

Riedsútstel

It Beslút	: 27 november 2025
Agindapunt	: 9
Status	: Besluitvormend
Program	: 8 – Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening
Portefúljehâlder	: B. van Zandbergen
Amtner	: K. Daemen
Bylage	: 1. Aanvraagformulier 2. Motivering BOPA behorende bij uitbreiding woningbouw Noardburgum 3. Beeldkwaliteitsplan 'uitbreiding Noardburgum' 4. Grondexploitatie Noardburgum (geheim)
Saak- en stiknûmer	: 2025091512863 en 25ZG307189

Underwerp

Woningbouwplan Noardburgum, 'De Gearrin' (BOPA)

Wy stelle jo foar te besluten om:

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Hanegraaffweg te Noardburgum' in te trekken.
2. Een positief advies af te geven voor het verlenen van de aanvraag omgevingsvergunning met buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) betreffende het planologisch mogelijk maken van het 'woningbouwplan Noardburgum, 'De Gearrin'' (DSO verzoeknummer 20251013 00946).
3. Voor de opvolgende BOPA's voor de realisatie van de afzonderlijke woningen binnen het 'woningbouwplan Noardburgum, 'De Gearrin'' af te zien van het adviesrecht bij adviesplichtige aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen binnen het plangebied middels toepassing van besluitpunt 17 van het 'besluit adviesrecht, participatie en delegatie onder de omgevingswet', mits deze aanvragen niet in strijd zijn met de uiteindelijk verleende omgevingsvergunning (van besluitpunt 2).
4. Het beeldkwaliteitsplan 'uitbreiding Noardburgum' vast te stellen.
5. De als geheim gewaarmerkte bijlage 4 'grondexploitatie Noardburgum' met een resultaat van ca. €543.000 (eindwaarde) vast te stellen en het grondexploitatiecomplex te openen.

Koarte gearfetting

De gemeente is voornemens om op eigen grond een woningbouwplan te Noardburgum te realiseren. Het plan heeft de naam 'De Gearrin' gekregen.

Het woningbouwplan voorziet in het mogelijk maken van een uitbreiding van 34 woningen aan de westzijde van Noardburgum. 26 woningen vallen in de categorie betaalbaar (<€405.000,-), waarvan 10 als sociale huurwoningen en 16 als betaalbare koopwoningen. De overige 8 betreffen vrije sectorwoningen.

Het plan is strijdig met het 'bestemmingsplan Buitengebied 2013' wat sinds 1 januari 2024 onderdeel is van het 'tijdelijk omgevingsplan Tytsjerksteradiel'. Middels 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 huidige 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, en dienen ze op diverse zaken een besluit te nemen.

Foech ried/kolleezje

1. Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad. De raad dient dus ook te besluiten een bestemmingsplan niet vast te stellen door bijvoorbeeld het ontwerpbestemmingsplan in te trekken.
2. 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 34 woningen buiten de bebouwde kom, wordt de aanvraag voorgelegd aan de raad voor advies.
3. Het vaststellen van een beeldkwaliteitsplan is een bevoegdheid van de raad.

Ynlieding/ Histoarje

Het plan heeft betrekking op (een deel van) het perceel kadastraal bekend als gemeente Bergum, sectie I, nummer 2162 en bevindt zich in het 'bestemmingsplan Buitengebied 2013' wat sinds 1 januari 2024 onderdeel is van het 'tijdelijk omgevingsplan Tytsjerksteradiel'.

Op 16 december 2021 heeft de raad een startdocument vastgesteld voor drie woningbouwprojecten, waaronder deze ontwikkellocatie te Noardburgum.

Op 21 september 2022 is de locatie voorgelegd aan het dorp met een inloopbijeenkomst. Hier is toen ook een ontwerpteam opgestart. Met in oktober 2023 het resultaat van een plan.

Op 21 december 2023 is er voor de locatie een ontwerp bestemmingsplan (Woningbouw Hanegraaffweg te Noardburgum) ter inzage gelegd. Na doorrekenen van het plan bleek dat deze financieel niet haalbaar zou zijn.

Met het ontwerpteam zijn toen nieuwe ontwerpen gemaakt, met op 27 november 2024 een nieuwe inloopbijeenkomst waar een stem uitgebracht kon worden voor een voorkeur voor een ontwerp.

Het plan is hierdoor dusdanig aangepast dat er een nieuw ontwerp ter inzage gelegd zou moeten worden. Met de komst van de omgevingswet was dit niet meer mogelijk. Hierom is er gekozen een nieuwe procedure te starten voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Te berikken effect

We willen de mogelijkheid creëren om 34 woningen te bouwen aan de westzijde van Noardburgum 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. *Het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Hanegraaffweg te Noardburgum' is niet meer bruikbaar voor de gewenste ontwikkeling.*

De wensen voor de locatie zijn dusdanig veranderd dat het bestemmingsplan niet vastgesteld kan worden zonder een nieuw ontwerp ter inzage te leggen. Vanwege gewijzigde regelgeving is het niet mogelijk een nieuw ontwerp ter inzage te leggen. Gebruik maken van het ontwerp kan alleen als deze (vrijwel) ongewijzigd vastgesteld wordt.

- 1.2. *De planologische mogelijkheden uit de BOPA worden uiteindelijk opgenomen in het omgevingsplan.*

Middels de BOPA maken we het plan planologisch mogelijk. De omgevingswet verplicht voortdurende BOPA's binnen 5 jaar te verwerken in het omgevingsplan (vanaf 1 januari 2032)¹. Hierdoor zullen de regels vanaf 2032 opgenomen zijn in het omgevingsplan. Dit wijkt dan ook niet af als het plan middels een bestemmingsplan mogelijk was gemaakt.

- 2.1. *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 buiten de bebouwde kom sprake is van '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.' Bij deze ontwikkeling is er sprake van het toevoegen van 34 woningen buiten de bebouwde kom en dus zal het plan voorgelegd moeten worden aan de raad.

- 3.1. *Opnieuw voorleggen voor advies, voor aanvragen passend binnen de gestelde kaders, zorgt voor onnodige bestuurlijke- en financiële lasten.*

Indien de raad positief adviseert op de voorliggende aanvraag, en deze wordt vergund, worden de daarbij horende kaders leidend. Voor het daadwerkelijk realiseren van de woningen zal er een aanvraag ingediend moeten worden. Al deze aanvragen zullen vallen onder het adviesrecht van de raad.

¹ Artikel 4.17 van de Omgevingswet

Deze opvolgende aanvragen worden getoetst aan de kaders behorend bij voorliggende aanvraag. Indien deze passen binnen de kaders, zal het advies van de raad niet af kunnen wijken van het eerder gegeven advies. Dit betekent onnodige bestuurlijke lasten.

De leges voor een aanvraag waarop de raad moet adviseren is aanzienlijk hoger dan zonder dit adviesrecht. Dit zorgt voor onnodige kosten voor de aanvrager, aangezien het advies niet zal afwijken van het eerder gegeven advies.

3.2. *Het 'besluit adviesrecht, participatie en delegatie onder de omgevingswet' biedt de mogelijkheid om af te zien van het geven van advies.*

Met besluitpunt 17 van het 'besluit adviesrecht' kan de raad afzien van het adviesrecht voor de opvolgende bouwaanvragen. Hierin wordt namelijk 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 beslispunt is opgenomen in de lijst adviesrecht om dubbele bestuurlijke lasten te voorkomen. Indien de raad conform dit raadsvoorstel besluit, kan het college, op basis van besluitpunt 17, besluiten op de aanvraag zonder advies te vragen aan de raad.

4.1. *Met een beeldkwaliteitsplan leggen we het gewenste 'uiterlijk van de bouwwerken' vast.*

Volgens de welstandsnota valt de locatie onder welstandsgebied 'Bebouwing BG – Besloten gebieden'. De hierin staande criteria zijn niet gewenst om toe te passen op het plan. Hierom is er voor het 'woningbouwplan Noardburgum, 'De Gearrin'' een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin het gewenste 'uiterlijk van de bouwwerken' omschreven is.

In het omgevingsplan zullen uiteindelijk regels worden opgenomen over het uiterlijk van bouwwerken. Als deze regels uitleg nodig hebben, moet de gemeenteraad beleidsregels vaststellen voor de beoordeling of een bouwwerk aan de regels voldoet. Het is mogelijk om voor het opstellen van de beleidsregels de inhoud van het beeldkwaliteitsplan te gebruiken.

5.1. *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.

5.2. *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.

5.3. *Het wettelijke kostenverhaal is verzekerd.*

De Omgevingswet (afdeling 13.6) 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. *De raad kan besluiten het ontwerpbestemmingsplan niet in te trekken.*

Als besloten wordt het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Hanegraaffweg te Noardburgum' niet in te trekken, dan zal deze blijven staan op het DSO (regels op de kaart, het nieuwe ruimtelijkeplannen), suggererend dat deze nog vastgesteld wordt. Dit zal verwarrend werken. Na 2031, wanneer de gemeente hun omgevingsplan gereed moet hebben, en alle bestemmingsplannen komen te vervallen, zal het ontwerpbestemmingsplan ook komen te vervallen.

2. *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.

3. *De raad kan besluiten niet af te zien van het adviesrecht voor opvolgende BOPA's voor het 'Woningbouwplan Noardburgum, 'De Gearrin'.*

Aanvragen voor het realiseren van de woningen, passend binnen de gestelde kaders voor het 'Woningbouwplan Noardburgum, 'De Gearrin' moeten dan weer voor advies voorgelegd worden aan de raad. Dit geldt dan voor al de aanvragen van de 34 woningen. Het advies van de raad zal niet kunnen afwijken van het huidige advies, als de aanvraag passend is binnen de gestelde kaders. Dit zorgt voor onnodige bestuurlijke lasten, kosten en vertraging voor de initiatiefnemer.

4. *De raad kan besluiten niet het beeldkwaliteitsplan vast te stellen.*

De te bouwen woningen dienen dan te voldoen aan het welstandsgebied 'Bebouwing BG – Besloten gebieden'. De hierin staande eisen zijn niet toepasbaar op de gewenste woningen, waardoor deze niet kunnen voldoen aan de welstandscriteria of het gewenste stedenbouwkundige uitgangspunt. Het college zou dan per aanvraag kunnen besluiten af te wijken van de welstandsnota.

5. *De raad kan besluiten geen grondexploitatie vast te stellen.*

Indien de gemeenteraad niet instemt met de vaststelling van de grondexploitatie, dan worden geen budgetten geactiveerd voor de ontwikkeling van het woningbouwplan Noardburgum, 'De Gearrin', 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.

Kanttekenings/risico's

1. Risico intrekken ontwerpbestemmingsplan is nihil.

Omdat het ontwerpbestemmingsplan een plan betreft wat financieel niet haalbaar is, is het risico van het intrekken van dit ontwerpbestemmingsplan nihil.

2. Geen risico aan positief advies van de raad op de aanvraag BOPA 'woningbouwplan Noardburgum, 'De Gearrin''

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.

3. Risico aan het niet adviseren op opvolgende BOPA's is nihil.

Als de raad besluit dat ze op de opvolgende BOPA's geen advies meer hoeven te geven, worden deze dan ook niet voorgelegd aan de raad. Indien afgeweken wordt van de gestede kaders, kan de raad alsnog advies geven. Het risico is dan ook nihil.

4. Aan het vaststellen van een beeldkwaliteitsplan zitten geen risico's.

5. 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.

Grondexploitatie

Er is een gedetailleerde exploitatieberekening opgesteld waarin alle verwachte kosten en opbrengsten zijn meegenomen. De totale kosten (incl. indexering) zijn begroot op ca. € 1,8 miljoen en de totale grondopbrengsten (incl. indexering) op ca. € 2,3 miljoen. Dit resulteert in een positief resultaat van ca. € 543.000 eindwaarde (EW)

De huidige gronden (ca. € 31.400,-) worden overgebracht vanuit strategisch grondbezit naar de grondexploitatie. De bestede kosten onder het voorbereidingskrediet van ca. € 72.000,- worden ingebracht bij het openen van de grondexploitatie.

De grondopbrengsten voor projectmatige woningen zoals de 2¹ kapwoningen en rijwoningen zijn residueel berekend op basis van een uitgebreide marktanalyse. De grondopbrengsten voor de sociale huurwoningen zijn bepaald op basis van de grondprijs afspraken met Woonfriesland. Voor het bepalen van de prijzen voor de vrije kavels is gekeken naar de uitgegeven kavels in 2025. De prijzen voor 2¹ kapwoningen, rijwoningen en vrije kavels 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 wélke 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.

Op 21 september 2022 heeft de gemeente aan het dorp gepresenteerd dat het Noardburgum wil uitbreiden en op welke locatie dit voorgesteld wordt. Hier is ook aangegeven dat er gewerkt zou worden met een ontwerpteam waar mensen zich op deze avond voor konden aanmelden.

Na een aantal ontwerpessie zijn er drie verschillende varianten voorgelegd. Naast het ontwerpteam konden ook andere belangstellende via de participatiesite denkmee.t-diel.nl zich uitspreken over hun voorkeursvariant. De hieruit voortgekomen voorkeursvariant hebben we verder uitgewerkt.

Begin 2024 blijkt dat de voorkeursvariant financieel niet haalbaar is, waardoor er nieuwe sessies met het ontwerpteam gehouden worden.

Op 27 november 2024 worden er weer drie verschillende varianten voorgelegd doormiddel van een inloopbijeenkomst. Hier konden mensen hun stem uitbrengen evenals via de participatiesite denkmee.t-diel.nl.

Uiteindelijk heeft 10% van de dorpsbewoners van Noardburgum hun stem uitgebracht. De gekozen variant betreft het nu verder uitgewerkte plan.

Zie ook bijlage 3 van de motivering (bijlage 2).

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 voorontwerp bestemmingsplan 'Woningbouw Hanegraaffweg te Noardburgum' is destijds met de provincie besproken middels een vooroverleg. Het nieuwe plan zal wederom worden besproken met de provincie middels een spreekuur en een vooroverleg.

Brandweer Fryslân

Het plan zal worden voorgelegd aan de Veiligheidsregio.

Ferfolchtrajekt

Het ontwerp bestemmingsplan 'Woningbouw Hanegraaffweg te Noardburgum' zal zo snel mogelijk worden ingetrokken.

Als de raad een positief advies afgeeft, kan na verdere beoordeling, de vergunning worden verleend. Voor het vergunningstraject zal de uitgebreide procedure worden gevolgd. Dit betekend dat ontwerpbesluit op de aanvraag 6 weken ter inzage gelegd kan worden waarop een ieder een zienswijze in kan dienen.

Evaluaasje

N.v.t.

Burgum, 28 oktober 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. 28 oktober 2025, punt nummer: 9;

Beslút:

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Hanegraaffweg te Noardburgum' in te trekken.
2. Een positief advies af te geven voor het verlenen van de aanvraag omgevingsvergunning met buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) betreffende het planologisch mogelijk maken van het 'woningbouwplan Noardburgum, 'De Gearrin'' (DSO verzoeknummer 20251013 00946).
3. Voor de opvolgende BOPA's voor de realisatie van de afzonderlijke woningen binnen het 'woningbouwplan Noardburgum, 'De Gearrin'' af te zien van het adviesrecht bij adviesplichtige aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen binnen het plangebied middels toepassing van besluitpunt 17 van het 'besluit adviesrecht, participatie en delegatie onder de omgevingswet', mits deze aanvragen niet in strijd zijn met de uiteindelijk verleende omgevingsvergunning (van besluitpunt 2).
4. Het beeldkwaliteitsplan 'uitbreiding Noardburgum' vast te stellen.
5. De als geheim gewaarmerkte bijlage 5 'grondexploitatie Noardburgum' met een resultaat van ca. €543.000 (eindwaarde) vast te stellen en het grondexploitatiecomplex te openen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Tytsjerksteradiel van 27 november 2025.

De griffier,

De voorzitter,

mevr. mr. A. Dam

mevr. C. Schokker-Strampel