

## Riedsútstel

<b>It Beslút</b>	: 23 april 2026
<b>Agindapunt</b>	: 8
<b>Status</b>	: Besluitvormend
<b>Program</b>	: 8 – Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening
<b>Portefúljehâlder</b>	: B. van Zandbergen
<b>Amtner</b>	: S. Faber
<b>Bylage</b>	: 1. Onderbouwing Omgevingsvergunning 'Sumar - Susterwei 10'
<b>Saak- en stiknûmer</b>	: 2026021419838 en 26ZG124280

### Underwerp

Wijziging gebruik Susterwei 10 te Sumar

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

Op grond van artikel 16.15, 16.15a en 16.15b Omgevingswet en artikel 4.21 lid 1 Omgevingsbesluit een positief bindend advies te verlenen inzake de omgevingsvergunning ten behoeve van het wijzigen van het gebruik van het perceel Susterwei 10 te Sumar als woonperceel.

### Koarte gearfetting

Op het perceel Susterwei 10 te Sumar was voorheen een garagebedrijf gevestigd. Op het perceel staan een vrijstaande bedrijfsloods en een bedrijfswoning. De bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels beëindigd. Het perceel is in gebruik als woonperceel. De eigenaar heeft een verzoek ingediend om het feitelijk gebruik in overeenstemming te brengen met de planologische regels. Hiervoor is een omgevingsvergunning in afwijking van het Omgevingsplan nodig.

### Foech ried/kolleezje

Voor het verlenen van een vergunning om af te wijken van de regels van het omgevingsplan (BOPA) is het college van B&W bijna altijd bevoegd. Het college van B&W toetst aanvragen voor initiatieven en ruimtelijke ontwikkelingen aan het Omgevingsplan. Op grond van artikel 16.15a onder b van de Omgevingswet is de gemeenteraad bevoegd om advies uit te brengen in aangewezen gevallen. Dit advies is bindend voor het college.

De gemeenteraad heeft de gevallen die voor bindend advies moeten worden voorgelegd in Besluit adviesrecht, participatie en delegatie onder de Omgevingswet van 12 juni 2025. Onder meer aangewezen voor bindend advies zijn:

- "Het wijzigen van het gebruik van gronden voor zover deze gronden niet aansluiten bij een hoofdgebouw." (punt 6)

De voorliggende vergunningsaanvraag komt daarom in aanmerking om voor bindend advies aan de gemeenteraad te worden voorgelegd.

### Ynlieding

De eigenaar van het perceel Susterwei 10 te Sumar heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om het gebruik van zijn perceel in overeenstemming te brengen met het geldende Omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'. De aanvraag is in strijd met het Omgevingsplan.

Voor het afgeven van de omgevingsvergunning in afwijking van het Omgevingsplan is Op grond van het Besluit adviesrecht, participatie en delegatie onder de Omgevingswet advies van de gemeenteraad nodig.

### Histoarje

Op 12 juni 2025 heeft de gemeenteraad gevallen aangewezen die voor advies aan de gemeenteraad moeten worden voorgelegd. Dit is vastgelegd in het Besluit adviesrecht, participatie en delegatie. Op grond van punt 6 van dit Besluit is een bindend advies vereist bij het 'wijzigen van het gebruik van gronden (en gebouwen) voor zover deze gronden niet aansluiten bij een hoofdgebouw'.

### Te berikken effect

Het doel van dit besluit is het verkrijgen van een (positief) bindend advies van de gemeenteraad. Het advies van de raad wordt aan de zaak toegevoegd, en het voorgenomen besluit op de aanvraag omgevingsvergunning wordt omgezet in een definitief besluit. Met deze vergunning kan het planvoornemen worden uitgevoerd.

### Argumenten

1. Een bindend advies is wettelijk vereist voor het verdere verloop van deze procedure.

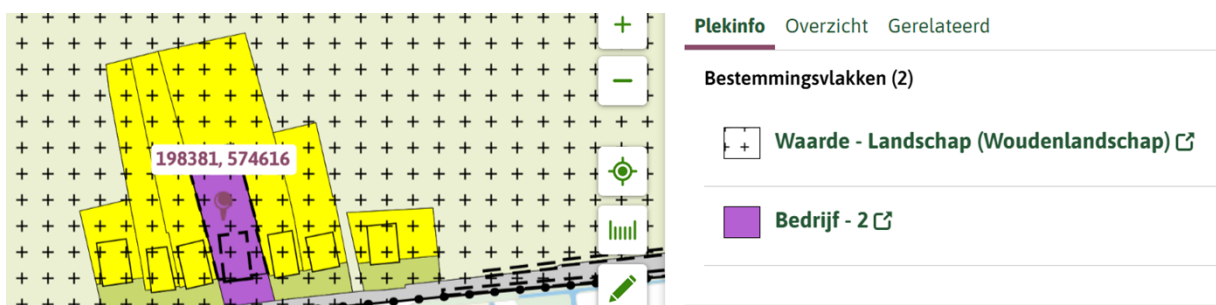
Op 12 juni 2025 heeft de gemeenteraad 'Besluit adviesrecht, participatie en delegatie onder de Omgevingswet 2025' vastgesteld met gevallen die voor bindend advies voorgelegd moeten worden op grond van artikel 16.15a onder b Omgevingswet. Het betreft namelijk een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (artikel 5.1, lid 1, onder a, Omgevingswet). Gevallen die hierin aangewezen worden, zijn onder meer 'Het wijzigen van het gebruik van gronden voor zover deze gronden niet aansluiten bij een hoofdgebouw'. Hieruit volgt dat voor dit initiatief een bindend advies nodig is van de gemeenteraad.

2. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De Omgevingswet eist van gemeenten dat het omgevingsplan voor het hele grondgebied regels stelt met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Ook geldt dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen mag verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2, Bkl). In bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op alle (relevante) omgevingsaspecten. Hieruit blijkt dat sprake is van een ETFAL, zie hiervoor bijlage 1.

3. Omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'

Voor het perceel Susterwei 10 is het Omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' van toepassing. Onderstaand een uitsnede van de plankaart. Op grond van het Omgevingsplan rust op het perceel de bestemming 'Bedrijf - 2'.



De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (bestemmingsplan) onder de categorieën 1 en 2 en bedrijven die naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven. Binnen deze bestemming is binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een bedrijfswoning toegestaan.

Nu de bedrijfsactiviteiten beëindigd zijn en het perceel als reguliere woning wordt gebruikt is er feitelijk sprake van een strijdige situatie. Om dit strijdig gebruik te kunnen beëindigen is een wijziging van het Omgevingsplan nodig. Een alternatief is dat het college een omgevingsvergunning in afwijking van het Omgevingsplan verleent voor het feitelijke gebruik en dat de bestemming van het perceel bij de eerstvolgende actualisatie van het Omgevingsplan wordt aangepast naar 'Wonen'. De aanvraag omgevingsvergunning is puur gericht op feitelijk gebruik van het perceel inclusief de bestaande bebouwing. De te verlenen omgevingsvergunning maakt geen sloop- en/of bouwwerkzaamheden mogelijk.

Het wijzigen van het gebruik van een bedrijfsfunctie naar een woonfunctie past binnen de omgeving. Het perceel Susterwei 10 is onderdeel van een 'kleine' lintbebouwing. Het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten en het formeel wijzigen van het gebruik heeft een gunstig effect op de naastgelegen percelen en directe omgeving. Het aantal verkeersbewegingen neemt in ieder geval sterk af.

#### *4. Omgevingsverordening Fryslân 2022*

De wijziging van het perceel Susterwei 10 van een bedrijfsfunctie naar een reguliere woonfunctie sluit aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Fryslân. De provincie zet in op het zorgvuldig benutten en hergebruiken van bestaande bebouwing, waarbij nieuwe ontwikkelingen bij voorkeur plaatsvinden binnen bestaand bebouwd gebied. Het initiatief voldoet hieraan doordat geen nieuwbouw wordt gerealiseerd en de bestaande bebouwing op een passende wijze wordt hergebruikt voor wonen. De bestaande bedrijfsloods wordt gebruikt als bijbehorend bouwwerk bij de voormalige bedrijfswoning. Nu er geen uitbreiding plaatsvindt en de ruimtelijke uitstraling ongewijzigd blijft, wordt ook aangesloten bij het provinciale streven naar het behoud van karakteristieke dopsstructuren.

#### *5. Landschappelijke inpassing*

Gelet op het feit dat de bestaande voormalige bedrijfsbebouwing wordt gebruikt en er geen sprake is van een uitbreiding of andere wijziging van het perceel is een extra voorwaarde m.b.t. de landschappelijke inpassing niet van toepassing.

#### *6. Leges*

Gelet op het feit dat er geen sprake is van uitbreidingen of een wijziging van het gebruik die tot een beperking van het gebruik van de naastgelegen percelen zou (kunnen) leiden is er geen aanleiding om een overeenkomst voor nadeelcompensatie af te sluiten met de initiatiefnemer. De ambtelijke en/of procedurekosten worden gedekt door de leges.

### **Alternativen**

Als de gemeenteraad een negatief advies afgeeft moet het college de aanvraag omgevingsvergunning weigeren. Het feitelijk gebruik als woonperceel blijft dan in strijd met de geldende bestemming 'Bedrijf-2'.

### **Kanttakenings/risiko's**

#### *Rechtsbescherming*

Nadat de omgevingsvergunning is verleend, staat er tegen de omgevingsvergunning rechtsbescherming (bezwaar, beroep en hoger beroep) open.

### **Finânsjes**

Zoals onder argument 6 is aangegeven is onderhavige aanvraag omgevingsvergunning gericht op het feitelijk gebruik in overeenstemming te brengen met de geldende bestemming. Daarnaast wordt het perceel niet uitgebreid en wordt er ook niet gebouwd. Hierdoor is de voorgenomen functiewijziging gunstig voor de directe omgeving en is er geen sprake van mogelijke nadeelcompensatie. De leges voor de ambtelijke inspanning (procedurekosten) worden na het verlenen van de omgevingsvergunning in rekening gebracht.

### **Ynwenners- en oerheidspartisipaasje**

De raad heeft bepaald dat het in sommige gevallen verplicht is om aan participatie te doen voor plannen waarbij van de regels van het gemeentelijk Omgevingsplan moet worden afgeweken. Voor het voorliggende initiatief geldt een participatieplicht. De initiatiefnemer heeft zijn voornemen besproken met omwonenden die zicht hebben op het perceel. Hierop is positief gereageerd.

### **Kommunikaasje**

Als de raad een positief advies afgeeft, kan de aanvraag verder in behandeling worden genomen en de omgevingsvergunning worden verleend. De omgevingsvergunning wordt vervolgens gepubliceerd in de Actief en in het Gemeenteblad.

### **Yntegraliteit**

De aanvraag is integraal beoordeeld en behandeld door de afdeling Ruimte & Vergunningen.

### **Gearwurking**

Uitgebreide afstemming met overige partijen is niet noodzakelijk nu alleen het gebruik van de bestaande bebouwing op het perceel wordt gewijzigd.

### **Ferfolchtrajekt**

Het bindend advies van de raad wordt aan de zaak toegevoegd en het voorgenomen besluit op de aanvraag omgevingsvergunning wordt omgezet in een definitief besluit. De omgevingsvergunning kan worden verleend, verzonden naar de aanvrager en/of gemachtigde en meegedeeld gepubliceerd. Tot zes weken na publicatiedatum kunnen belanghebbenden een bezwaarschrift indienen tegen de omgevingsvergunning.

In het geval er bezwaren worden ingediend, dan zullen deze bezwaren worden behandeld door de bezwaarschriftencommissie. De bezwaarschriftencommissie adviseert het college over het gegrond of ongegrond verklaren van de bezwaren. Het college neemt daarna een nieuw besluit.

Burgum, 17 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. 17 maart 2026, punt nummer: 8;

### **Beslút:**

Op grond van artikel 16.15, 16.15a en 16.15b Omgevingswet en artikel 4.21 lid 1 Omgevingsbesluit een positief bindend advies te verlenen inzake de omgevingsvergunning ten behoeve van het wijzigen van het gebruik van het perceel Susterwei 10 te Sumar als woonperceel.

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

De griffier,

De voorzitter,

mevr. mr. A. Dam

dhr. mr. K.A. Breuker