

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Bopa planontwikkeling tussen De Hoop en Mientewei Gorredijk
Portefeuillehouder : Marcel van Opzeeland

Beetsterzwaag, 21-04-2026

Voorstel

1. Het college te adviseren om de omgevingsvergunning bopa voor het realiseren van 30 appartementen en 8 grondgebonden woningen bij De Hoop/Mientewei in Gorredijk te verlenen.

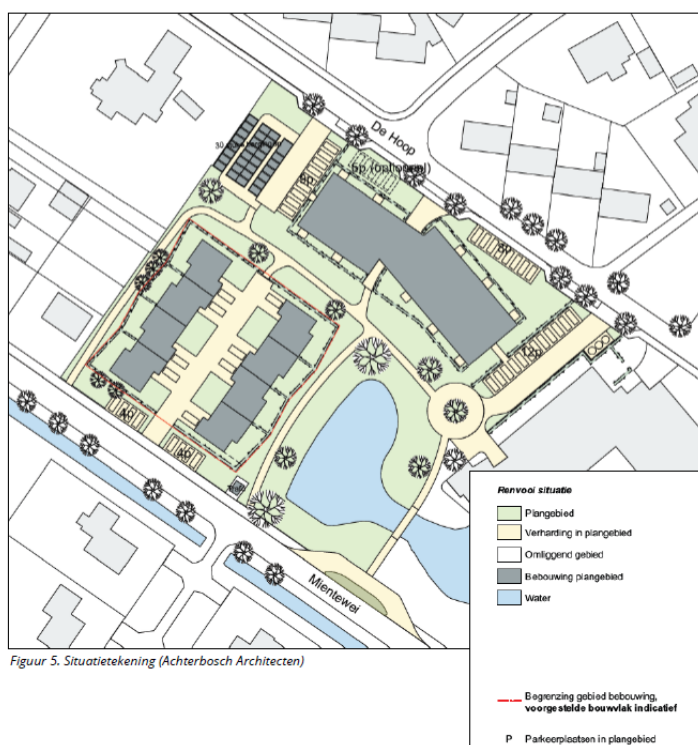
Inleiding

Woningcorporatie Elkien heeft het voornemen om een woningbouwontwikkeling te realiseren op de braakliggende gronden bij de locatie De Hoop/Mientewei in Gorredijk. Op 2 maart 2026 heeft het college een aanvraag omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: bopa) ontvangen voor de betreffende ontwikkeling (bijlage 1).

Het plangebied was voorheen bebouwd. Na de sloop van de voormalige zorgappartementen liggen de gronden braak. De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 30 appartementen en 8 levensloopbestendige grondgebonden woningen.

De gronden liggen binnen het bestemmingsplan Gorredijk Kom, dat onderdeel is geworden van het (tijdelijk) omgevingsplan Opsterland, en hebben hierin de functie (voorheen bestemming) 'Wonen-Wooncentrum'. De aangevraagde bopa betreft reguliere woningbouw. Daarnaast wijkt de voorgestelde situering van het woongebouw en de woningen af van het geldende plan. Met deze bopa wordt het gebruik als functie 'wonen' en de nieuwe situering van de woningen en het woongebouw toegestaan.

Voor het verlenen van de vergunning geldt bindend adviesrecht van de gemeenteraad.



Beoogd effect en/of resultaat

Met het verlenen van de gevraagd omgevingsvergunning wordt de realisatie van 30 appartementen en 8 grondgebonden woningen tussen De Hoop en Mientewei in Gorredijk planologisch mogelijk gemaakt.

Bindend adviesrecht gemeenteraad

De gemeenteraad heeft in zijn “Besluit bindend adviesrecht en verplichte participatie bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten” gevallen aangewezen waarin hij gebruik wenst te maken van het bindend adviesrecht bij een omgevingsvergunning bopa. Het voorliggend project valt onder categorie 1.1 van de aangewezen gevallen: het bouwen van meer dan 15 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Voor het verlenen van de omgevingsvergunning wordt daarom een bindend advies van uw raad gevraagd. Uw raad geeft in dat geval een gemotiveerd advies over het wel of niet verlenen van die omgevingsvergunning. Ook kan uw gemeenteraad in het advies aangeven dat bepaalde voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden. Dit advies moet het college van B&W verplicht opvolgen. Als uw raad besluit negatief te adviseren op dit voorstel, dan zal het college de aanvraag omgevingsvergunning moeten weigeren. Een negatief advies van uw raad moet wel voorzien zijn van een goede motivering, dat gebaseerd is op en in overeenstemming is met de wettelijke beoordelingsregels voor de bopa (waaronder ETFAL).

Evenwichtige toedeling functies aan locaties (ETFAL)

Een vergunning voor een BOPA wordt alleen gegeven als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Dit betekent dat de gemeente goed kijkt welke functies geschikt zijn voor welke plek. Daarbij worden verschillende belangen zorgvuldig tegen elkaar afgewogen.

Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning heeft de initiatiefnemer een onderbouwing (GoFlo) ingediend (bijlage 2). In deze onderbouwing staat uitgelegd waarom het plan past binnen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de onderstaande tabel is te zien uit welke onderdelen deze onderbouwing bestaat. Bij de argumenten hieronder worden deze onderdelen verder getoetst en toegelicht.

Wat is een GoFlo?

GoFlo staat voor een goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving. In de GoFlo wordt onderbouwd of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De onderbouwing omvat verschillende aspecten om inzichtelijk te maken of het plan in lijn is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De belangrijkste onderdelen in een onderbouwing zijn:

- 1. Planbeschrijving: Een beschrijving van het plan, inclusief de huidige en toekomstige situatie;*
- 2. Beleidskader: Een overzicht van het relevante rijks-, provinciale en gemeentelijk regels en beleid dat van toepassing is op het plan*
- 3. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu: Een overzicht van aspecten zoals geluid, luchtkwaliteit, geur, verkeer en parkeren, cultuurhistorie, archeologie, natuur, etc. In sommige gevallen zijn onderzoeken vereist, zoals een onderzoek flora en fauna of een geluidsonderzoek.*
- 4. Uitvoerbaarheid: Een beschrijving van de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid, waaronder informatie over participatie*
- 5. Afweging en conclusie: Alle belangen en aspecten worden gewogen. Tevens wordt geconcludeerd of de aanvraag voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.*

Argumenten

1.1 De combinatie van grondgebonden woningen en een appartementencomplex past goed op deze locatie en zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het plangebied heeft de functie ‘Wonen-Wooncentrum’. Hier mogen (zorg)woningen met maatschappelijke voorzieningen worden gebouwd. Op de locatie stonden eerder 88 zorgappartementen. Na de sloop is het terrein enkele jaren niet gebruikt.

Het nieuwe plan verbetert de kwaliteit van het gebied. De bebouwing sluit aan bij de bestaande verkaveling en de schaal van de omgeving. Het materiaalgebruik, met veel hout en lichte baksteen, past goed bij het parkachtige landschap en zorgt voor een goede overgang tussen bebouwing, wegen en het park.

1.2 Het planvoornemen is in overeenstemming met het geldende beleid en de relevante regels van het Rijk, de provincie en de gemeente

Het plan is getoetst aan de regels van het Rijk, de provincie, het waterschap en de gemeente. Vanwege de aard van het plan is er weinig relatie met het beleid en de regels van het Rijk.

Het gebruik van een binnenstedelijke locatie voor woningbouw past binnen de afspraken over woningbouw en binnen het beleid van de provinciale omgevingsverordening.

De geplande woningbouw sluit goed aan bij de doelen van de Omgevingsvisie. Hierbij gaat het vooral om het verbeteren van de leefbaarheid en de vitaliteit van de dorpen. Door deze binnenstedelijke locatie te gebruiken, wordt de woningvoorraad in Gorredijk en de gemeente Opsterland vergroot. Het project voorziet in zowel huurappartementen als levensloopbestendige koopwoningen. Daarmee wordt ingespeeld op de behoeften die zijn genoemd in de Woonvisie Opsterland, zoals:

- levensloopbestendige woningen voor ouderen en mensen met een zorgvraag;
- betaalbare huurwoningen voor verschillende doelgroepen, zoals jongeren en starters;
- woningen voor bijzondere doelgroepen, zoals jongeren met een beperking.

1.3 Het planvoornemen voldoet aan de aspecten fysieke leefomgeving en milieu.

Bij de beoordeling van de gevolgen voor de fysieke leefomgeving en het milieu wordt gekeken naar verschillende onderwerpen. Dit zijn onder andere water, geluid, bodem, geur, archeologie en cultuurhistorie, natuur, verkeer en parkeren en gezondheid. Hieronder wordt ingegaan op een aantal relevante onderwerpen.

Er is overleg geweest met Wetterskip Fryslân over watercompensatie op de locatie. Dit is gedaan omdat het terrein al meer dan vijf jaar braak ligt. Aan deze eis wordt voldaan door extra water aan te leggen. De bestaande vijver wordt hiervoor uitgebreid met ongeveer 415 m².

Uit een verkennend en aanvullend bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor de geplande ontwikkeling. Ook blijkt dat de stikstofuitstoot geen negatief effect heeft op Natura 2000-gebieden die beschermd zijn onder de Omgevingswet. Het plan kan daarom op een verantwoorde manier worden uitgevoerd, met oog voor de natuur.

Daarnaast is er binnen het projectgebied voldoende ruimte om te parkeren. De beperkte toename van verkeer past binnen de capaciteit van de omliggende wegen en vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

1.4 Het planvoornemen is economisch en maatschappelijk uitvoerbaar.

Er zijn geen financiële redenen waarom het plan niet uitvoerbaar zou zijn. Alle kosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Het plan is daarom economisch uitvoerbaar. Met de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten waarin financiële afspraken en nadeelcompensatie zijn vastgelegd.

Ook is sprake van zorgvuldige participatie. Het proces en de uitkomsten zijn vastgelegd in hoofdstuk 3 van de GoFlo (bijlage 2). Voor meer informatie wordt verwezen naar het kopje *participatie* hieronder.

1.5 Uit de gehele onderbouwing blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Op basis van de toetsing aan relevant beleid en regels wordt geconcludeerd dat ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling voldaan kan worden aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Geconcludeerd wordt dat de vergunning voor deze ruimtelijke ontwikkeling verleend kan worden. In bijlage 3 is de (concept)beschikking opgenomen.

Kantttekeningen

1.1 Er zijn enkele omwonenden die bezwaar hebben tegen de ontwikkeling.

Tijdens het participatieproces is gebleken dat enkele omwonenden bezwaar hebben tegen de hoogte van de nieuwbouw. Daarop is aangegeven dat de voormalige bebouwing vrijwel dezelfde hoogte had als de beoogde bebouwing. Het stedenbouwkundige plan is naar aanleiding van de inbreng aangepast om zoveel als mogelijk tegemoet te komen aan de wensen van omwonenden: de bebouwing staat minder dicht op De Hoop. Daarnaast is een bezonningsstudie uitgevoerd die heeft aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor bewoners die wonen langs De Hoop. Omwonenden zijn gedurende de planvorming voldoende betrokken. De inbreng heeft geleid tot voorliggende aanvraag. De participatie is zorgvuldig doorlopen.

Middelen

De economische uitvoerbaarheid van het plan is geregeld in een Anterieure Overeenkomst. In deze overeenkomst zijn financiële afspraken gemaakt tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Ook mogelijke nadeelcompensatie is hierin geborgd.

Participatie

Voor deze bopa-aanvraag is verplichte participatie uitgevoerd, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 2 maart 2026. Het plan valt onder categorie 1.3, omdat het gaat om de bouw van meer dan 15 woningen binnen bestaand stedelijk gebied.

De initiatiefnemer heeft vóór en tijdens de vergunningaanvraag participatie georganiseerd. Omwonenden en andere belanghebbenden zijn betrokken via verschillende bijeenkomsten en gesprekken. Hun reacties zijn meegenomen in het plan. Een toelichting op de participatie staat in hoofdstuk 3 van de GoFlo (bijlage 2).

SDG's

3: Goede gezondheid en welzijn

11: duurzame, veilige en veerkrachtige steden en gemeenschappen

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen

1. Ingediende aanvraag omgevingsvergunning bopa
2. GoFlo inclusief bijlagen
3. Omgevingsvergunning bopa

Burgemeester en wethouders van gemeente Opsterland,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

Sandra van 't Hooge

Andries Bouwman

Team	: Wonen en werken
Behandelend ambtenaar	: A. Renkema / J.D. Haagsma
Telefoonnummer	: 0512 386 222
E-mailadres	: jacobdirk.haagsma@opsterland.nl
