringsparameters niet. In deze regio is nikkel veelal van nature een beetje verhoogd.

4.6.3 Conclusie

In een later stadium van de planfase zal een nader afperkend onderzoek worden uitgevoerd. Hierbij zullen passende beheers- of saneringsmaatregelen worden vastgesteld. Het plan is wat bodemkwaliteit betreft niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

4.7 Erfgoed

4.7.1 Toetsingskader

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

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

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

4.7.2 Toetsing

In paragraaf 3.6.4 is reeds ingegaan op het onderdeel erfgoed. Hier is het planvoornemen getoetst aan zowel archeologie als cultuurhistorie. Uit deze paragraaf blijkt dat er vanuit beide aspecten geen beperkingen zijn. Archeologische onderzoeken liggen ten grondslag aan deze constatering. Voor nadere onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 3.6.4, Bijlage 4. Archeologisch onderzoek en Bijlage 5. Karterend archeologisch vervolgonderzoek.

4.7.4 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 er in (de omgeving van) het plangebied aanwezig zijn, zijn de kaarten van het Portaal Atlas Veiligheid (PAV) geraadpleegd. Uit de kaarten blijkt dat risicobronnen en risicocontouren op grote afstand van het plangebied af liggen. De dichtstbijzijnde risicobron is de gasleiding "N-505-60". Het brandaandachtsgebied van deze leiding bevindt zich op 335 m afstand van het plangebied. Er is dus geen verhoging van risico's op het gebied van externe veiligheid.

Sociale veiligheid

Wat betreft sociale veiligheid wordt de openbare ruimte zodanig ingericht dat er sprake is van sociale veiligheid. De openbare ruimte wordt zo ingericht dat er 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 7 oktober 2025 is bij het Wetterskip advies opgevraagd. Hieruit blijkt dat de normale procedure van toepassing is. Dit betekent dat het Wetterskip constateert dat het plan grote invloed heeft op het water of de wateraspecten in de omgeving. In de navolgende alinea's wordt ingegaan op de aspecten uit het wateradvies. Volledigheidshalve is het Bijlage 13. Wateradvies als bijlage toegevoegd.

Toename verharding

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

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

Voor de verharding in het plangebied gelden de volgende uitgangspunten:

Tabel 3. Overzicht toename verharding plangebied

Type verharding	Oppervlakte
Uitgeefbare kavel	7.134 m^2 / 100 X 50 = 3.567 m^2
Verharding fiets- en wandelpad	653 m^2
Verharding voetpad	488 m^2
Nieuwe infrastructuur	1.534 m^2
Parkeren	828 m^2
Halfverharding	92 / 2 = 46 m^2
Totaal nieuwe verharding:	7.116 m^2

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. 7.116 m^2 / 100 X 11 = 782,76 m^2 aan oppervlakte dat gecompenseerd dient te worden. In verband met het plan wordt de waterloop aan de noordzijde van het plangebied verbreed. Er wordt in totaal 1.054 m^2 aan nieuw oppervlaktewater gerealiseerd. Het plan voldoet daarmee aan de compensatienorm en er is zelfs sprake van overcompensatie.

Aanvullend wateradvies

Op 28 november 2025 heeft Wetterskip Fryslân een aanvullend wateradvies uitgebracht. Dit advies is als Bijlage 14. Aanvullend wateradvies te raadplegen. In het onderstaande wordt ingegaan op de aspecten uit het aanvullende advies en de eventueel daarvoor bedachte oplossing

Onderhoud

De watergangen rondom het Landje van Nicolai zijn secundaire wateren en worden onderhouden door de gemeente. Wetterskip Fryslân hoort graag hoe deze watergangen bereikbaar blijven voor onderhoud (hekkelen en baggeren). Het plan is diverse keren besproken met team openbare ruimte van de gemeente. Alle watergangen blijven bereikbaar vanaf de zuidzijde van het plangebied. Onderhoud blijft plaatsvinden door de gemeente. Het Wetterskip wijst erop dat wanneer het idee is om het onderhoud vanaf het water uit te voeren, de watergangen voldoende breed moeten zijn. Er moeten namelijk plekken zijn om de watergangen in en uit te komen en er moet ruimte zijn om de hekkelspecie/bagger neer te kunnen leggen. Deze aandachtspunten worden meegenomen bij de verdere uitwerking van het planvoornemen.

Wateraanvoer

In de huidige situatie is er geen goede wateraanvoer naar de watergangen rondom het landje. Er zijn daarom ook klachten vanwege droogte. Er worden goede duikerverbindingen aangelegd die zorgen voor afdoende wateraanvoer naar omliggende watergangen. In de nadere uitwerking worden mogelijkheden verkend om de situatie te verbeteren. Echter is dit problematiek die het onderhavige plan overstijgt en met name buiten het plangebied aan de orde is. De gemeente pakt dit los van deze wijziging van het omgevingsplan verder op.

Waterafvoer

Het Wetterskip wil meer duidelijkheid over hoe de versnelde afvoer van hemelwater door toename van verharding wordt opgevangen en geen overlast veroorzaakt in het plangebied en omgeving. De gemeente stelt dat de extra afvoer beperkt is. Water blijft zoveel mogelijk vastgehouden in het plangebied. Het vasthouden van water in het plangebied is een goede manier om afwenteling te voorkomen. Het waterpeil zal in geval van piekbuien naar verwachting oplopen tot ongeveer 20 cm. Deze hoeveelheid is verwaarloosbaar klein. Er is meer dan voldoende capaciteit aanwezig om het oplopende waterpeil op te vangen. Eén en ander wordt verder uitgewerkt in de nadere uitwerking van het planvoornemen.

Advies drooglegging

Bij de realisering van bebouwing en het aanleggen van verharding is het nodig om rekening te houden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding te voorkomen. Wetterskip Fryslân

adviseert voor bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10 m en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70 m gerekend vanaf de te realiseren bovenkant vloer. Ook voor verharding adviseert het Wetterskip een drooglegging van 0,70 m. De bouwlocatie ligt in een peilgebied met een streefpeil van -0,15 m NAP. Het Wetterskip adviseert om bij het bepalen van de aanleghoogte rekening te houden met de drooglegginsnorm. Ten aanzien van de drooglegging heeft de projectontwikkelaar eisen gesteld bij het planvoornemen. Het bouwpeil komt boven die van de omliggende wegen. Het terrein wordt op sommige plekken iets opgehoogd om dit peil te bereiken. Hiermee voldoet het plan aan de drooglegginsnorm. Voorgaande wordt nader uitgewerkt in de meer gedetailleerde, technische uitwerking van het planvoornemen.

4.9.3 Conclusie

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

4.10 Kwaliteit van de buitenlucht

4.10.1 Toetsingskader

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

4.10.2 Toetsing

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

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

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

Het voorliggende plan blijft met een per saldo toevoeging van 56 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 2026.

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

Tabel 4. Verkeersgeneratie planvoornemen

Functiecategorie	Aantal	Kengetal verkeersgenerratie	Totale verkeersgeneratie
Huur, huis, sociale huur	30	4,8 X 30	144
Koop, appartement > 100 m² bvo	26	8,6 X 26	223,6
Totaal:			**368**

Bron: CROW-publicatie 744: Parkeerkencijfers 2024

Uit tabel 2 blijkt dat het planvoornemen 368 extra verkeersbewegingen (motorvoertuigen per weekdag-gemiddelde) genereert. Bij de stedenbouwkundige inpassing van het plangebied is rekening gehouden met deze extra verkeersgeneratie. De ontsluiting vindt plaats aan de zuidwestzijde van het gebied. Het verkeer rijdt aan deze zijde het gebied in en aan de oostkant het gebied uit. Daarbij is sprake van tweerichtingsverkeer. Snelheidsremmende maatregelen vinden plaats door het aanbrengen van knikken in de rijweg bij de kleinere groene ruimtes en het aanbrengen van een verhoging ter hoogte van de centrale groene ruimte. Al met al is de infrastructuur uit de omgeving van het plangebied 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 behoefte is in het stedenbouwkundig plan bepaald op basis van cijfers uit de nieuwe parkeernormennota 2026. Bij dit plan is gekeken naar de categorie Rest bebouwde kom.

Tabel 5. Geldende parkeernorm

Functiecategorie	Aantal	Parkeerkengetal	Totale parkeernorm
Huur, huis/appartement 76-100 m² bvo, > 100 m² bvo, sociale huur	30	1,1 x 30	33
Koop, tussen/ hoek/ appartement > 100 m² bvo	26	1,7 x 26	45
Aandeel bezoekers (Rest bebouwde kom - Matig stedelijk)	56	0,15 x 56	9
Totaal			**87**

Bron: CROW-publicatie 744: Parkeerkencijfers 2024

Tabel 5 laat zien dat er in verband met de planontwikkeling 87 nieuwe parkeerplaatsen moeten komen. Bij de stedenbouwkundige inrichting is rekening gehouden met nieuwe parkeergelegenheid. Bij ieder woncluster vindt het parkeren aan de zuidzijde plaats. Hier is voldoende parkeerruimte gerealiseerd om

in de parkeerbehoefte te voorzien. Er is voldoende parkeerruimte aanwezig in het plangebied. In het omgevingsplan zit een bepaling die juridisch borgt dat ten allen tijde moet worden voldaan aan de Nota parkeernormen 2025. Er moet daardoor altijd sprake zijn van voldoende parkeergelegenheid.

4.11.4 Conclusie

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

4.12 Mer-plicht

4.12.1 Toetsingskader

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

4.12.2 Toetsing

In bijlage V van het Omgevingsbesluit is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig is (J11). In de jurisprudentie is een lijn gezet over wat wel en niet als stedelijk ontwikkelingsproject wordt gezien. Aangezien het bij dit project gaat over een algehele functiewijziging waarbij agrarische gronden veranderen naar een woongebied, moet het planvoornemen als stedelijke ontwikkeling worden gezien. Om de milieueffecten van het planvoornemen te beoordelen, is een project-mer-beoordeling opgesteld in een afzonderlijke notitie. Uit de project-mer-beoordeling uit Bijlage 15. Project-mer-beoordeling Wetterwille blijkt dat een mer-procedure niet aan de orde is en 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. Bovendien wordt het plangebied groen ingericht en wordt nieuw water gerealiseerd in het plangebied. Dit draagt bij aan de klimaatadaptatie. Bovendien voldoet het plan aan de principes uit het gemeentelijke klimaatadaptatieplan (zie paragraaf 3.6.4).

Toetsing gezondheid

Doel van de Omgevingswet is ook het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, lid 3, onder b). In lid 4 benadrukt de wet dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening wordt gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid. Wat gezondheid betreft, kan gekeken worden naar het mogelijk maken van een gezond leefmilieu (aanwezigheid van geur, geluid, goede riolering en waterkwantiteit en -kwaliteit). Ook aspecten zoals biodiversiteit, natuurinclusief bouwen en een schone bodem zijn relevante onderdelen van een gezond leefmilieu. Bij de voorgenomen woningbouw is rekening gehouden met het garanderen van een gezond

leefmilieu. Voorgaande blijkt uit dit hoofdstuk waarin uitgebreid is ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten. Bovendien houdt het plan rekening met natuurinclusief bouwen, doordat sprake is van een groene inrichting van de openbare ruimte.

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 Participatie en keten

5.1 Participatie

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

- of de initiatiefnemer aan participatie heeft gedaan;
- zo ja: hoe de initiatiefnemer aan participatie heeft gedaan en wat de resultaten zijn.

Ter aanvulling op het voorgaande kan de gemeenteraad gevallen aanwijzen waarin participatie een verplichte aanvraagvereiste is. Dit kan alleen bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, waarvoor het college bevoegd gezag is. Als de aanvrager bij zo'n aangewezen geval niet of onvoldoende aan participatie heeft gedaan, kan het college de aanvraag buiten behandeling laten. In het voorliggende geval is sprake van een wijziging van het omgevingsplan. De gemeenteraad kan dus geen participatieplicht aanwijzen voor het planvoornemen. Desondanks is er ruimschoots aandacht gegeven aan participatie in het voortraject. Dit wordt in de navolgende alinea nader beschreven.

Participatietraject

De voorliggende wijziging van het omgevingsplan vloeit voort uit een uitgebreid gemeentelijk participatietraject naar de planlocatie. Het participatieproces is zorgvuldig doorlopen met meerdere participatiemomenten. Van de bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt en verspreid onder aanwezigen en andere geïnteresseerden. Reacties zijn, voor zover dat kon, meegenomen in het ontwerptraject en in de totstandkoming van de bouwenvelop.

Het participatieproces voldoet hiermee aan de eisen van de Omgevingswet en het gemeentelijk participatiebeleid Omgevingswet 1.0. Nadere details over participatie zijn uitgebreid beschreven in de Bijlage 16. Participatieverslag Wetterwille.

Conclusie

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

5.2 Adviezen ketenpartners

De gemeente houdt bij de uitoefening van haar 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. Diverse partijen hebben een reactie gegeven op het plan. De reacties zijn opgenomen als bijlage bij deze motivering en worden per reactie uitgelegd. Ook worden de reacties van een gemeentelijke beantwoording voorzien.

Brandweer Fryslân

Brandweer Fryslân heeft een aantal opmerkingen en adviezen op het gebied van bereikbaarheid, bluswater/brandkranen en bestrijdbaarheid. Eén en ander is opgenomen in hun advies (Bijlage 17. Advies Brandweer Fryslân). Samenvattend adviseert de brandweer om:

- Na te gaan of de nieuwe weg voldoet aan bovengenoemde eisen
- Te borgen dat het plangebied wordt ontsloten middels twee onafhankelijke wegen. Op basis van het schetsontwerp wordt hieraan voldaan
- Het plangebied zo in te richten dat een brandweerauto binnen 40 m van de grondgebonden woningen kan opstellen. Indien dit niet het geval is, duurt het lang(er) voor een blusactie kan worden uitgevoerd, waardoor een brand zich verder kan uitbreiden met mogelijk meer slachtoffers en schade tot gevolg
- Twee brandkranen te realiseren met een minimale opbrengst van 1.000 l/min
- Passende brandveiligheidsmaatregelen toe te passen i.v.m. het gebruik van duurzame materialen, zoals hout

Gemeentelijke beantwoording

De gemeente betrekt de door de brandweer genoemde adviezen en aspecten op de volgende manieren:

- De nieuwe weg voldoet aan de eisen van de brandweer
- Het plangebied wordt ontsloten middels twee onafhankelijke wegen
- Het plan is aangepast. Er is geen sprake meer van duplexwoningen
- Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt in de zones tussen de bouwblokken 1 en 2, en 3 en 4 in de ondergrond een versteviging aangebracht, zodat deze zones toegankelijk zijn voor de brandweer en tegelijkertijd een groene uitstraling blijft behouden. Daardoor kan er een brandweerauto worden opgesteld binnen 40 m van de woningen
- Er komen twee brandkranen
- Het advies om brandveiligheidsmaatregelen toe te passen in verband met het gebruik van duurzame materialen, zoals hout, wordt betrokken bij de uitwerking van het bouwplan

Provincie Fryslân

De provincie geeft in hun informele vooroverlegreactie (Bijlage 18. Informele vooroverlegreactie Provincie Fryslân) aan te kunnen instemmen met de ontwikkeling van Wetterwille. Wel hebben zij nog één opmerking over het plan in relatie tot archeologie. Zij refereren aan het karterend booronderzoek waaruit gebleken is dat in een deel van het plangebied de bodem bestaat uit een deels nog intacte podzol. De provincie adviseert om, zolang de uitkomsten van het onderzoek nog niet bekend zijn en het plangebied nog niet is vrijgegeven voor archeologie, de dubbelfunctie 'Waarde Archeologie' op het perceel te leggen ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarden.

Gemeentelijke beantwoording

Inmiddels is, in afstemming met het Steunpunt Monumentenzorg, bepaald om aanvullend nog een karterend booronderzoek te doen voor de betreffende onderdelen van het plangebied. De uitkomsten van het onderzoek zijn derhalve nu wel bekend. Het onderzoek is opgenomen als Bijlage 5. Karterend archeologisch vervolgonderzoek. Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied volledig kan worden vrijgegeven voor archeologie. De gemeente neemt het advies voor vrijgave over. Eén en ander is ook beschreven in paragraaf 3.6.5 van deze motivering. Aangezien de onderzoeksresultaten bekend zijn en er geen beperkingen blijken, wordt het opnemen van de dubbelfunctie 'Waarde Archeologie' niet nodig geacht.

FUMO

Het akoestisch onderzoek naar geluid van wegen dat in het kader van het voornemen is uitgevoerd, is voorgelegd aan de FUMO ter beoordeling. Het advies is opgenomen als Bijlage 19. Advies geluid FUMO. De FUMO adviseert om het rapport te laten herzien en de berekeningen aan te passen.

Gemeentelijke beantwoording

Het akoestisch onderzoek is naar aanleiding van deze beoordeling aangepast. Het herziene onderzoek is opgenomen als Bijlage 11. Akoestisch onderzoek Wetterwille. Voor nadere details wordt verwezen naar de voornoemde bijlage.

Wetterskip Fryslân

Het Wetterskip geeft in haar informele overlegreactie (Bijlage 20. Informele vooroverlegreactie Wetterskip Fryslân) een aantal extra aandachtspunten in relatie tot het voorliggende plan. Samengevat gaat het over de volgende punten:

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Hierin is opgenomen dat het regenwater makkelijk kan infiltreren en afvoeren. Wetterskip Fryslân vraagt zich af of dit wel klopt.

Gemeentelijke beantwoording

De gemeente is ook van mening dat dit niet helemaal klopt. Infiltratie is in Smallingerland juist moeilijker door de aanwezige keileemlaag. De waterparagraaf van dit plan 4.9 is naar aanleiding van de voorgaande opmerkingen aangepast. Alle aspecten zullen in het vervolg worden meegenomen bij de nadere, technische uitwerking van het voornemen. Hierbij zal contact blijven plaatsvinden tussen Wetterskip Fryslân en de gemeente.

Onderhoud

Wetterskip Fryslân geeft aan dat alle watergangen volgens het plan bereikbaar blijven vanaf de zuidzijde van het plangebied, maar dat nog niet duidelijk is hoe dit in de praktijk wordt vormgegeven. Ter aanvulling geeft het Wetterskip aan dat wanneer onderhoud vanaf het water wordt uitgevoerd, de watergangen voldoende breed moeten zijn. Er moeten dan geschikte locaties zijn om materieel te water te laten en uit het water te halen. Ook moet er voldoende ruimte beschikbaar zijn voor het tijdelijk neerleggen van hekkelspecie en bagger.

Gemeentelijke beantwoording

De waterparagraaf van dit plan 4.9 is naar aanleiding van de voorgaande opmerkingen aangepast. Alle aspecten zullen in het vervolg worden meegenomen bij de nadere, technische uitwerking van het voornemen. Hierbij zal contact blijven plaatsvinden tussen Wetterskip Fryslân en de gemeente.

Waterafvoer

- Wetterskip Fryslân beoordeelt het vasthouden van water binnen het plangebied als een positieve maatregel om afwenteling van wateroverlast naar de omgeving te voorkomen
- Het Wetterskip stelt dat een peilverhoging van 20 cm een aanzienlijke waterbergingscapaciteit oplevert. Wetterskip Fryslân ziet graag terug hoe deze waterberging en peilstijging in de verdere uitwerking van het plan concreet worden vormgegeven
- Het wetterskip wil betrokken blijven bij de verdere uitwerking van maatregelen voor de verbetering van de wateraanvoer en waterafvoer in de omgeving van de Wetterwille. Wetterskip Fryslân acht het daarbij wenselijk om niet alleen naar de huidige situatie te kijken, maar ook rekening te houden met toekomstige ontwikkelingen in het gebied

Gemeentelijke beantwoording

De waterparagraaf van dit plan 4.9 is naar aanleiding van de voorgaande opmerkingen aangepast. Alle aspecten zullen in het vervolg worden meegenomen bij de nadere, technische uitwerking van het voornemen. Hierbij zal contact blijven plaatsvinden tussen Wetterskip Fryslân en de gemeente.

6 Financiële uitvoerbaarheid en kostenverhaal

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Kostenverhaal is aan de orde, als het planvoornemen nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk maakt. Onderstaande activiteiten zijn kostenverhaalplichtig:

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

Maakt het planvoornemen nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk? Dan dient het kostenverhaal via één van onderstaande opties te zijn verzekerd:

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

6.2 Onderzoek

Voorliggend plan betreft een kostenverhaalplichtige activiteit zoals 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. Binnen de gemeentelijke grondexploitatie is voldoende ruimte vrijgemaakt om deze wijziging van het omgevingsplan te kunnen opstellen. Tussen gemeente en de grondeigenaar Accolade wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Met de ontwikkelaar wordt een kosten-realisatie overeenkomst gesloten. Daarnaast wordt ook een grondexploitatie opgesteld met de ontwikkelaar.

6.3 Conclusie

Het kostenverhaal en projectrealisatie zijn verzekerd via de gemeentelijke grondexploitatie evenals een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente. Voorgaande betekent dat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

7.1 Wettelijk kader

Voor het wijzigingsbesluit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat het omgevingsplan alleen wordt gewijzigd als:

- er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl)
- als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl

Op grond van artikel 4.2 Ow moet het omgevingsplan er in ieder geval toe leiden dat voor het gehele grondgebied van de gemeentefuncties evenwichtig aan locaties zijn toegedeeld. Deze taak vormt een voortzetting van het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wro, maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving. Het zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt in het omgevingsplan bereikt door activiteiten onderling evenwichtig over locaties te reguleren. Evenwichtig reguleren van activiteiten, impliceert een locatiegerichte benadering waarbij de schaarse ruimte binnen de fysieke leefomgeving op een zo goed mogelijke wijze wordt verdeeld, ingericht en benut. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet als resultante worden beschouwd van alle regels in het omgevingsplan.

7.2 Afweging

In de voorgaande hoofdstukken is getoetst aan relevant beleid en aan de regels van het Bkl. Op alle onderdelen wordt voldaan aan de standaardwaarden zoals opgenomen in het Bkl en is er geen aanleiding om op onderdelen hiervan af te wijken. Op basis van deze resultaten kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van deze ruimtelijke ontwikkeling voldaan kan worden aan een evenwichtige toedeling van functies aan de betreffende locatie. Hierbij is voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0 e van het Bkl.

7.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de desbetreffende locatie.

I Overzicht Documentenbijlagen

Bijlage 1. Stedenbouwkundige inpassing	/join/id/pubdata/gm0090/2026/e0b8911336e14ff3a5952d3b3e7d2386/nld@2026-11-11;15320132
Bijlage 2. Bouwenvelop	/join/id/pubdata/gm0090/2026/3b9f56ba12ce45c4bb0a54057b45f6ba/nld@2026-11-11;15320132
Bijlage 3. Groenplan	/join/id/pubdata/gm0090/2026/c21ad0adbdfd472a86df045037d76ef/nld@2026-11-11;15320132
Bijlage 4. Archeologisch onderzoek	/join/id/pubdata/gm0090/2026/005896efd2b416aac27c1288edb53bc/nld@2026-11-11;15320132
Bijlage 5. Karterend archeologisch vervolgonderzoek	/join/id/pubdata/gm0090/2026/eb0d0dfa8844898ed59b3fde7aa64f/nld@2026-11-11;15320132
Bijlage 6. Verkennend natuuronderzoek	/join/id/pubdata/gm0090/2026/2c2d18ad03db41b390971eaad5e62749/nld@2026-11-11;15320132
Bijlage 7. Aanvullend ecologisch onderzoek	/join/id/pubdata/gm0090/2026/3f1fd375d8034c108619943ac5d09d8/nld@2026-11-11;15320132
Bijlage 8. Oplegnotitie vliegroutes van vleermuizen	/join/id/pubdata/gm0090/2026/e82b8f6d3f4d4968bd4e1c8429ac78e8/nld@2026-11-11;15320132
Bijlage 9. Ecologisch werkprotocol	/join/id/pubdata/gm0090/2026/ab3ce92f63e4126874368cd01b1f41c/nld@2026-11-11;15320132
Bijlage 10. AERIUS-berekening	/join/id/pubdata/gm0090/2026/fdcb7c07d98743ac9aadb0b5d0f17859/nld@2026-11-11;15320132
Bijlage 11. Akoestisch onderzoek Wetterwille	/join/id/pubdata/gm0090/2026/26e3e864147e402e9c9e8ed5d4e9583c/nld@2026-11-11;15320132
Bijlage 12. Verkennend bodemonderzoek	/join/id/pubdata/gm0090/2026/d3062ac190d40e7802238c49f9b7090/nld@2026-11-11;15320132
Bijlage 13. Wateradvies	/join/id/pubdata/gm0090/2026/0849 5dfb68d4355a943d8789ea5098c/nld@2026-11-11;15320132
Bijlage 14. Aanvullend wateradvies	/join/id/pubdata/gm0090/2026/36c10dd3206240e88d290d3e95e7a2f/nld@2026-11-11;15320132
Bijlage 15. Project-mer-beoordeling Wetterwille	/join/id/pubdata/gm0090/2026/7fd43198b8284fe5aebb1f2821217377/nld@2026-11-11;15320132
Bijlage 16. Participatieverslag Wetterwille	/join/id/pubdata/gm0090/2026/7ab305cd75c40e3a97e97815d31ea2f/nld@2026-11-11;15320132
Bijlage 17. Advies Brandweer Fryslân	/join/id/pubdata/gm0090/2026/bdf7a149abe340be99db17179746 1dc/nld@2026-11-11;15320132
Bijlage 18. Informele vooroverlegreactie Provincie Fryslân	/join/id/pubdata/gm0090/2026/64d9c5e75aad4b77ad8de7baed10e7b9/nld@2026-11-11;15320132
Bijlage 19. Advies geluid FUMO	/join/id/pubdata/gm0090/2026/da703f33d7f9470dbfc40e09f8cc38bc/nld@2026-11-11;15320132
Bijlage 20. Informele vooroverlegreactie Wetterskip Fryslân	/join/id/pubdata/gm0090/2026/1da30b335ee64b008df14145809b1390/nld@2026-11-11;15320132