Behandeld door: R.J. Brander
Telefoonnummer: 0512-386222
Zaaknummer: Z2026-00001396
Documentnummer: D2026-00016717

Stichting Elkien
Postbus 836
8440 AV HEERENVEEN

Onderwerp: Besluit over realiseren woningbouwontwikkeling - afwijken regels omgevingsplan

Beetsterzwaag, 7 april 2026

Beste heer/mevrouw,

Op 2 maart 2026 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor realiseren woningbouwontwikkeling - afwijken regels omgevingsplan op het adres tussen De Hoop en Mientewei te Gorredijk. Wij hebben uw aanvraag geregistreerd onder nummer Z2026-00001396. Ons besluit krijgt u in deze brief.

Besluit
Op 7 april 2026 hebben wij besloten dat u de aangevraagde omgevingsvergunning krijgt. Wel hebben wij voorschriften verbonden aan uw vergunning. Deze voorschriften hebben wij opgenomen in de bijlage. U moet voldoen aan de voorschriften. Het is verstandig hier goed naar te kijken.

Waarom hebben wij dit besloten?
Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de regelgeving. Uw aanvraag voldoet hieraan. De omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteiten:
1. Bouwactiviteit (Omgevingsplan).
2. Afwijken van regels in het Omgevingsplan.

Andere toestemmingen
Om uw plannen te kunnen realiseren heeft u mogelijk nog andere vergunningen nodig of u moet nog andere meldingen bij ons of een ander bevoegd gezag doen. Op basis van de stukken die wij van u hebben ontvangen verwachten wij dat u in ieder geval ook nog de volgende vergunningen, meldingen en/of toestemmingen nodig heeft:

- Omgevingsvergunning voor de 2e fase bopa;
- Omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit voor de appartementen;
- Melding bouwactiviteit (technisch) voor de grondgebonden woningen.

De vergunningen en meldingen hebben elk een eigen doel en afwegingkader. U bent zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle benodigde toestemmingen. Het ontbreken van toestemmingen kan betekenen dat u het project alsnog niet kan uitvoeren of dat u moet stoppen met de werkzaamheden. Wij hebben alleen de activiteit uit uw aanvraag beoordeeld, het kan dus zijn dat u een andere toestemming niet kunt krijgen en uw project niet kan doorgaan. Daarnaast zijn er mogelijk nog andere privaatrechtelijke belangen waar u rekening mee moet houden.

Wanneer mag u de vergunning gebruiken?
U mag de omgevingsvergunning gebruiken vanaf de eerste dag na de verzenddatum.

Het gebruikmaken van de vergunning voordat deze onherroepelijk is, is wel voor eigen rekening en risico. Er kunnen namelijk nog bezwaren worden ingediend die mogelijk leiden tot een ander besluit op de aanvraag. Bezwaarschriften dienen binnen 6 weken na de bekendmaking van de vergunning (aan u) ingediend te zijn. Meer informatie hierover vindt u in de bijlage. Wordt er geen bezwaar ingediend, dan wordt de vergunning onherroepelijk en blijft deze bestaan.

Publicatie
Wij publiceren de omgevingsvergunning op www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt. Als u de stukken wilt inzien kunt u contact opnemen met de gemeente.

Wat kost deze vergunning?
In de gemeentelijke legesverordening staat dat u leges moet betalen. U moet € 53.514,00 betalen. U ontvangt binnenkort de nota. In de bijlage vindt u de opbouw van deze leges.

Bent u het niet eens met ons besluit?
Als u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u bezwaar maken. In de bijlage leest u hoe u dat kunt doen. Wij raden u aan voordat u bezwaar maakt, eerst telefonisch contact met ons op te nemen.

Heeft u vragen?
Als u nog vragen heeft kunt u contact met ons opnemen. Via telefoonnummer 0512-386222 of per e-mail via vergunningen@owo-gemeenten.nl. Bellen kan maandag t/m donderdag van 9.00 tot 17.00 uur en vrijdag van 9.00 tot 13.30 uur. Wilt u hierbij het zaaknummer Z2026-00001396 vermelden?

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Gemeente Opsterland.



W. J. Dijk

Teamleider Vergunningen

De volgende bijlagen maken deel uit van dit besluit:
- Voorschriften
- Inhoudelijke beoordeling (de motivering)
- Documenten die bij het besluit horen
- Legesbedragen
- Bent u het niet eens met ons besluit?
- Begrippen

BIJLAGEN bij omgevingsvergunning Z2026-00001396

Documenten bij het besluit

De onderstaande documenten maken onderdeel uit van dit besluit. Wij wijzen u erop dat het formaat en de schaal van tekeningen op papier kunnen afwijken. De digitale versie van de tekening(en) die bij dit besluit zijn meegestuurd, zijn leidend.

- B_20251126-NB-Kmstaat-PR02096v1-APPARTEMENTEN.pdf met identificatienummer D2026-00010038
- B_h-h - 25010202-Z2026-00001396 (Z2024-00006166) - 08-04-2026 met identificatienummer D2026-00017216
- B_260413_BOPA-motivering De Hoop - Mientewei_met bijlagen_compressed (1).pdf met identificatienummer met identificatienummer D2026-00018374
- B_verzoek-007 met identificatienummer D2026-00018375
- B_Verzoekformulier-007 met identificatienummer D2026-00018376

Voorschriften

Aan deze vergunning met nummer Z2026-00001396 zijn de volgende voorschriften verbonden[1]:

1. Bouwactiviteit (Omgevingsplan)

Wat moet u aan ons melden?
De uitvoering van de werkzaamheden moet plaatsvinden in overleg met de afdeling OWO-VTH. Het is belangrijk dat u contact met ons opneemt over:

- De start van de werkzaamheden.
  De start van de werkzaamheden meldt u, minimaal twee werkdagen voordat u begint.
- De juiste plaats (van de rooilijnen) en peilhoogte.
  Gaat u een nieuw hoofdgebouw bouwen, dan wordt de rooilijn en peilhoogte door de afdeling OWO-VTH gecontroleerd. U moet dit, minimaal twee werkdagen voordat u begint, melden. Er wordt pas gecontroleerd als alle nog aan te leveren gegevens zoals genoemd in de voorschriften van deze vergunning door de gemeente zijn goedgekeurd.
- De afronding van de werkzaamheden.
  Wanneer de werkzaamheden zijn afgerond en voordat het bouwwerk of de inrichting in gebruik wordt genomen, meldt u dit.

De meldingen kunt u per mail sturen naar handhaving@owo-gemeenten.nl. Wilt u hierbij het zaaknummer Z2026-00001396 vermelden?

Regels op de bouwplaats

- Beschadigingen aan gemeentelijke eigendommen, aangebracht door of vanwege de vergunninghouder van de omgevingsvergunning, worden door of in opdracht van de gemeente op kosten van de vergunninghouder hersteld;
- De opslag van bouwmaterialen en bouwstoffen dient op eigen terrein te geschieden;
- Ter voorkoming van zwerfvuil op en rond de bouwplaats dienen de vuilcontainers te zijn afgesloten.

Afvoeren van grond
Uit de resultaten blijkt dat het merendeel van de bodem voldoet aan de kwaliteitsklasse landbouw/natuur. Lokaal, in het zuidoostelijk deel van het plangebied, is sprake van afwijkende bodemkwaliteit (klasse wonen en industrie). Bij de verdere planuitwerking en uitvoering zal met deze resultaten rekening worden gehouden, onder meer ten aanzien van grondverzet en eventuele afvoer van grond.

Bodemkwaliteit

[1] *Op grond van artikel 5.34 van de Omgevingswet kunnen voorschriften aan de vergunning worden verbonden.*

Bij de verdere planuitwerking en uitvoering dient de vergunninghouder rekening te houden met de vastgestelde bodemkwaliteit. In het zuidoostelijk deel van het plangebied, waar sprake is van bodemkwaliteit klasse wonen/industrie, moet grondverzet en eventuele afvoer van grond plaatsvinden conform de geldende regelgeving voor deze kwaliteitsklasse.

Technische gegevens zijn niet getoetst
U heeft een omgevingsplanactiviteit 'bouwwerken' aangevraagd. Hierbij hebben wij de ruimtelijke onderdelen van de bouwactiviteit getoetst. De eventuele technische (en constructieve) onderdelen zijn niet getoetst en maken ook geen onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

U heeft in ieder geval nog de volgende vergunningen, meldingen en/of toestemmingen nodig:

- Omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit voor de appartementen;
- Melding bouwactiviteit (technisch) voor de grondgebonden woningen.

2. Afwijken van regels in het Omgevingsplan

Landschappelijke inpassing
Een landschappelijke inpassing maakt onderdeel uit van dit bouwplan. In het eerstvolgende plantseizoen na het gereedkomen van het bouwwerk moet de landschappelijke inpassing conform de bijlagen behorende bij deze omgevingsvergunning te worden aangelegd. De beplating en inrichting moeten in goede staat worden gehouden. Niet gedijende beplating moet u binnen een jaar vervangen. Als de beplanting niet aanslaat, moet u in overleg met de afdeling OWO-VTH andere beplanting aanplanten.

Afvoeren van grond
Uit de resultaten blijkt dat het merendeel van de bodem voldoet aan de kwaliteitsklasse landbouw/natuur. Lokaal, in het zuidoostelijk deel van het plangebied, is sprake van afwijkende bodemkwaliteit (klasse wonen en industrie). Bij de verdere planuitwerking en uitvoering zal met deze resultaten rekening worden gehouden, onder meer ten aanzien van grondverzet en eventuele afvoer van grond.

Bodemkwaliteit
Bij de verdere planuitwerking en uitvoering dient de vergunninghouder rekening te houden met de vastgestelde bodemkwaliteit. In het zuidoostelijk deel van het plangebied, waar sprake is van bodemkwaliteit klasse wonen/industrie, moet grondverzet en eventuele afvoer van grond plaatsvinden conform de geldende regelgeving voor deze kwaliteitsklasse.

Maatregelen vanwege waterbelangen
In goede afstemming met het Wetterskip dient de vergunninghouder op eigen gronden maatregelen (watercompensatie) te treffen die ter plaatse de waterbelangen en goede waterhuishouding dienen.

Ecologie
De vergunninghouder dient ervoor te zorgen dat werkzaamheden ten behoeve van de terreininrichting en woningbouw binnen het perceel bij voorkeur buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) plaatsvinden. Indien werkzaamheden in deze periode plaatsvinden, of als er aanwijzingen zijn van broedindicerend gedrag (zoals zang, nestbouw of andere signalen van territoriumgedrag) buiten deze periode, is de vergunninghouder verplicht om voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelcheck te laten uitvoeren door een ecologisch deskundige. De broedvogelcheck dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Tijdigheid: De controle dient te worden uitgevoerd binnen 48 uur voorafgaand aan de aanvang van de werkzaamheden.

- Documentatie: De resultaten van de broedvogelcheck moeten schriftelijk worden vastgelegd en ter goedkeuring worden voorgelegd aan de bevoegde autoriteiten.

Indien bij de broedvogelcheck blijkt dat er broedende vogels aanwezig zijn of nesten worden aangetroffen:

- Moeten alle werkzaamheden in de directe omgeving van het nest worden gestaakt tot het broedproces is afgerond.
- Dienen in overleg met de bevoegde autoriteiten maatregelen te worden getroffen om de broedende vogels te beschermen en verstoring te voorkomen.

De werkzaamheden mogen pas starten of hervat worden nadat de genomen maatregelen schriftelijk zijn goedgekeurd door de bevoegde autoriteiten en er geen verstoring van broedvogels meer plaatsvindt.

Indien niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, behoudt het bevoegd gezag zich het recht voor om handhavende maatregelen te treffen.

Warmtepompen
Indien bij de uitvoering van het project een ander merk en/of type warmtepomp wordt toegepast dan het merk en type waarvan in de ingediende berekeningen is uitgegaan, moet de vergunninghouder dit vooraf schriftelijk melden aan het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag beoordeelt vervolgens of het voorgestelde alternatief voor het aspect geluid gelijkwaardig is aan de in de vergunning beoordeelde installatie. De wijziging mag pas worden uitgevoerd nadat het bevoegd gezag schriftelijk heeft bevestigd dat sprake is van een gelijkwaardig alternatief.

Parkeerplaatsen
De vergunninghouder verplicht zich de in het plan aangewezen gronden te reserveren voor de mogelijke toekomstige aanleg van parkeerplaatsen. Deze gereserveerde grond blijft vrij van opstallen, bebouwing of andere functies die de aanleg van parkeervoorzieningen kunnen belemmeren. De vergunninghouder is verplicht om op eerste schriftelijk verzoek van de gemeente de benodigde parkeerplaatsen binnen 6 maanden te realiseren op de gereserveerde grond. De gemeente doet dit verzoek indien zij van oordeel is dat zich omstandigheden voordoen die maken dat er sprake is van een toenemende behoefte aan parkeerruimte. De ontwikkelaar draagt er zorg voor dat met de aan te leggen parkeerplaatsen wordt voldaan aan de geldende reguliere parkeernorm van de gemeente.

Inhoudelijke beoordeling (motivering)

Planvoornemen
Uw aanvraag ziet op de realisatie van 30 appartementen – afwijken regels omgevingsplan en het realiseren van een landschappelijke inpassing. Tevens ziet de aanvraag deels op een eerste fase Bopa zoals bedoeld in artikel 12.27a Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) voor een toekomstige realisatie van 8 grondgebonden woningen. De aanvraag betreft het afwijken van het (tijdelijke) Omgevingsplan van de gemeente Opsterland voor de functieverandering naar ‘’Wonen’’.

Reguliere voorbereidingsprocedure
De reguliere voorbereidingsprocedure is van toepassing op uw omgevingsvergunning.[2] Op basis van de onderstaande overwegingen krijgt u de omgevingsvergunning:

U heeft met de omwonenden overlegd
Uit paragraaf 3.1 van de GoFlo en bijlage 3 behorende bij de GoFlo volgt dat er bij de aanvraag

[2] *Artikel 16.22 Ow en paragraaf 16.5.2 Ow*

omgevingsvergunning heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen.

1. Bouwactiviteit (Omgevingsplan)[3]

De aanvraag voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken hebben wij getoetst aan:

- het omgevingsplan;
- de ruimtelijke omgevingskwaliteitscriteria uit het omgevingsplan.

Motivering om de gevraagde vergunning te verlenen:

Omgevingsplan
Uw aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan 'Gorredijk Kom' (vastgesteld 2016-04-04) dat sinds de invoering van de Omgevingswet van rechtswege onderdeel is geworden van het (tijdelijke) Omgevingsplan van de gemeente Opsterland. Betreffende gronden hebben hierin de enkelbestemming 'Wonen – Wooncentrum'. Uit onze toetsing is gebleken dat uw aanvraag niet in overeenstemming is met de planregels aangezien het planvoornemen ziet op reguliere woningbouw en niet op zorgwonen in combinatie met maatschappelijke voorzieningen zoals genoemd in artikel 18.1 sub a. van de planregels.

Onder het kopje 'Afwijken van regels in het Omgevingsplan' motiveren wij waarom wij het in dit geval verantwoord vinden om af te wijken van de planologische kaders.

De ruimtelijke omgevingskwaliteitscriteria uit het omgevingsplan
De Gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit Hûs en Hiem heeft uw bouwplan getoetst aan de bepalingen van de ruimtelijke omgevingskwaliteitscriteria uit het omgevingsplan. De commissie is van mening dat uw bouwplan voldoet aan de ruimtelijke omgevingskwaliteitscriteria uit het omgevingsplan. Het advies van de commissie d.d. 8-4-2026 maakt onderdeel uit van dit besluit.

2. Afwijken van regels in het Omgevingsplan

De aanvraag voor bouwactiviteit Omgevingsplan hebben wij getoetst aan:

- het omgevingsplan;
- een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- artikelen 8.0b tot en met 8.0d van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Motivering om de gevraagde vergunning te verlenen:

Omgevingsplan
Uw aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan 'Gorredijk Kom' (vastgesteld 2016-04-04) dat sinds de invoering van de Omgevingswet van rechtswege onderdeel is geworden van het (tijdelijke) Omgevingsplan van de gemeente Opsterland. Betreffende gronden hebben hierin de enkelbestemming 'Wonen – Wooncentrum'. Uit onze toetsing is gebleken dat uw aanvraag niet in overeenstemming is met de planregels aangezien het planvoornemen ziet op reguliere woningbouw en niet op zorgwonen in combinatie met maatschappelijke voorzieningen zoals genoemd in artikel 18.1 sub a. van de planregels.

In het omgevingsplan zijn geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden opgenomen om uw bouwplan te kunnen faciliteren. Wij hebben dan ook gekeken of wij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kunnen en willen verlenen.

Voor zover de aanvraag ziet op een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit, wordt de vergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Voor het plan is een onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving (GoFlo) opgesteld die onderdeel is van deze beschikking. Uit deze onderbouwing blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Het project is in overeenstemming is met

[3] Deze activiteit is getoetst op basis van artikel 5.1 lid 1 onder a Ow, artikel 5.18 Ow, artikel 5.21 Ow, artikel 8.0a Bkl en artikel 22.29 Omgevingsplan (Bruidsschat).

de relevante beleidsuitgangspunten op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau, het project past in het rijksbeleid en het provinciale beleid, het project veroorzaakt verder geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving en het project voldoet aan de beoordelingsregels uit het Bkl. Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de flora en fauna.

Geconcludeerd wordt dat het verlenen van een omgevingsvergunning voor een BOPA niet in strijd is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bindend adviesrecht gemeenteraad
De raad is bevoegd om aan te geven op welke gevallen van aanvragen om een omgevingsvergunning bopa het bindend adviesrecht zou moeten worden toegepast. Door de gemeenteraad is een lijst vastgesteld van gevallen waarin de raad gebruik wenst te maken van dit bindend adviesrecht.

Wanneer op een aanvraag bopa het bindend adviesrecht van toepassing is, wordt deze aanvraag voor bopa door het college van B&W aan de gemeenteraad voorgelegd ter advisering. De raad geeft in dat geval een advies over het wel of niet verlenen van de omgevingsvergunning[1]. Dit advies moet het college van B&W verplicht opvolgen.

Het 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 is daarom een (bindend) advies van de raad gevraagd. Op 2 juni 2026 heeft de raad een positief bindend advies gegeven.

Legesbedragen

In de gemeentelijke legesverordening staat dat u voor deze omgevingsvergunning leges moet betalen. U kunt de legesverordening raadplegen op https://lokaleregelgeving.overheid.nl/zoeken.

De verschuldigde leges zijn als volgt opgebouwd:

Artikel	Omschrijving	Bedrag
2.6.a	Omgevingsplanactiviteit: bouwactiviteit, in stand houden of gebruiken bouwwerk (ruimtelijke deel)	€ 50.000,00
2.34.b.3	Andere activiteiten; art. 5.1 Omgevingswet voor een zware buitenplanse omgevingsplanactiviteit	€ 3.060,00
2.51.1.a	Instemming (van de gemeenteraad)	€ 840,00
2.52.1.b	Vermindering na conceptverzoek of principeverzoek (eerdere jaren)	€ -386,00
	Totaal	€ 53.514,00

U krijgt voor het betalen van de leges een aparte legesnota toegestuurd. Indien u het niet eens bent met het opleggen van de leges (of de hoogte van de leges), dan kunt u hiertegen bezwaar maken op het moment dat de legesnota is verstuurd. In de bijlage staat op welke wijze u bezwaar kunt indienen. Dit bezwaar kunt u richten aan de heffingsambtenaar van de gemeente.

[1] *Artikel 16.15 Ow en artikel 16.15a Ow*

Bent u het niet eens met ons besluit?

Als u het niet eens bent met dit besluit dan kunt u binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit bezwaar indienen. Dit doet u door een bezwaarschrift te sturen naar:

Burgemeester en wethouders van Opsterland,
t.a.v. secretaris Bezwarencommissie
Postbus 10.000
9244 ZP Beetsterzwaag

U kunt ook digitaal bezwaar maken. Dit kan via www.opsterland.nl/bezwaar-maken. U heeft hiervoor DigiD nodig.

Wat moet er in uw bezwaar staan?
In het bezwaarschrift zet u:

- de datum van verzending van uw bezwaarschrift;
- uw naam, adres en graag het telefoonnummer waarop u overdag te bereiken bent;
- een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt (vermeld de verzenddatum en het kenmerk van het besluit of stuur een kopie van dit besluit mee);
- de reden waarom u het niet met ons besluit eens bent;
- uw handtekening.

Zorg ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verzonden. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

Voorlopige voorziening
Met een bezwaarschrift houdt u de werking van het besluit niet tegen. Als u dat wel wilt, dan kunt u schriftelijk of digitaal vragen om een voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter. U kunt dit alleen doen als u al een bezwaarschrift heeft ingediend. Ook moet u kunnen aangeven waarom u de voorziening dringend nodig heeft. Uw verzoek om voorlopige voorziening stuurt u naar:

Rechtbank Noord-Nederland
Afdeling Bestuursrecht
Postbus 150
9700 AD Groningen

U kunt ook digitaal een voorlopige voorziening aanvragen via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

Let op: aan een voorlopige voorziening zijn kosten (griffierecht) verbonden. Meer informatie over de hoogte van het griffierecht en de manier van betalen, kunt u krijgen bij de griffie van de rechtbank.

Begrippen

APV:	Algemene plaatselijke verordening
Awb:	Algemene wet bestuursrecht
Bal:	Besluit activiteiten leefomgeving
Bbl:	Besluit bouwwerken leefomgeving
Bkl:	Besluit kwaliteit leefomgeving
BOPA:	Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit
DSO:	Digitaal Stelstel Omgevingswet
Ob:	Omgevingsbesluit
OPA:	Omgevingsplanactiviteit
Or:	Omgevingsregeling
WKB:	Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen
Omgevingsplan:	Omgevingsplan of het tijdelijke omgevingsplan