

Riedsútstel

It Beslút	: 1 oktober 2026
Agindapunt	: 5
Status	: Besluitvormend
Program	: 8 – Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening
Portefúljehâlder	: T. Wijbenga
Amtner	: A. Giezen
Bylage	: 1. Aanvraag 2. Motivering 3. Beeldkwaliteitsplan 4. GEHEIM - Grex
Saak- en stiknûmer	: 2026062427820 en 26ZG142695

Underwerp

Woningbouwproject It Lytse Hiem te Jistrum

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 'It Lytse Hiem'. Bopa aanvraag: 'Bouw van 7 woningen Lytse Hiem' (DSO verzoeknummer 20260826 00907 000).
2. De opvolgende BOPA aanvragen voor het bouwen van woningen niet opnieuw voor te leggen aan de gemeenteraad.
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Locatie De Geasten Jistrum' vast te stellen.
4. De als geheim gewaarmerkte bijlage 4 'grondexploitatie It Lytse Hiem' met een resultaat van ca. €22.000 (eindwaarde) vast te stellen en het grondexploitatiecomplex te openen.

Koarte gearfetting

De gemeente is voornemens om op eigen grond in Jistrum een woningbouwplan te realiseren. Op een leegstaand perceel aan de Schoolstraat en de Geasten zullen zeven woningen worden gerealiseerd bestaande uit één vrijstaande woning, één twee-onder-één-kapwoning en vier rijwoningen.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

In het tijdelijk Omgevingsplan wordt het plangebied aangeduid met Agrarisch – Cultuurgrond en Waarde -



Figuur 1 Projectplan

Landschap (Woudenlandschap). Daarnaast ligt op het perceel ook de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied 3'. Deze aanduiding maakt eventuele toekomstige woningbouw mogelijk.

De ontwikkeling is strijdig met het tijdelijk omgevingsplan. Door middel van het verlenen van een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) kan er medewerking worden verleend aan de plannen. Een motivering behorend bij de aanvraag moet aantonen dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Figuur 2 Plangebied op Regels op de Kaart

Foech ried/kolleezje

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om een omgevingsvergunning te verlenen. Gelet op het Besluit adviesrecht moet dit plan echter ook voorgelegd worden aan de gemeenteraad.

Op basis van het 'Besluit adviesrecht, participatie en delegatie onder de Omgevingswet' 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 7 woningen binnen de bebouwde kom en dus zal het plan moeten worden voorgelegd aan de raad.

Daarnaast is de raad ook het bevoegd gezag als het gaat om het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan en de GREX.

Ynliding/ Histoarje

Het plangebied is in 2025 beschikbaar gekomen voor ontwikkeling als gevolg van de herontwikkeling van Schoolstraat 46 en de achterliggende percelen. De bedrijfsfunctie is hier middels een BOPA komen te vervallen ten gunste van een woonfunctie. Hierdoor is woningbouw mogelijk gemaakt op zowel de achterliggende agrarische percelen als het gemeentelijke plangebied.

In mei 2025 is er een projectopdracht verstrekt voor de realisatie van 5 tot 7 woningen waarbij is ingezet op levensloopbestendige woning. Onder 'Ynwenners- en oerheidspartisipaasje' wordt het participatietraject toegelicht.

Te berikken effekt

Zeven woningen toevoegen aan de woningvoorraad van Jistrum, waaronder 4 woningen in het betaalbare segment om de doorstroom in het dorp te bevorderen.

Hiermee willen we voldoen aan de ambities van de raad om (betaalbare) woningen te realiseren voor verschillende doelgroepen.

Argumenten

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 7 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.

Het plan heeft betrekking op perceel 8027 en is strijdig met het tijdelijke Omgevingsplan Tytsjerksteradiel (voorheen bestemmingsplan 'Jistrum 2017'). Het perceel wordt aangeduid met de functie 'agrarisch-cultuurgrond'. Dit betekent dat de gronden enkel gebruikt mogen worden voor agrarische doeleinden.

Middels de procedure voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (hierna BOPA) kan medewerking worden verleend aan het plan. Met een BOPA kan worden afgeweken van de huidige geldende functie en wordt de mogelijkheid gecreëerd om extra woningen te bouwen. Hiervoor moet er worden voldaan aan een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (hierna ETFAL) en aan de instructieregels van het rijk uit het besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dit plan is integraal getoetst op relevante aspecten, zoals verscheidene milieu, stedenbouw, verkeer en wonen. Hieruit is gebleken dat er bij deze ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functie aan locaties. 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 oerheidsparticipaasje'.

2.1 Het opnieuw voorleggen van aanvragen voor advies voor onnodige bestuurlijke- en financiële lasten

Omdat met een BOPA de onderliggende functie niet direct wordt gewijzigd zal voor het bouwen van elke woning een individuele BOPA moeten worden aangevraagd.

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 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.

Onder de Omgevingswet regelt de gemeente welstand in het omgevingsplan. Met deze welstandsregels wordt beoordeeld of 'het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken' voldoet aan redelijke eisen van welstand. De gemeente neemt de welstandsregels uiteindelijk op in het omgevingsplan (pas in 2031). Tot het moment dat dit omgevingsplan van kracht is, wordt getoetst aan de welstandsnota voor

gebieden die zijn opgenomen in de welstandsnota. Voor gebieden waarin de welstandsnota niet voorziet, zijn nieuwe bouwregels (welstandscriteria) nodig als aanvulling op de bestaande welstandsnota. De nieuwe welstandsregels worden omschreven in een 'beeldkwaliteitsplan' en zijn gebaseerd op de bestaande methodiek. Later zullen deze welstandsregels van het 'beeldkwaliteitsplan' een plek krijgen in het omgevingsplan (eind 2031). De gemeenteraad is volgens artikel 4.19 van de Omgevingswet het bevoegd gezag om deze (bouw)regels vast te stellen. Het wijzigen van de welstandsnota, bijvoorbeeld voor het toevoegen van een (verwijzing naar een) nieuw [beeldkwaliteitsplan](#), is een wijziging van een beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet.

Voor het gebied De Geasten in Jistrum zijn in de welstandsnota nog geen passende welstandscriteria beschikbaar. We willen voor dit gebied, in aanvulling op de welstandsnota Tytsjerksteradiel, nieuwe, passende welstandsregels vaststellen. Deze welstandscriteria zijn opgenomen in het 'Beeldkwaliteitsplan De Geasten Jistrum'.

4.1 Het voorstel past in het ingezet beleid

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

4.2 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 meerjarenprognose (MPG) worden het College en de Raad jaarlijks geïnformeerd over de voortgang van het project en de stand van zaken van de budgetten.

4.3 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. 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 woningbouwplan "It Lytse Hiem" 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/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

Grondexploitatie

Er is een gedetailleerde exploitatieberekening opgesteld waarin alle verwachte kosten en opbrengsten zijn meegenomen. Dit resulteert in een verwachte positieve eindwaarde van ca. € 22.000.

De huidige gronden worden overgebracht van strategisch grondbezit naar de grondexploitatie. De bestede kosten onder het voorbereidingskrediet van ca. € 22.000 worden ingebracht bij het openen van de grondexploitatie.

De grondopbrengsten voor de woningen zijn residueel berekend op basis van een uitgebreide marktanalyse. De prijzen zijn met de nodige voorzichtigheid opgesteld om tegenvallers te voorkomen.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje

In het tweede en derde kwartaal van 2025 hebben gesprekken plaatsgevonden met Dorpsbelang om de woonbehoefte in beeld te brengen en afspraken te maken over het vervolgproces.

Met dorpsbelang is vervolgens afgesproken dat de gemeente een aantal schetsontwerpen zou laten opstellen en deze tijdens een inloopbijeenkomst aan het dorp zou voorleggen. Inwoners kregen daarbij de mogelijkheid om hun voorkeur uit te spreken voor een van de ontwerpen.

Vervolgens zijn schetsontwerpen opgesteld, gebaseerd op de wensen vanuit het dorp en op de door de gemeente uitgevoerde woningbehoefteonderzoeken.

In november 2025 zijn de ontwerpen gepresenteerd tijdens een inloopbijeenkomst. Bezoekers kregen daarbij ook een vragenkaartje mee om hun mening en aandachtspunten kenbaar te maken.

Op basis van de uitkomsten is gekozen voor het ontwerp dat nu voorligt. De ingediende vragen en opmerkingen door inwoners zijn tevens gepubliceerd op de participatiewebsite van de gemeente. Naar aanleiding van reacties uit het dorp is het ontwerp op onderdelen aangepast, onder meer door het inpassen van een achterom binnen het plangebied.

Dorpsbelang is vervolgens gedurende het verdere proces regelmatig geïnformeerd over de voortgang van de BOPA-procedure.

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

Dit project is onderling afgestemd door de afdelingen Omgeving, Beheer en Ruimte & Vergunningen.

Previnsje

N.v.t.

Gearwurking

In het voortraject is het plan aan It Wetterskip voorgelegd voor advies.

Ferfolchtrajekt

Als de raad een positief advies afgeeft kan, na verdere beoordeling, de vergunning worden verleend.

Uitgebreide procedure

Voor het vergunningstraject zal de uitgebreide procedure worden gevolgd. Dit betekent dat het ontwerpbesluit op de aanvraag 6 weken ter inzage gelegd kan worden waarop een ieder een zienswijze in kan dienen. In het geval dat er zienswijzen worden ingediend, zullen wij deze behandelen. Hier zijn geen termijnen aan verbonden. Op het moment dat het plan officieel gepubliceerd wordt gaat er een beroepstermijn lopen van 6 weken.

Evaluaasje

N.v.t.

Burgum, 8 september 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. 8 september 2026, punt nummer: 5;

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 'It Lytse Hiem' te Jistrum. Bopa aanvraag: 'Bouw van 7 woningen Lytse Hiem' (DSO verzoeknummer 20260826 00907 000).
2. De opvolgende BOPA aanvragen voor het bouwen van woningen niet opnieuw voor te leggen aan de gemeenteraad.
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Locatie De Geasten Jistrum' vast te stellen.
4. De als geheim gewaarmerkte bijlage 4 'grondexploitatie It Lytse Hiem' met een resultaat van ca. €22.000 (eindwaarde) vast te stellen en het grondexploitatiecomplex te openen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Tytsjerksteradiel van 1 oktober 2026.

De griffier,

De voorzitter,

mevr. mr. A. Dam

dhr. mr. K.A. Breuker