

## Riedsútstel

<b>It Beslút</b>	: 23 april 2026
<b>Agindapunt</b>	: 11
<b>Status</b>	: Besluitvormend
<b>Program</b>	: 8 – Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening
<b>Portefúljehâlder</b>	: B. van Zandbergen
<b>Amtner</b>	: B. van Althuis
<b>Bylage</b>	: 1. Aanvraagformulier 2. Motivering BOPA behorende bij woningbouwplan Neef 3. Planontwerp
<b>Saak- en stiknûmer</b>	: 2026030220660 en 26ZG125517

### Underwerp

Woningbouwplan 'Neef' te Hurdegaryp, adviesrecht BOPA

#### Wy stelle jo foar te besluten om:

1. Een positief advies af te geven voor het verlenen van de omgevingsvergunning met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) betreffende het planologisch mogelijk maken en de activiteit bouwen van het woningbouwplan 'Neef' te Hurdegaryp. Bopa aanvraag: 'Hurdegaryp Rijksweg 72-74' (DSO verzoeknummer 2026031701328).

### Koarte gearfetting

De gemeente heeft een initiatief ontvangen voor woningbouw aan de Rijksweg 72-74 te Hurdegaryp. De woningbouw vindt plaats op de locatie van voormalig wooncentrum NEEF!. Het woningbouwplan voorziet in het mogelijk maken van 13 woningen, het gaat om 11 rijwoningen en 2 twee-onder-een-kapwoningen. Minimaal 11 van de 13 woningen vallen in de categorie betaalbaar (<€ 420.000). Alleen de 2 twee-onder-een-kapwoningen vallen in de vrije sector. Hieronder staat een afbeelding van het planontwerp, in bijlage 3 bij dit voorstel staat het gedetailleerde ontwerp.



Inpassing van de te realiseren woningen

Het plan is strijdig met het 'Bestemmingsplan Hurdegaryp 2010' wat sinds 1 januari 2024 onderdeel is van het 'tijdelijk omgevingsplan Tytsjerksteradiel'. Via de procedure voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) kan echter alsnog medewerking worden verleend aan het plan, mits er wordt voldaan aan een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). Met een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) kan er worden afgeweken van de huidig geldende functie en wordt de mogelijkheid gecreëerd om extra woningen te bouwen.

Voordat de vergunning verleend kan worden dient de raad de mogelijkheid te krijgen een advies op de aanvraag te geven

### Foech ried/kolleezje

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd omgevingsvergunningen af te geven. Gelet op het Besluit adviesrecht, participatie en delegatie onder de Omgevingswet heeft de gemeenteraad besloten om een lijst Adviesrecht vast te stellen voor gevallen waarvan de Raad een bindend advies wil geven.

De Raad geeft onder andere bindend advies op aanvragen die betrekking hebben op het oprichten van meer dan 5 (bedrijfs)woningen binnen de bebouwde kom. Omdat er sprake is van een woningbouwplan van 13 woningen wordt de aanvraag voorgelegd aan de raad voor advies.

## **Ynlieding/Histoarje**

Het plan heeft betrekking op de percelen kadastraal bekend als gemeente Hardegarijp, sectie A, nummers: 4990, 3538, 6993, 6991, 8235. De percelen bevinden zich in het 'Bestemmingsplan Hurdegaryp 2010' wat sinds 1 januari 2024 onderdeel is van het 'tijdelijk omgevingsplan Tytsjerksteradiel'.

Op 10 september 2024 heeft het college besloten om verdere medewerking te verlenen aan de woningbouwontwikkeling aan de Rijksweg 72-76 te Hurdegaryp. Deze ontwikkeling betreft de bouw van 13 woningen op de locatie waar nu een meubelzaak is gevestigd. Het plan is vervolgens in samenwerking met de ontwikkelaar verder uitgewerkt.

Op 3 april 2026 is door de gemeente en ontwikkelaar een koop- en realisatieovereenkomst getekend. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over o.a. de overdracht van gronden, parkeren, het woningbouwprogramma en welke kosten de ontwikkelaar moet betalen. Ook is vastgelegd welke werkzaamheden de ontwikkelaar uit moet voeren op grond van de gemeente. Het gaat hierbij om het aanpassen van o.a. riool en bestrating.

## **Te berikken effekt**

We willen middels dit initiatief de mogelijkheid creëren dat er 13 woningen worden gebouwd op de locatie van voormalig wooncentrum NEEF! te Hurdegaryp en daarmee woningen worden toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Hiermee willen we voldoen aan de ambities van de raad om (betaalbare) woningen te realiseren.

## **Arguminten**

### **1.1 *Bindend adviesrecht raad is van toepassing.***

Voor de procedure van verlenen van omgevingsvergunningen is het college van B&W bevoegd gezag. Het college van B&W toetst aanvragen voor initiatieven en ruimtelijke ontwikkelingen aan het Omgevingsplan. De gemeenteraad heeft middels het Besluit adviesrecht, participatie en delegatie onder de Omgevingswet gevallen van categorieën aangewezen waarin het college niet zomaar van het omgevingsplan kan afwijken en een vergunning kan verlenen. In die gevallen wordt de raad om bindend advies gevraagd.

Op basis van de 'Lijst adviesrecht in geval van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten' (2025) is er bindend advies van de gemeenteraad nodig als er binnen de bebouwde kom sprake is van '*Het realiseren van meer dan 5 (bedrijfs)woningen (met bijbehorende bouwwerken)(...)*'. Bij deze ontwikkeling is er sprake van het toevoegen van 13 woningen binnen de bebouwde kom en dus zal het plan voorgelegd moeten worden aan de raad.

### **1.2 *Het plan voldoet aan de instructieregels en er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Beoordeeld door college van B&W.***

Een BOPA moet voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) en aan de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het plan is integraal getoetst op relevante aspecten, zoals milieu, stedenbouw, verkeer en wonen. Uit deze toetsing blijkt dat het plan aan de gestelde eisen voldoet. Deze conclusie is opgenomen in de motivering van de BOPA (zie bijlage 2).

### **1.3 *Er is voldaan aan de participatieplicht***

Op basis van het besluit adviesrecht, participatie en delegatie onder de Omgevingswet 2025 van de gemeente Tytsjerksteradiel is participatie verplicht wanneer adviesrecht bij de raad moet worden ingewonnen. De initiatiefnemer heeft een participatietraject doorlopen voor dit woningbouwplan. Zie hiervoor het kopje 'Ynwenners- en oerheidspartisipaasje'.

## **Alternativen**

*De raad kan besluiten geen of een negatief advies te geven.*

Indien de raad geen advies geeft, omdat zij hier bijvoorbeeld geen noodzaak toe zien, kan het college alsnog de vergunning verlenen. Het college heeft dan geen kaders vanuit de raad waarmee eventueel rekening gehouden dient te worden.

Indien de raad een negatief advies geeft zal de huidige functie niet worden gewijzigd, wat het onmogelijk maakt voor de gemeente om woningen op deze gronden te laten bouwen. Een dergelijk advies moet wel goed worden gemotiveerd en berusten op ruimtelijk relevante argumenten en mag niet in strijd zijn met de instructie(regels) van het Rijk en de provincie.

## **Kanttekenings/risiko's**

1. *Geen risico aan positief advies van de raad op de aanvraag BOPA 'Hurdegaryp Rijksstraatweg 72-74'.*

Als de raad een positief advies afgeeft op de aanvraag kan deze uiteindelijk vergund worden. Omdat de aanvraag een gewenste plan mogelijk maakt, zijn hier voor het college of raad geen risico's aan verbonden.

## **Finânsjes**

*Leges*

De kosten voor het voeren van deze procedure zijn bij de legesverordening vastgesteld. De leges voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning worden in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

*Koop- en realisatieovereenkomst*

Met het afsluiten van de Koop- en realisatieovereenkomst is de economische uitvoerbaarheid van het plan geborgd. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de overdracht van gronden tussen partijen, de uit te voeren werkzaamheden door ontwikkelaar op terrein van de gemeente en de plankosten.

## **Ynwenners- en oerheidspartisipaasje**

Onder de Omgevingswet is participatie een indieningsvereiste. Dit houdt in dat initiatiefnemers bij het aanvragen van een Omgevingsvergunning moeten aangeven óf en op wélke wijze zij de omgeving bij de plannen hebben betrokken. De Omgevingswet schrijft niet voor op welke manier deze participatie moet plaatsvinden.

Op basis van het besluit adviesrecht, participatie en delegatie onder de Omgevingswet 2025 van de gemeente Tytsjerksteradiel is participatie verplicht wanneer adviesrecht bij de raad moet worden ingewonnen.

Voor dit plan heeft de initiatiefnemer een participatietraject doorlopen. De initiatiefnemer heeft hiervoor aangesloten op de uitgangspunten van de omgevingswet en het participatiebeleid fysieke leefomgeving van de gemeente Tytsjerksteradiel. Gezien de aard en schaal van het project (13 woningen), is gekozen voor een aanpak die voornamelijk gericht was op informeren en raadplegen, passend bij het participatieniveau "raadplegen" (niveau 2 van 5).

Het participatieproces bestond uit de volgende onderdelen:

- Presentatie op 15 april 2025 tijdens de jaarvergadering van Vereniging Dorpsbelangen Hurdegaryp;
- Inloopbijeenkomst op 8 mei 2025 in Hotel Van der Valk voor 57 adressen en belanghebbenden;
- Persoonlijk gesprek met een direct aangrenzende ondernemer;
- Lancering van een projectwebsite ([www.oudneef.nl](http://www.oudneef.nl)) met mogelijkheid tot vragen en aanmelding.

De omgeving reageerde vrijwel uitsluitend positief op het plan. Er werden enkele verduidelijkende vragen gesteld en opmerkingen gemaakt, onder andere over parkeervoorzieningen op een nabijgelegen grasveld. Deze vragen zijn beantwoord, en bezwaren zijn beoordeeld maar hebben niet geleid tot aanpassingen van het initiatief. De participanten zijn geïnformeerd dat er geen wijzigingen in de plannen zijn aangebracht. De participatie leidde dus niet tot inhoudelijke wijzigingen, maar droeg wel bij aan draagvlak en transparantie.

Zie hoofdstuk 4 en bijlage 3 van de BOPA-motivering (bijlage 2 bij dit voorstel) voor de volledige motivering van het aspect participatie.

### **Kommunikaasje**

Indien de gemeenteraad een positief advies afgeeft, kan na verdere beoordeling, de vergunning worden verleend. De vergunning wordt vervolgens gepubliceerd in de Actief en in het Gemeenteblad.

### **Yntegraliteit**

Afdelingen Omgeving, Beheer en Ruimte & Vergunningen zijn meegenomen in de procedure.

### **Previsje**

N.v.t.

### **Gearwurking**

*Brandweer Fryslân*

Het plan zal worden voorgelegd aan de Veiligheidsregio.

In het voortraject is reeds overleg geweest met de Provincie en is het plan getoetst door het Wetterskip.

### **Ferfolchtrajekt**

Als de raad een positief advies afgeeft, kan na verdere beoordeling, de vergunning worden verleend. Voor het vergunningstraject zal de reguliere procedure worden gevolgd. Dit betekent dat het besluit op de aanvraag 6 weken ter inzage gelegd kan worden waarop een ieder een bezwaar kenbaar kan maken.

In het geval er bezwaren worden ingediend zullen deze bezwaren behandeld worden door de bezwaarschriftcommissie. De bezwaarschriftcommissie adviseert het college van burgemeester en wethouders over het gegrond of ongegrond verklaren van de bezwaren.

### **Evaluaasje**

N.v.t.

Burgum, 31 maart 2026

Het college van burgemeester en wethouders van Tytsjerksteradiel,

secretaris,

burgemeester,

dhr. drs. J. Krul

dhr. mr. K.A. Breuker

## Riedsbeslút

De raad van de gemeente Tytsjerksteradiel;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 31 maart 2026, punt nummer: 11;

### **Beslút:**

1. Een positief advies af te geven voor het verlenen van de omgevingsvergunning met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) betreffende het planologisch mogelijk maken en de activiteit bouwen van het woningbouwplan 'Neef' te Hurdegaryp. Bopa aanvraag: 'Hurdegaryp Rijkstraatweg 72-74' (DSO verzoeknummer 2026031701328).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Tytsjerksteradiel van 23 april 2026.

De griffier,

mevr. mr. A. Dam

De voorzitter,

dhr. mr. K.A. Breuker