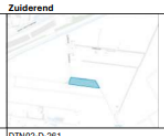
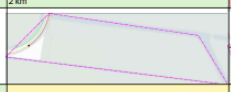
Aanvulling op locatie onderzoek – onconventioneel Wonen Smallingerland – datum 21 januari 2026

Onderstaande matrix komt uit het locatie onderzoek van Bugel Hajema van begin 2025. In deze matrix staan alle vijf overwogen locaties. We hebben o.b.v. van de matrix locatie ‘Ringweg/Noorderdwarsvaart’ en ‘Drachtster Heawei’ laten vervallen, vanwege het hoge aantal rode en oranje scores. Vervolgens resteren nog: Noorderend A, B en Zuiderend.

Locatie	Noorderend A	Noorderend B	Ringweg/Noorderdwarsvaart	Zuiderend	Drachtster Heawei 16
Kaart					
Perceelnummers	DTN02-B-6842	DTN02-B-5853	DTN02-B-8664	DTN02-D-261	BBG03-F-3280
Minimale omvang locatie (2.500 m2)	2.922 m2	2.860 m2	2.500-2.700 m2	15.720 m2	4.694 m2
Afstand tot naastliggende erf woning (150m)	125 m	160 m	0 m	160 m	20 m
Afstand tot voorzieningen	800 m	1,8 km	1,7 km	2 km	7,2 km
KLIC melding					
Nutsvoorzieningen	Electriciteitskabel, Waterleiding, Aardgasleiding, Rioolleiding, Telecomunicatie	Waterleiding	Rioolleiding, Aardgasleiding, Electriciteitskabel, Waterleiding, Telecommunicatie.	Aardgasleiding, N.V. Kabeltelevisie N.O. Friesland, Rioolleiding.	Elektriciteitskabel, Waterleiding, Telecommunicatie.
Eigenaar gronden	Gemeente Smallingerland	Gemeente Smallingerland	Gemeente Smallingerland	Gemeente Smallingerland	Private eigenaar
Omgevingsaspecten					
Omgevingsveiligheid	Geen risico's, locatie buiten aandachtsgebieden.	Locatie binnen Explosieaandachtsgebied N31	Locatie binnen Explosieaandachtsgebied N31, klein deel ook binnen Brandaandachtsgebied.	Geen risico's, locatie buiten aandachtsgebieden.	Geen risico's, locatie buiten aandachtsgebieden.
Water	+2.20 m NAP Watertoets uitvoeren	+1.20 m NAP Watertoets uitvoeren	+1.30 m NAP Watertoets uitvoeren	+1.30 m NAP Watertoets uitvoeren	-1.50 m NAP Watertoets uitvoeren
Luchtkwaliteit	NIBM	NIBM	NIBM	NIBM	NIBM
Archeologie	Lage verwachting, geen aanvullend onderzoek benodigd.	Bij ingrepen groter dan 5.000 m2 karterend onderzoek benodigd.	Lage verwachting, geen aanvullend onderzoek nodig.	Bij ingrepen groter dan 5.000 m2 karterend onderzoek benodigd.	Lage verwachting, geen aanvullend onderzoek nodig.
Cultuurhistorie	Rekening houden met Wijken en schipsloten structuur.	Rekening houden met Wijken en schipsloten structuur.	Rekening houden met Wijken en schipsloten structuur. Midden over het perceel een loopt een wijk, dit hoeft geen belemmering te zijn.	Rekening houden met Wijken en schipsloten structuur.	Geen bijzonderheden.
Geluid (activiteiten)	Sloopbedrijf en veehouderij moeten al rekening houden met andere woning. Geen belemmering.	Geen belemmering.	Geen belemmering.	Op 225 paardenhouderij gevestigd, welke al rekening moet houden met andere woningen. Geen belemmering.	Geen belemmering.
Geluid (wegen)	Onderzoek benodigd vanwege contour geluidsaandachtgebied N31 en omliggende wegen	Onderzoek benodigd vanwege contour geluidsaandachtgebied N31, wellicht geluidsvoorziening benodigd.	Onderzoek benodigd vanwege contour geluidsaandachtgebied N31.	Onderzoek benodigd vanwege geluidsaandachtgebied E22/A7.	Lage intensiteit, geen akoestisch onderzoek vereist.
Bodem	Erfverharding met puin en/of bouw en sloopafval, aard en ernst niet bepaald. Onderzoek benodigd.	Erfverharding met puin en/of bouw en sloopafval, aard en ernst niet bepaald. Onderzoek benodigd.	Potentieel ernstig verontreinigd. Onderzoek benodigd. Kans op saneren groot.	Onderzoek benodigd, geen verdachte locatie.	Onderzoek benodigd, geen verdachte locatie.
Geur	Geen belemmering op basis van geur verwacht.	Geen belemmering op basis van geur verwacht.	Geen belemmering op basis van geur verwacht.	Geen belemmering op basis van geur verwacht.	Geen belemmering op basis van geur verwacht.
Ecologie	Ecologische quickscan benodigd.	Ecologische quickscan benodigd.	Ecologische quickscan benodigd.	Ecologische quickscan benodigd.	Ecologische quickscan benodigd.
AERIUS	AERIUS berekening: Afstand tot Alde Feanen: 8,4 km, Wijnjeterper Schar: 7,7 km.	AERIUS berekening: Afstand tot Alde Feanen: 8,5 km, Wijnjeterper Schar: 6,8 km, Van Oordt's Mersken: 8,1 km.	AERIUS berekening: Afstand tot Alde Feanen: 8,3 km, Wijnjeterper Schar: 6,7 km, Van Oordt's Mersken: 7,9 km.	AERIUS berekening: Afstand tot Van Oordt's Mersken: 5,1 km, Wijnjeterper Schar: 3,5 km, Bakkeveense Duinen: 10,1.	AERIUS berekening: Afstand tot Alde Feanen: 1,1 km, Van Oordt's Mersken: 5,1 km.
Verkeer en parkeren	Fietsroute van schoolkinderen Rottevalle en Drachtstercompangie, beperkte verkeersdruk. Parkeren mogelijk op eigen terrein.	Beperkte verkeersdruk, parkeren mogelijk op eigen terrein.	Fietsroute van schoolkinderen Rottevalle en Drachtstercompangie, beperkte verkeersdruk. Parkeren mogelijk op eigen terrein.	Beperkte verkeersdruk, parkeren mogelijk op eigen terrein.	Beperkte verkeersdruk, parkeren mogelijk op eigen terrein.
Spuitzonering	Omliggende gronden zijn agrarisch, zone van 50 meter aanhouden uit de buitenrand of contact zoeken met eigenaar omliggende gronden om beperkingen vast te leggen.	Omliggende gronden zijn agrarisch, zone van 50 meter aanhouden uit de buitenrand of contact zoeken met eigenaar omliggende gronden om beperkingen vast te leggen.	n.v.t.	Omliggende gronden zijn agrarisch, zone van 50 meter aanhouden uit de buitenrand of contact zoeken met eigenaar omliggende gronden om beperkingen vast te leggen.	Omliggende gronden zijn agrarisch, zone van 50 meter aanhouden uit de buitenrand of contact zoeken met eigenaar omliggende gronden om beperkingen vast te leggen.
Stedelijk gebied	Nee	Nee	Ja	Nee	Nee
Doorlooptijd	Totale tijdsindicatie met als bepalende factor Ecologisch onderzoek: Minimaal: 3-4 maanden (indien beperkte onderzoeken nodig zijn en geen seizoensvertraging optreedt). Op basis van Ecologisch onderzoek: Maximaal: 12 maanden of langer (als onderzoek meerdere soorten betreft en seizoensgebonden is).	Totale tijdsindicatie met als bepalende factor Ecologisch onderzoek: Minimaal: 3-4 maanden (indien beperkte onderzoeken nodig zijn en geen seizoensvertraging optreedt). Op basis van Ecologisch onderzoek: Maximaal: 12 maanden of langer (als onderzoek meerdere soorten betreft en seizoensgebonden is).	Saneren bodem als bepalende factor. Op basis van verwachting bodemonderzoek: 6-9 maanden voor een standaard ex-situ sanering. 9-12 maanden voor complexere gevallen of in-situ methoden.	Totale tijdsindicatie met als bepalende factor Ecologisch onderzoek: Minimaal: 3-4 maanden (indien beperkte onderzoeken nodig zijn en geen seizoensvertraging optreedt). Op basis van Ecologisch onderzoek: Maximaal: 12 maanden of langer (als onderzoek meerdere soorten betreft en seizoensgebonden is).	Totale tijdsindicatie met als bepalende factor Ecologisch onderzoek: Minimaal: 3-4 maanden (indien beperkte onderzoeken nodig zijn en geen seizoensvertraging optreedt). Op basis van Ecologisch onderzoek: Maximaal: 12 maanden of langer (als onderzoek meerdere soorten betreft en seizoensgebonden is).

Voor Noorderend A, B en Zuiderend hebben we intern en met Bugel Hajema geïnventariseerd of er nieuwe ontwikkelingen zijn, die nuttig zijn ter aanvulling op de matrix. We hebben op basis van de input de volgende tabel gemaakt:

	Noorderend A	**Noorderend B (Waldwei)**	**Zuiderend**
Nutsvoorzieningen	Electra aanwezig, kan snel bouwrijp worden gemaakt.	Waterleiding onder het perceel, rekening mee houden tijdens bouwen (geen no-go, afstemming nodig met Vitens)	Electra op z'n vroegst begin 2028, worst case 2032. Dit dat er meerkosten zijn voor aanleg van tijdelijke stroomvoorziening.
Geluid	Quick scan gedaan door Bugel Hajema, uitkomst gunstig, geluid ruim onder de grenswaarde.	Verkeer van de Waldwei zorgt voor hoge geluidsdruk. Zie kopje 'verwachte meerkosten'.	Quick scan gedaan door Bugel Hajema: uitkomst gunstig, geluid ruim onder de grenswaarde.
Bodem	Bodemonderzoek gedaan, locatie wordt geschikt geacht voor wonen.	Bodemonderzoek gedaan, locatie wordt geschikt geacht voor wonen.	Geen verdachte locatie, nog geen bodemonderzoek gedaan.
Klimaatadaptatie	Geen bijzonderheden bekend	Bij hevige regenval loopt locatie onder water door lage ligging en waterafvoer van bedrijventerrein A7. Afstemming met Wetterskip benodigd.	Geen bijzonderheden bekend
Verwachte weerstand vanuit de omgeving	Relatief rustig – alleen zorgen rondom uitbreiding vliegveld vanuit de manege/stal.	Weinig, vrijwel geen buren op de manege/stal en het Volkstuinencomplex na.	Recent veel weerstand op zorgpartij Aventura bij It Sud en eerder over de komst van het Hospice.
Fietsroute	Betreft een fietsroute voor scholieren.	Geen fietsroute voor scholieren.	Geen fietsroute voor scholieren.
Historie	Niet bekend.	Niet bekend.	Ook bekend als 'de Forten', vanaf 1900 waren liet de gemeente hier 2 blokjes van 4 woningen bouwen voor gezinnen die niet zouden passen binnen 'een normale buurt'.
Beschikbaarheid	Permanent.	Permanent.	Waarschijnlijk tijdelijk, in verband met plannen voor de 380KV, Lelylijn

			en ontwikkelplannen (ROP) voor woningbouw.
Voorkeur provincie	Landschappelijk bekeken voorkeur voor deze locatie.	Geen voorkeur landschappelijk gezien.	Geen voorkeur uitgesproken, vragen gesteld over ontwikkelingen rondom 380KV, Lelylijn en woningbouw.
Verwachte meerkosten	Geen	EUR 230.000,- voor geluidsscherm excl. BTW. + eventuele kosten uit ovk met Rijkswaterstaat en voor onderhoud. Kosten voor geluidswal liggen waarschijnlijk een stuk lager, echter het effect van deze oplossing is minder bewezen.	Tijdelijke bouwstroomvoorziening: circa EUR 15.000,- incl. BTW voor aanleg kabel/graafwerk. Zonder stroom via batterij/generator: tussen de EUR 58.968 en EUR 11.176,- excl. BTW voor 104 weken (zero emmission, afhankelijk van hoogte aansluiting – 15 of 45 kva)
Verwachte doorlooptijd	Kan relatief snel.	Vergunning en aanbesteding geluidsscherm kost extra tijd (verwachting: circa 1-2 jaar	Kan relatief snel
Extra partners om mee samen te werken		Rijkswaterstaat Vitens Wetterskip	Bedrijf voor graaf- en leidingwerk of verhuurder batterij/generator