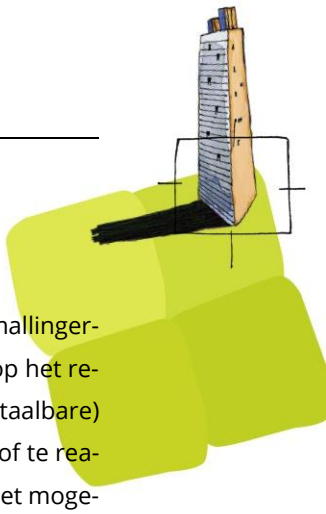
BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Project-mer-beoordeling Drachten – De Sjalom

Opdrachtgever:	Gemeente Smallingerland	Projectnummer:	P003724

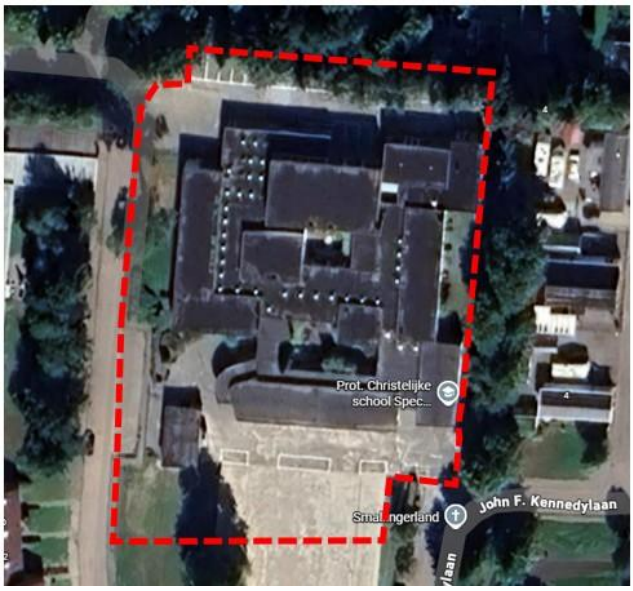
Onderwerp:	Project-mer-beoordeling ontwikkeling De Sjalom Drachten
Datum:	29 september 2026
Auteur:	BügelHajema Adviseurs



1. Inleiding

1.1 PLANIDEE EN PLANLOCATIE

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. Eén van de te ontwikkelen locaties is de Sjalom. Het idee is om hier een Knarrenhof te realiseren, gericht op senioren als doelgroep. 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. Hierbij wordt een motivering opgesteld. Onderdeel daarvan is een beoordeling of het plan-voornemen mer-plichtig is en/of er sprake is van negatieve milieueffecten. Voorliggende project-mer-beoordeling voorziet daarin.



Figuur 1: Ligging en globale begrenzing plangebied

BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP
Balthasar Bekkerwei 76, 8914 BE Leeuwarden **T** 058 215 25 15
E info@bugelhajema.nl **W** www.bugelhajema.nl
Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort

Programma

Het programma gaat uit van de volgende uitgangspunten:

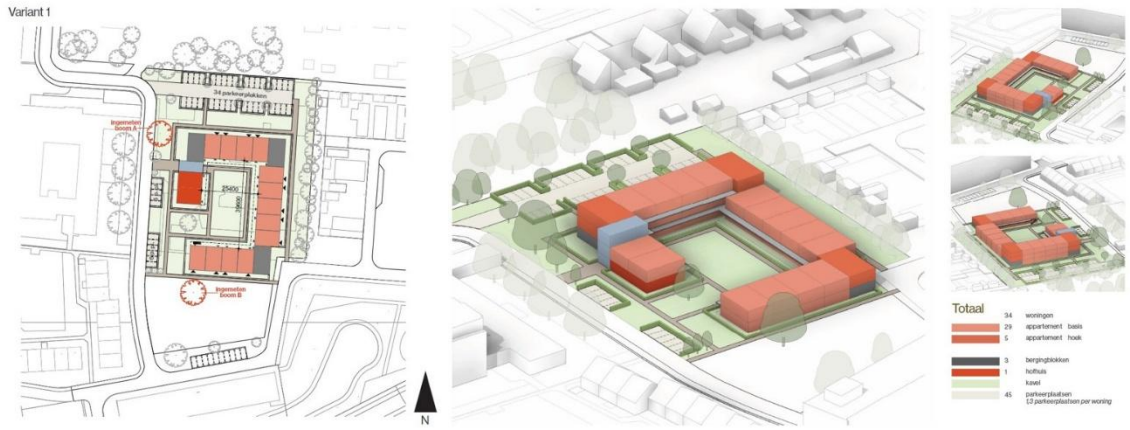
- Maximaal 35 woningen in de vorm van appartementen binnen een Knarrenhof;
- Gericht op senioren met een woon-zorgbehoefte;
- Maximaal 3 bouwlagen en een maximum bouwhoogte van 11 meter

Alle woningen in het hof zijn zorg-voorbereid waarmee wordt ingespeeld op de mogelijke zorgbehoefte die voor bewoners ooit kan ontstaan. De woningen worden gerealiseerd conform Woonkeur+, zijn WMO en zorg-proof en maken post-operatieve zorg (hospritality@home) en verplegen aan huis mogelijk. Het Hofhuis biedt ruimte voor eventuele dagbesteding, bewoners worden begeleid in het omgaan met ouderdomsgebonden ziektes als dementie.

Variantenstudie

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

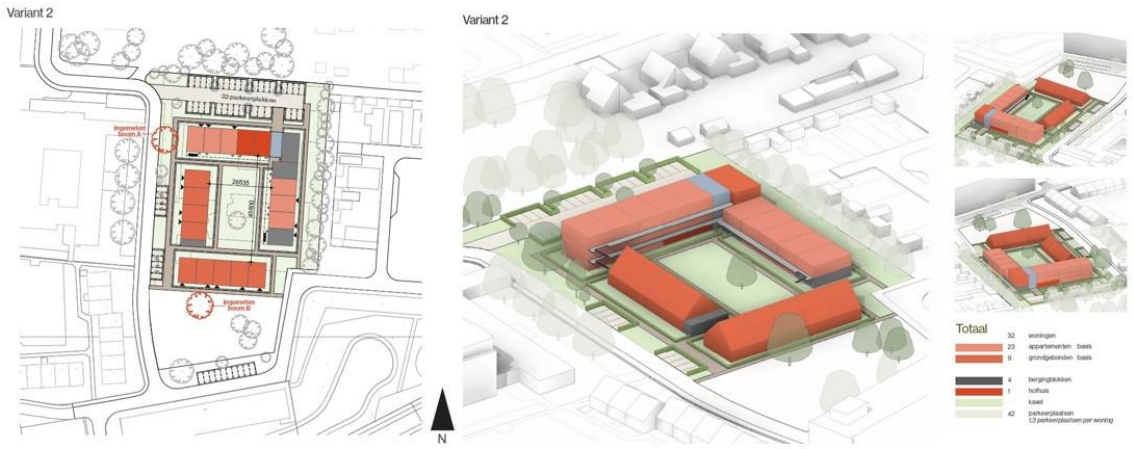
Variant 1



Figuur 2: Overzicht variant 1

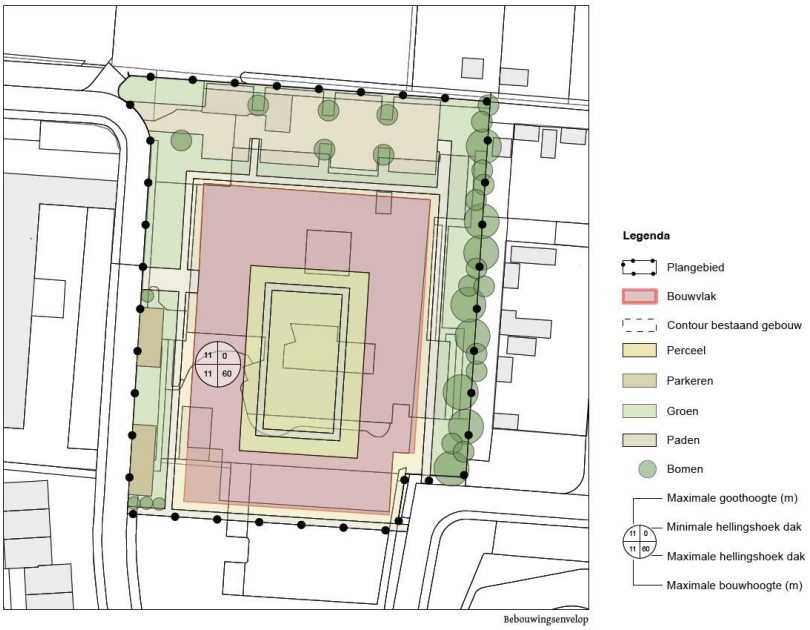
Variant 1 (figuur 5) gaat uit van een gebouw in een U-vorm welke zich opent richting het westen. Het hoogte accent ligt aan de noordzijde van het hof, waarbij de meeste toetreding van zonlicht mogelijk is op het hof. Aan de westzijde wordt een entree gerealiseerd met een lift en trappenhuis. Ook wordt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

Alle woningen in het hof zijn zorg-voorbereid waarmee wordt ingespeeld op de mogelijke zorgbehoefte die voor bewoners ooit kan ontstaan. De woningen worden gerealiseerd conform Woonkeur+, zijn WMO en zorg-proof en maken post-operatieve zorg (hospritality@home) en verplegen aan huis mogelijk. Het Hofhuis biedt ruimte voor eventuele dagbesteding, bewoners worden begeleid in het omgaan met ouderdomsgebonden ziektes als dementie.



Figuur 3: Overzicht variant 2

Het plan biedt in planologisch-juridische zin ruimte om zowel variant 1 als 2 te realiseren. De onderstaande stedenbouwkundige inpassing vormt het ruimtelijke raamwerk voor de ontwikkeling.



Figuur 4. Bouwenvelop De Sjalom

1.2 AANLEIDING

Het te realiseren woningbouwplan is op basis van het tijdelijke omgevingsplan, waar de ruimtelijke regels uit diverse vervallen instrumenten zoals bestemmingsplannen onderdeel van uitmaken, niet toegestaan. Middels een wijziging van het omgevingsplan wordt afgeweken van het tijdelijke omgevingsplan, om zo de woningbouw mogelijk te maken.

De activiteit die hierbij mogelijk zal worden gemaakt, valt onder onderdeel J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Onderdeel J11 betreft: 'stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'. Voor dit onderdeel zijn geen drempelwaarden opgenomen maar wordt in kolom 2 vermeld 'Niet van toepassing'. Dat betekent dat voor die projecten geen directe project-mer-plicht geldt. Of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Omdat het project zal leiden tot een complete functiewijziging van het plangebied waarbij een bestaand schoolgebouw dat bestemd is als maatschappelijk, gewijzigd wordt naar een woongebied, is er sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Een mer-beoordeling is daarom nodig.

1.3 INITIATIEFNEMER EN BEVOEGD GEZAG

De gemeente Smallingerland is de initiatiefnemer in het op gang brengen van de projectontwikkeling. Tevens is de gemeente het bevoegd gezag en heeft opdracht gegeven voor het opstellen van voorliggende mer-beoordeling.

1.4 PLANOLOGISCHE INPASSING

Op dit moment is het tijdelijke deel van het omgevingsplan van Smallingerland van toepassing op het project. De gemeente Smallingerland is bezig om gaandeweg het gehele Omgevingsplan te vernieuwen. Zover is het nog niet. Tot dat moment gelden de regels uit het oude bestemmingsplan. Deze oude regels worden sinds 1 januari 2024 aangeduid als 'het tijdelijke deel' van het omgevingsplan. Voor dit planvoornemen is het bestemmingsplan De Bouwen (vastgesteld 30 april 2010) als onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan, van toepassing. Het plangebied is nu bestemd als 'Maatschappelijk – 2' en 'Verkeer – Verblijf'. Gronden met de maatschappelijke bestemming zijn bestemd voor levensbeschouwelijke voorzieningen, medische- en sociaal-medische voorzieningen, educatieve voorzieningen, voorzieningen op het gebied van openbare dienstverlening en sociaal-culturele voorzieningen. De gronden met de verkeersbestemming zijn bestemd voor wegen, straten en pleinen, parkeervoorzieningen, voet- en rijwielpaden en ontspanning en vermaak.

1.5 PROCEDURELE ASPECTEN[1]

Het bevoegd gezag beslist over de project-mer-beoordeling (wel/niet een MER maken). Dat is de mer-beoordelingsbeslissing. Deze moet binnen 6 weken na ontvangst van de mededeling worden genomen. Zie hiervoor artikel 11.11, lid 2, van het Omgevingsbesluit.

Uitkomst mer-beoordeling: er moet een mer gemaakt worden

Als het project mogelijk aanzienlijke milieueffecten kan hebben, dan beslist het bevoegd gezag dat er een mer nodig is.

De initiatiefnemer heeft een aanmeldnotitie ingediend voorafgaand aan de aanvraag

Het bevoegd gezag beslist over de mer-beoordeling en stuurt het besluit met de motivering schriftelijk naar de aanvrager. De aanvrager wordt gewezen op bezwaar en beroepsmogelijkheden. Er moet eerst een mer worden uitgevoerd voordat het bevoegd gezag kan beslissen over de aanvraag. Totdat het MER is opgesteld en ingediend, laat het bevoegd gezag een eventuele aanvraag buiten behandeling. Het bevoegd gezag neemt de beslissing op de mer-beoordeling en de motivering ook op in het (ontwerp) besluit.

De initiatiefnemer heeft de aanmeldnotitie en aanvraag samen ingediend

Het bevoegd gezag beslist over de mer-beoordeling en wijst de aanvraag af, omdat er geen MER bij de aanvraag zit (artikel 16.49, lid 4 Omgevingswet). Het bevoegd gezag stuurt het besluit met de motivering schriftelijk naar de aanvrager. De motivering van de beslissing wordt opgenomen in het besluit.

Uitkomst mer-beoordeling: er hoeft geen mer gemaakt te worden

Als aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten, beslist het bevoegd gezag dat er geen mer nodig is.

De initiatiefnemer heeft een aanmeldnotitie ingediend voorafgaand aan de aanvraag

Het bevoegd gezag beslist over de mer-beoordeling en stuurt het besluit met de motivering schriftelijk naar de aanvrager. Het bevoegd gezag neemt de bijbehorende motivering later op in het (ontwerp)besluit.

De initiatiefnemer heeft de aanmeldnotitie en aanvraag samen ingediend

Het bevoegd gezag neemt het resultaat van de project-mer-beoordeling met de motivering op in het (ontwerp)besluit op de aanvraag. Dit staat in artikel 11.11, lid 2, van het Omgevingsbesluit.

[1] https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/milieueffectrapportage/project-mer-beoordeling/

1.6 INHOUDSVEREISTEN AANMELDNOTITIE

In de beoordeling worden de milieueffecten van het voornemen beschreven. In de praktijk wordt de beoordeling vaak in de vorm van een aparte notitie geschreven (aanmeldingsnotitie). Deze beoordeling is vormvrij, maar er zijn wel eisen aan de inhoud. Deze eisen in bijlage III bij de mer-richtlijn zijn omgezet naar artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit.

Een mededeling moet een beschrijving bevatten van:

- het project: de fysieke kenmerken en de locatie
- de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project
- wanneer die informatie beschikbaar is: de mogelijk aanzienlijke effecten door verwachte residuen, emissies en productie van afvalstoffen en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen

In de beoordeling kan ook een beschrijving opgenomen worden van de kenmerken van het voorgenomen project. En van de voorgenomen maatregelen, om mogelijk aanzienlijke effecten te beperken of te voorkomen. Een mer is dan niet nodig, zie artikel 11.10, lid 3, van het Omgevingsbesluit.

Het bevoegd gezag beoordeelt de informatie uit de mededeling en houdt bij de mer-beoordeling rekening met de criteria uit Bijlage III van de Europese mer-richtlijn (2011/92/EU2[2]). De initiatiefnemer levert deze informatie vaak aan bij het bevoegd gezag. De 3 hoofdcriteria zijn:

1. de kenmerken van het project
2. de plaats van het project
3. de kenmerken van de potentiële effecten

2. Beoordeling

	Criteria	**Beschrijving van mogelijke effecten**	**Noodzaak mer-procedure**
Hoofdthema 1: Kenmerken van het project			
A.	De omvang van het project.	J.11 ‘stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen’. Voor dit onderdeel zijn geen drempelwaarden opgenomen maar wordt in kolom 2 vermeld ‘Niet van toepassing’.	Nee
B.	De cumulatie met andere projecten.	In de directe omgeving zijn andere woningbouwontwikkelingen gepland. Deze bevinden zich echter allemaal in verschillende fasen van planvorming en kennen een ander tijdpad van realisatie. Omdat de uitvoering van deze plannen naar verwachting niet	Nee

[2] https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2011/92

	Criteria	Beschrijving van mogelijke effecten	Noodzaak mer-procedure
		samenvalt met de uitvoering van het onderhavige plan, is cumulatie niet aan de orde. Bovendien ligt de ruimtelijke afstand zodanig dat ruimtelijke cumulatie (bijvoorbeeld wat betreft geluid, verkeer, of milieuzonering) naar verwachting beperkt is.	
C.	Gebruik van natuurlijke hulpbronnen.	Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen ten behoeve van realisatie van de gebouwde omgeving zal in principe plaatsvinden op een conventionele manier en geeft geen aanleiding aanzienlijke gevolgen voor het milieu te veronderstellen, zodanig dat daarvoor een MER zou moeten worden uitgevoerd. De bebouwing wordt gerealiseerd met grondstoffen die niet bijzonder schaars zijn.	Nee
D.	De productie van afvalstoffen.	Afvalstoffen komen vrij en/of ontstaan als gevolg van normaal gebruik van bebouwing. Bouwafval kan bij de aanleg - evenals afval in de gebruiksfase - op de gebruikelijke wijze worden ingezameld en verwerkt. Het gaat hierbij om afvalsoorten die geschikt zijn voor hergebruik. Over het algemeen kan ruim 90% van het bouwafval worden ingezet als grondstof voor nieuwe producten. Het is daarom essentieel om bouwafval goed te scheiden. Dit begint op de bouwplaats.	Nee
E.	Verontreiniging en hinder.	Aanlegfase: enkel tijdens de bouw. Gebruiksfase: er vindt toename van verkeer als gevolg van het planvoornemen met consequenties voor geluid en luchtkwaliteit in de directe omgeving van de projectlocatie plaats. Wat geluid betreft is de ontsluiting van zodanige aard en omvang dat er geen onevenredige geluidhinder zal ontstaan voor omliggende bestaande woningen. Er worden erftoegangswegen gerealiseerd die bedoeld zijn voor bestemmingsverkeer. Onevenredige milieueffecten zijn niet aan de orde. Gelet op de omvang van het plan draagt het planvoornemen slechts in 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Een eventuele toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied als gevolg van het planvoornemen is met een AERIUS-berekening in beeld gebracht. Hieruit komt naar voren dat significant negatieve effecten kunnen worden uitgesloten. De milieueffecten die vanuit de omgeving op het plangebied optreden (zoals geluidhinder vanwege wegverkeerslawaai en functies in de directe omgeving) zijn bestudeerd. Schadelijke effecten	Nee

	Criteria	Beschrijving van mogelijke effecten	Noodzaak mer-procedure
		hiervan worden voorkomen. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor het plangebied en omliggende functies. Het plan zorgt niet voor conflicten met andere functies.	
F.	Het risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering.	Binnen en nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen waarvan een plaatsgebonden risicocontour of invloedsgebied van het groepsrisico over het plangebied gesitueerd is. Daarnaast wordt met het plan geen nieuwe risicobron mogelijk gemaakt.	Nee
G.	Risico's voor de menselijke gezondheid.	Het planvoornemen maakt geen ruimtelijke ontwikkeling mogelijk met effecten op de volksgezondheid (zoals hinderveroorzakende objecten/activiteiten).	Nee
Hoofdthema 2: Plaats van het project			
A.	Het bestaande grondgebruik.	De planlocatie omvat gronden die tot op heden in gebruik zijn als school. Daarnaast zijn andere maatschappelijke functies mogelijk in het plangebied. Het terrein wordt gekenmerkt als een besloten terrein met daar omheen stedelijk groen.	Nee
B.	Relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied.	Wat soortenbescherming betreft zal een nader ecologisch onderzoek naar vleermuizen moeten uitwijzen wat voor effecten het plangebied heeft op soorten. Zodra dit onderzoek bekend is, zullen de uitkomsten hier worden verwerkt. Verder ligt het plangebied ver verwijderd van de Natura 2000-gebieden 'Wijnjeterper Schar', 'Alde Feanen' en/of 'Van Oordt's Mersken'. Het plangebied bevindt zich in binnenstedelijk gebied en ligt niet binnen de begrenzing van het NNN of een verbindingszone van het NNN. Daarnaast maakt het plangebied geen onderdeel uit van natuur buiten het NNN of weidevogelkansgebied. Geconstateerd kan worden dat gebieden met (hogere) natuurwaarden op grote afstand van de planlocatie liggen en derhalve door het planvoornemen niet negatief zullen worden beïnvloed. Er bestaat namelijk geen directe ecologische relatie tussen de planlocatie, aard van het plan (bouwvoornemen met uitsluitend lokale effecten) en de soorten- en gebiedsbescherming van Natura 2000-gebieden in de regio.	Nee

	Criteria	Beschrijving van mogelijke effecten	Noodzaak mer-procedure
C.	Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden.	Het planvoornemen leidt niet tot significant negatieve effecten op bijvoorbeeld Natura 2000-gebieden, het NNN of weidevogelkansgebied. De uitgevoerde ecologische toetsing bevestigt dit.	Nee
Hoofdthema 3: Kenmerken van het potentiële effect			
A.	De aard, de orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (bijvoorbeeld geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden).	De effecten als gevolg van het bouwproject zullen beperkt blijven. De locatie heeft betrekking op een maatschappelijke functie waar nu overwegend woonfuncties omheen zijn gesitueerd. Het uitzicht van een aantal aangrenzende woningen zal iets veranderen. Bestaande beplanting en nieuw te realiseren beplanting zal zorgen voor afscherming van de omliggende woningen. De woningen zullen bovendien aan de hand van zorgvuldige architectonische uitwerking, op een juiste manier worden ingepast in het straatbeeld. Er kan juridisch gezien geen aanspraak op het behoud van uitzicht worden gedaan. Het plangebied ligt verder op grote afstand van gebieden met beschermde natuurwaarden of reikt door de tussenliggende inrichting niet tot deze gebieden.	Nee
B.	Het grensoverschrijdende karakter van het effect.	Van grensoverschrijdende milieueffecten is geen sprake.	Nee
C.	De intensiteit en de complexiteit van het effect.	De potentieel aanzienlijke effecten op de directe woon- en leefomgeving wijzigen niet significant als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied. Het effect is beperkt tot de ontwikkellocatie en de nabije omgeving. Relevante milieuaspecten voor onderzoek zijn erfgoed, bodem, natuurwaarden, geluidhinder, water, activiteiten en milieuzonering en luchtkwaliteit. In de motivering behorend bij het wijzigingsbesluit is nader op deze aspecten ingegaan. Hieruit blijken geen redenen om aan te nemen dat sprake is van onoverkomelijke belemmeringen en/of significante milieueffecten voor planontwikkeling op deze planlocatie.	Nee
D	De waarschijnlijkheid van het effect, de verwachte aanvang, de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.	De effecten duren zolang de planlocatie voor de toekomstige functie in gebruik zal zijn. De effecten zijn uitsluitend omkeerbaar door het gebruik te beëindigen en de hiertoe gerealiseerde bebouwing op te ruimen. Omdat mag worden uitgegaan van een	Nee

	Criteria	Beschrijving van mogelijke effecten	Noodzaak mer-procedure
		duurzaam gebouwde omgeving gaat het hierbij dan ook in zekere zin om een onomkeerbare ontwikkeling.	
E.	De cumulatie van effecten met de effecten van andere projecten.	In de directe omgeving zijn andere woningbouwontwikkelingen gepland. Deze bevinden zich echter allemaal in verschillende fasen van planvorming en kennen een ander tijdpad van realisatie. Omdat de uitvoering van deze plannen naar verwachting niet samenvalt met de uitvoering van het onderhavige plan, is cumulatie niet aan de orde. Bovendien ligt de ruimtelijke afstand zodanig dat ruimtelijke cumulatie (bijvoorbeeld wat betreft geluid, verkeer, of milieuzonering) naar verwachting beperkt is. Ook zullen deze ontwikkelingen, gelet op de aard en omvang, niet voorzien in significante milieueffecten.	Nee
F.	De mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen.	Er zijn als gevolg van het planvoornemen geen effecten op de omgeving te verwachten waarvoor op voorhand mitigerende maatregelen aan de orde zijn.	Nee

3. Conclusie

In het voorliggend document zijn de gevolgen van het realiseren van maximaal 35 woningen met de daarbij behorende infrastructuur, parkeer, groen en watervoorzieningen in Drachten uiteengezet. De studie is vormgegeven aan de hand van de relevante criteria die staan opgenomen in het Omgevingsbesluit en bijlage III bij Richtlijn 2014/52/EU (waarmee Richtlijn 2011/92/EU is gewijzigd). Dit betekent dat gekeken is naar de kenmerken van de activiteit, de locatie van de activiteit en de gevolgen van de activiteit voor het milieu.
Het project is in zekere zin onomkeerbaar. Echter blijkt uit de onderhavige project-mer-beoordeling dat geen sprake is van negatieve milieueffecten. Wanneer er geen 'belangrijke nadelige gevolgen' zijn voor het milieu is het volgens de wetgeving en de vigerende praktijk niet nodig om een volledige mer-procedure te doorlopen.

Uit voorliggende project-mer-beoordeling kan worden opgemaakt dat het gezien de aard van de activiteit en de zorgvuldigheid waarmee het plan kan worden ingepast en gerealiseerd kan worden, is uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen met zich mee zal brengen voor het milieu. Omdat er geen sprake is van relevante effecten, zijn er geen redenen gezien die het doorlopen van een mer-procedure zinvol maken. Een mer- procedure wordt niet noodzakelijk geacht.

Bijlagen

Conclusies uit deze notitie zijn gebaseerd op de bij de motivering voor de wijziging van het omgevingsplan ‘Drachten – De Sjalom’ behorende onderzoeken en andere bijlagen.