

Riedsútstel

It Beslút	: 11 september 2025
Agindapunt	: 6
Status	: Besluitvormend
Program	: 8 – Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening
Portefúljehâlder	: B. van Zandbergen
Amtner	: A. Giezen
Bylage	: 1. Aanvraagformulier 2. Motivering BOPA 3. Plangebied 4. Participatieverslag 5. Grondexploitatie Suwâld de Wjukken - GEHEIM
Saak- en stiknûmer	: 202502105064 en 25ZG284859

Underwerp

Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor woningbouw te Suwâld – de Wjukken

Wy stelle jo foar te besluten om:

1. Een positief advies te geven voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) Suwâld de Wjukken (DSO verzoeknummer 20250812 00727 000).
2. De opvolgende BOPA aanvragen voor het bouwen van de woningen niet opnieuw voor te leggen aan de gemeenteraad.
3. De als geheim gewaarmerkte bijlage 5 "Grondexploitatie Suwâld de Wjukken" met een resultaat van ca. € 43.000 vast te stellen en het grondexploitatiecomplex te openen.

Koarte gearfetting

De gemeente is voornemens om op eigen grond 13 woningen toe te voegen aan de westkant van het dorp Suwâld. Deze zullen aansluitend aan de Wjukken en De Stelling worden gerealiseerd.

Dit plan is strijdig met het bestemmingsplan 'Suwâld Dorp 2009' wat sinds 1 januari 2024 onderdeel is van het 'tijdelijke omgevingsplan Tytsjerksteradiel'. Middels de procedure voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (hierna BOPA) kan echter alsnog medewerking worden verleend aan het plan, mits er wordt



Figuur 1 Ligging plangebied in Suwâld

voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Met een vergunning voor een BOPA kan er worden afgeweken van de huidige geldende functie en wordt de mogelijkheid gecreëerd om woningen te bouwen.

Huidige gebruik

Op de noordzijde van het perceel is een deel van de gronden momenteel in gebruik voor een moestuin. De gebruikers zijn ervan op de hoogte dat deze zal moeten wijken voor de woningbouw.

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 percelen buiten de bebouwde kom voor *'het oprichten van een nieuw hoofdgebouw of één of meerdere woningen in strijd met de gebruiksbepalingen van het omgevingsplan, niet zijnde een vergroting en of herbouw van bestaande (bedrijfs)woningen.'*

Omdat er sprake is van het toevoegen van 13 woningen buiten de bebouwde kom, wordt de aanvraag voorgelegd aan de raad voor advies.

Ynlieding

Het plan heeft betrekking op een deel van het gebied kadastraal bekend Hardegarijp, sectie I, perceelnummer 1738 en bevindt zich in het bestemmingsplan 'Suwâld Dorp 2009' wat sinds 1 januari 2024 onderdeel is van het 'tijdelijke omgevingsplan Tytsjerksteradiel'.

In november 2021 heeft de raad een startdocument vastgesteld voor drie woningbouwprojecten, waaronder deze uitbreidingswijk in Suwâld. Het aangewezen plangebied sluit aan op de meest recente uitbreiding van het dorp. Voor de invulling van het projectgebied is samengewerkt met een ontwerpteam. Dit team kreeg kaders mee vanuit de gemeente. Eén van deze kaders betrof het aantal woningen. Oorspronkelijk waren er 6 tot 8 woningen opgenomen in de woningbouwprogrammering. Afwijking hiervan was mogelijk, mits goed onderbouwd. Ook werd een gevarieerd woningaanbod als kader meegegeven.

Uiteindelijk omvat het plan 3 vrijstaande woningen, 1 twee-onder-een-kapwoning en 8 rijwoningen.



Figuur 2: Impressie invulling plangebied in Suwâld

Te berikken effekt

We willen de mogelijkheid creëren om 13 woningen te bouwen aan de Wjukken in Suwâld en daarmee woningen toevoegen aan de bestaande woningvoorraad. Hiermee willen we voldoen aan de ambities van de raad om (betaalbare) woningen te realiseren voor verschillende doelgroepen.

Argumenten

1.1 *Dit plan voorziet in een haalbaar initiatief omdat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties*

Omdat er sprake is van een concreet plan kan er middels een Bopa medewerking worden verleend.

In de bijgevoegde motivering (bijlage 2) is vanuit elk relevant aspect aangegeven waarom meegewerkt kan worden aan dit plan. Het plan is getoetst aan de ruimtelijk relevante omgevingsaspecten zoals milieu, geluid, bodem, archeologie en ecologie. Uit toetsing blijkt dat het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Deze conclusie is in de motivering van de BOPA meegenomen.

1.2 *Voor dit plan is rekening gehouden met de Woondeal*

In de Woondeal is afgesproken dat we bij nieuwbouw ons inspannen voor twee derde betaalbare woningen, waarvan de helft sociale huur (30% van het totale plan). Bij een relatief klein project van 13 woningen is het echter lastig om volledig aan deze verdeling te voldoen. WoonFriesland werkt uitsluitend mee aan projecten met ten minste 10 sociale huurwoningen. Bij kleinere aantallen is dit voor de corporatie financieel niet haalbaar. Bovendien richt WoonFriesland zich voornamelijk op de grotere kernen met meer voorzieningen, zoals Burgum en Hurdegaryp. Suwâld wordt niet als zodanige kern beschouwd.

Daarnaast ligt de ontwikkellocatie aan de rand van het dorp. Om variatie en ruimtelijke kwaliteit te waarborgen, zijn naast de 8 rijwoningen ook 3 vrijstaande woningen en een twee-onder-een-kapwoning opgenomen in het plan.

Kortom, binnen de mogelijkheden is zo veel mogelijk aangesloten bij de verdeling uit de Woondeal, maar het was niet haalbaar om deze in exact dezelfde verhouding toe te passen. In grotere kernen, waar meer woningbouw mogelijk is, zetten we extra in op het realiseren van betaalbare woningen. Daarmee zorgen we voor een evenwichtige verdeling over de gemeente als geheel en dragen we gemeentebreed bij aan het realiseren van de doelstellingen uit de Woondeal.

1.3 *Er is voldaan aan de participatieplicht*

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

De gemeente is middels meerdere ontwerpteamsessies tot een concreet plan gekomen (zie bijlage 4). Dit ontwerpteam bestond uit 10 leden, waaronder een aantal leden van dorpsbelang, een aantal omwonenden en een aantal mensen die graag in de nieuwe woonwijk willen wonen. In november 2024 is het resultaat voorgelegd aan het dorp middels een inloopbijeenkomst. De reacties vanuit het dorp waren positief.

2.1 Aanvragen omgevingsvergunning voor het bouwen hoeven niet opnieuw worden voorgelegd aan de raad

Omdat met een BOPA de onderliggende functie niet direct wordt gewijzigd zal voor het bouwen van elke woning een individuele BOPA moeten worden aangevraagd. Punt 12 van de lijst adviesrecht stelt dat bij een BOPA voor *“het oprichten van een nieuw hoofdgebouw of één of meerdere woningen in strijd met de gebruiksbepalingen van het omgevingsplan, niet zijnde een vergroting en of herbouw van bestaande (bedrijfs)woningen”*, de raad om advies gevraagd moet worden.

Om dubbele bestuurlijke lasten te voorkomen is in het besluit adviesrecht punt 17 opgenomen. Hierin wordt gesteld dat *“aanvragen omgevingsvergunning met buitenplanse afwijking, waarvan de gemeenteraad eerder expliciet heeft aangegeven/besloten dat het college deze initiatieven in het kader van het adviesrecht bij een formeel verzoek niet om advies hoeft voor te leggen aan de gemeenteraad”*. Dit maakt het mogelijk om opvolgende aanvragen voor hetzelfde plangebied uit te zonderen voor adviesrecht. De kaders voor de opvolgende aanvragen worden opgenomen in deze BOPA-vergunning (besluit college) en de opvolgende ‘bouw’ vergunningen zullen binnen deze kaders moeten blijven.

3.1 Het voorstel past in het ingezet beleid

Dit plan is een logisch vervolg op de vastgestelde Woonvisie en het woningbouwprogramma en geven uitvoering van dit beleid. Daarnaast heeft de raad volgens het Nota Grondbeleid de bevoegdheid om een grondexploitatie vast te stellen.

3.2 De budgetten voor de investeringen worden geactiveerd

Voordat er woningbouw gerealiseerd kan worden, moet de gemeente een aantal investeringen doen zoals het bouwrijp maken van de gronden. Bij het openen van de grondexploitatie worden de budgetten voor deze investeringen beschikbaar gesteld. Via de MPG worden het college en de raad jaarlijks geïnformeerd over de voortgang van het project en de stand van zaken van de budgetten.

3.3 Het kostenverhaal is verzekerd

De Omgevingswet verplicht dat bij bouwplanontwikkeling zoals bijvoorbeeld woningbouw het kostenverhaal anderszins verzekerd moet zijn. Dit kan via een exploitatiebijdrage of de verkoop van (bouwrijpe) gronden. Bij het vaststellen en openen van een grondexploitatie is het kostenverhaal door grondverkoop al dan niet in combinatie met eventuele gemeentelijke bijdragen in de openbare ruimte verzekerd.

Alternativen

1. Een negatief advies afgeven

Hierdoor zal 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.

2. Geen grondexploitatie vaststellen

Indien de gemeenteraad niet instemt met de vaststelling van de grondexploitatie, dan worden geen budgetten geactiveerd voor de ontwikkeling van Suwâld de Wjukken en kunnen er geen werkzaamheden door de gemeente worden uitgevoerd. Bovendien voldoet de gemeente daarmee niet aan de verplichtingen (kostenverhaal) die uit de Omgevingswet voortkomen.

Kantttekenings/risiko's

De kosten kunnen hoger uitvallen dan geraamd

De daadwerkelijke investeringen kunnen hoger uitvallen dan oorspronkelijk was geraamd door onvoorziene tegenvallers of omstandigheden. Verder is een risico dat de geraamde opbrengsten lager uitvallen dan oorspronkelijk was geraamd. Hierdoor is een kleine kans dat het project met een verlies wordt afgesloten. Dit risico is zo klein mogelijk gemaakt door de ramingen zo gedetailleerd en voorzichtig mogelijk te maken.

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. In dit geval is de gemeente de initiatiefnemer van dit project.

Grex

Er is een gedetailleerde exploitatieberekening opgesteld waarin alle verwachte kosten en opbrengsten zijn meegenomen. De totale kosten (incl. indexering) zijn begroot op ca. €626.000 en de totale grondopbrengsten (incl. indexering) op ca. €683.000. Dit resulteert in een positief resultaat van ca. €43.000 netto contante waarde (NCW).

De huidige gronden worden overgebracht vanuit strategisch grondbezit naar de grondexploitatie. De bestede kosten onder het voorbereidingskrediet van ca. €49.000 worden ingebracht bij het openen van de grondexploitatie.

De grondopbrengsten voor projectmatige woningen zoals de 2¹ kapwoningen en patiowoningen zijn residueel berekend op basis van een uitgebreide marktanalyse. Voor het bepalen van de prijzen voor de vrije kavels is gekeken naar de uitgegeven kavels in 2024. De prijzen zijn met de nodige voorzichtigheid opgesteld om tegenvallers te voorkomen.

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 welke wijze zij de omgeving bij de plannen hebben betrokken. De Omgevingswet schrijft niet voor op welke manier deze participatie moet plaatsvinden.

Voor dit plan is een ontwerpteam opgesteld. Deze bestond uit 10 leden, bestaande uit leden van dorpsbelang, een aantal omwonenden en een aantal mensen die graag in dit nieuwe woonwijk willen wonen. Het participatieverslag bij dit raadsvoorstel toegevoegd als bijlage (Bijlage 4).

Korte samenvatting

In februari 2023 heeft de dorpenronde in Suwâld plaatsgevonden. Naar aanleiding daarvan heeft de gemeente de bewoners van Suwâld uitgenodigd voor een inwonersbijeenkomst. Deze vond plaats in juni 2023. Hierna is er een ontwerpteam samengesteld die vanaf eind 2023 tot en met zomer 2024 een aantal keer is samen gekomen om gezamenlijk met de gemeente tot een ontwerp te komen voor de uitbreidingswijk.

In november 2024 is het plan aan het dorp gepresenteerd tijdens een inloopbijeenkomst. Hierbij waren circa 50 bewoners van Suwâld aanwezig. De reacties vanuit het dorp waren overwegend positief, en men sprak de wens uit om zo snel mogelijk door te gaan met de realisatie van de woningen. Deze uitkomst is vervolgens ook via een nieuwsbericht in de Actief gedeeld.

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.

Previnsje

N.v.t.

Gearwurking

Provincie Fryslân

Het plan is besproken met de provincie middels een spreekuur en een vooroverleg.

Brandweer Fryslân

Het plan is voorgelegd aan de Veiligheidsregio.

It Wetterskip

Ten behoeve van de watercompensatie zijn er afspraken gemaakt met It Wetterskip over de uitvoering hiervan

Ferfolchtrajekt

Nadat de raad advies heeft gegeven, kan na verdere beoordeling, de vergunning worden verleend. Het besluit zal worden gepubliceerd in de Actief en het Gemeenteblad. Binnen zes weken na de publicatiedatum is er de mogelijkheid bezwaar in te dienen. In het geval er bezwaar 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. Na de bezwarencommissie is er nog een mogelijkheid voor beroep en hoger beroep.

Liander

De start van de werkzaamheden is afhankelijk van de datum waarop Liander de aansluiting voor deze locatie kan verzorgen. Dit staat momenteel gepland voor Q3 2027.

Evaluaasje

N.v.t.

Burgum, datum 19 augustus 2025

Het college van burgemeester en wethouders van Tytsjerksteradiel,

secretaris,

burgemeester,

dhr. drs. J. Krul

mevr. C. Schokker-Strampel



Riedsbeslút

De raad van de gemeente Tytsjerksteradiel;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 19 augustus 2025, punt nummer: 6

Beslút:

1. Een positief advies te geven voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) Sûwald de Wjukken (DSO verzoeknummer 20250812 00727 000).
2. De opvolgende BOPA aanvragen voor het bouwen van de woningen niet opnieuw voor te leggen aan de gemeenteraad.
3. De als geheim gewaarmerkte bijlage 5 "Grondexploitatie Suwâld de Wjukken" met een resultaat van ca. € 43.000 vast te stellen en het grondexploitatiecomplex te openen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Tytsjerksteradiel van 11 september 2025.

De griffier,

De voorzitter,

mevr. mr. A. Dam

mevr. C. Schokker-Strampel