Riedsútstel

It Beslút	:	26 november 2026
Agindapunt	:	14
Status	:	Besluitvormend
Program	:	8 – Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening
Portefúljehâlder	:	T. Wijbenga
Amtner	:	M. Ras
Bylage	:	1. Aanvraagformulier BOPA Joost Wiersmaweg 24, Jistrum 2. Motivering BOPA Joost Wiersmaweg 24, Jistrum 3. Visualisaties
Saak- en stiknûmer	:	2026102035303 en 26ZG156795

Underwerp
Bindend advies BOPA wooneenheden Joost Wiersmaweg 24, Jistrum

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 de realisatie van 10 wooneenheden aan de Joost Wiersmaweg 24 te Jistrum.

Koarte gearfetting
Een initiatiefnemer heeft het plan opgevat om in het voormalige dorpscafé De Phoenix aan de Joost Wiersmaweg 24 te Jistrum 10 wooneenheden te realiseren. Hiervoor wordt het achterste deel voorzien van een extra bouwlaag. Het perceel rond het gebouw wordt groen ingericht met ruimte voor parkeren. Dit plan past echter niet binnen de regels van het (tijdelijke) omgevingsplan van de gemeente Tytsjerksteradiel. Daarom heeft men een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA) aangevraagd. Hiermee kan met een vergunning worden afgeweken van de regels van het omgevingsplan. Dit initiatief komt in aanmerking om voor advies aan uw raad te worden voorgelegd voordat het college over kan gaan tot vergunningverlening. Het voorstel is daarom om een positief bindend advies te verlenen.

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.
Uw raad 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:

- *"Gevallen die hierin aangewezen worden, zijn onder meer "Het realiseren van meer dan 5 (bedrijfs)woningen (met bijbehorende bouwwerken)."*

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

Ynlieding en histoarje
Op 17 oktober 2025 is een vooroverleg ingediend voor de realisatie van 10 wooneenheden in het voormalige dorpscafé de Phoenix te Jistrum (Joost Wiersmaweg 24). Het voorhuis wordt hierbij onderverdeeld in twee appartementen op de begane grond en twee op de verdieping (totaal 4). Het achterste deel wordt voorzien van een extra bouwlaag waardoor hier zes grondgebonden wooneenheden worden gerealiseerd. Zie onderstaande afbeeldingen.



Visualisaties ontwikkeling Joost Wiersmaweg 24, Jistrum

Op 10 maart 2026 heeft ons college besloten in principe planologische medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling en aan deze medewerking een aantal voorwaarden te verbinden.

Naar aanleiding van deze principemedewerking heeft de initiatiefnemer het plan verder uitgewerkt. Op 5 juni 2026 is vervolgens een omgevingsvergunning aangevraagd voor deze ontwikkeling, zie bijlage 1. De voorliggende aanvraag is voorzien van tekening en een ruimtelijke onderbouwing voor het afwijken van het Omgevingsplan. Kortheidshalve zijn enkel de onderbouwing van de motivering van de ETFAL (Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties) en visualisaties toegevoegd. Zie hiervoor bijlagen 2 en 3. Inmiddels is het plan op ondergeschikte onderdelen gewijzigd ten opzichte van de visualisaties. De hoofdvorm van het pand is ongewijzigd gebleven. Maar ten opzichte van de visualisaties in de bijlage is de invulling van de buitenruimte iets veranderd mede in verband met de parkeervoorzieningen.

Zoals aangegeven voorziet het initiatief in de transformatie van het pand naar 10 wooneenheden. Hiervoor wordt het achterste deel van het pand voorzien van een extra bouwlaag. De buitenruimte rond het pand wordt vergroend ten opzichte van de huidige situatie. Met het besluit van 12 juni 2025 heeft uw raad besloten welke gevallen voor advies moeten voorgelegd aan uw raad. Op basis van deze lijst komt het initiatief in aanmerking om voor bindend advies aan uw raad te worden voorgelegd.

Het advies is daarom om een positief bindend advies af te geven. Het bindend advies wordt vervolgens aan de zaak toegevoegd. Als het besluit positief is, dan wordt het voorgenomen besluit op de aanvraag omgevingsvergunning omgezet in een definitief besluit. De omgevingsvergunning kan dan worden verleend, verzonden naar aanvrager en gemachtigde, worden medegedeeld aan betrokken belanghebbenden en worden gepubliceerd.

Te berikken effekt
Het doel van dit besluit is het verkrijgen van een positief bindend advies van uw raad, zodat de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Arguminten

1.1 Een bindend advies is wettelijk vereist voor het verdere verloop van deze procedure.
Op 12 juni 2025 heeft uw raad '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). In de basis heeft uw raad aanvragen vrijgesteld van bindend advies voor zover ze betrekking hebben op "het veranderen van het gebruik van een bestaand gebouw binnen de bebouwde kom." Echter vindt voor dit initiatief enige aanvullende bebouwing plaats (een extra bouwlaag voor het achterste deel). Hiermee komt het geval wel in aanmerking voor bindend advies op grond van punt 10. Gevallen die hierin aangewezen worden, zijn onder meer "Het realiseren van meer dan 5 (bedrijfs)woningen (met bijbehorende bouwwerken)." Hieruit volgt dat voor dit initiatief een bindend advies nodig is van uw raad.

1.2 Er sprake is 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 ETFAL, zie hiervoor bijlage 2. Ten aanzien van in ieder geval de aspecten ecologie, geluid en bodemkwaliteit zullen vergunningsvoorschriften worden opgenomen om eventuele vervolgonderzoeken verplicht te stellen.

1.3 Met dit plan wordt aangesloten bij een doelstelling van de omgevingsvisie van de gemeente.
Eén van de kernpunten van de Omgevingsvisie Tytsjerksteradiel 2023-2040 is "Wonen: iedere inwoner een passende woning". Hierbij wordt aangegeven: "We zorgen voor een woningvoorraad die aansluit bij de vraag en behoefte van onze inwoners, met name ook de jongeren en mogelijk mensen van buiten". Zoals ook wordt aangegeven onder Argument 1.4 wordt met deze ontwikkeling bijgedragen aan deze ambitie.

1.4 Het initiatief voorziet in een bestaande vraag naar betaalbare wooneenheden.
Zoals aangegeven wordt het pand getransformeerd ten behoeve van totaal 10 wooneenheden. Deze worden onderverdeeld in 6 koopwoningen in het segment betaalbare koop en 4 huurwoningen in de middenhuursector. Dit wordt ook vastgelegd in de anterieure overeenkomst die zal worden gesloten met de ontwikkelende partij. Juist met deze betaalbare wooneenheden met een beperkte omvang wordt ingespeeld op de behoefte aan woningen voor starters, alleenstaanden, senioren en kleine huishoudens.

1.5 De ontwikkeling zorgt voor een passende invulling van het vrijkomende pand.
In het voorjaar van 2025 is het dorpscafé op deze locatie gesloten. Landelijk zien we dat veel cafés in kleinere kernen sluiten. Het is daarom niet de verwachting dat het pand snel een soortgelijke invulling krijgt. Met het voorliggende initiatief wordt voorzien in een passende invulling wat betreft planologie en woonsegmenten. Hiermee wordt voorkomen dat het pand (langere tijd) leegstaat met mogelijk risico op verloedering en vandalisme. Bovendien betekent deze transformatie een (milieu)planologische verbetering voor de omgeving. Met het verdwijnen van de horeca-functie ten behoeve van wooneenheden, verdwijnt ook een functie met een substantiële ruimtelijke uitwerking, onder meer het aantrekken van verkeer en productie van geluid.

1.6 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 uw raad moet worden ingewonnen. De initiatiefnemer heeft een participatietraject doorlopen voor dit woningbouwplan. Zie hiervoor het kopje 'Ynwenners- en oerheidspartisipaasje'.

1.7 De kosten zullen worden verzekerd via een anterieure overeenkomst.

Via een anterieure overeenkomst zullen de relevante plankosten en eventueel uit te keren nadeelcompensatie worden verhaald op de initiatiefnemer. Verder worden de (ambtelijke) kosten gedekt door de leges.

Alternativen

1. *Een negatief bindend advies afgeven.*

Hierdoor zal huidige functie niet worden gewijzigd, wat het onmogelijk maakt voor de initiatiefnemer om de wooneenheden te realiseren. 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

Voor zover kan worden overzien zitten er geen risico's aan het voorgestelde advies.

Finânsjes

De kosten zullen worden verzekerd via een anterieure overeenkomst. Zoals aangegeven onder Argument 1.7 zal de overeenkomst garanderen dat o.a. eventueel uit te keren nadeelcompensatie voor rekening komt van de initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal geregeld. Verdere leges voor de ambtelijke inspanning zullen te zijner tijd in rekening worden gebracht.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje

Zoals aangegeven wordt in de ETFAL-onderbouwing heeft er een participatietraject plaatsgevonden. In maart en april van 2026 zijn individuele gesprekken met direct omwonenden gevoerd. Vervolgens heeft op 29 april 2026 een overleg plaatsgevonden met Dorpsbelang Jistrum. Daarnaast heeft op 28 mei 2026 een bewonersavond georganiseerd. Er werd positief gereageerd op het bouwplan.

Kommunikaasje

Als uw raad 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

De invulling van het perceel en het pand is mede afgestemd met de afdelingen Omgeving en Beheer.

Gearwurking

In het kader van Advies & Instemming is het onderhavige initiatief ook voorgelegd aan de provincie.

Ferfolchtrajekt
Als uw raad een positief advies afgeeft kan, na verdere beoordeling, de vergunning worden verleend. De vergunning wordt vervolgens gepubliceerd in de Actief en in het Gemeenteblad.

Burgum, 3 november 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. 3 november 2026, punt nummer: 14;

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 de realisatie van 10 wooneenheden aan de Joost Wiersmaweg 24 te Jistrum.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Tytsjerksteradiel van 26 november 2026.

De griffier,	De voorzitter,
mevr. mr. A. Dam	dhr. mr. K.A. Breuker