

Riedsútstel

It Beslút	: 11 juni 2026
Agindapunt	: 6
Status	: Besluitvormend
Program	: 8 – Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening
Portefúljehâlder	: B. van Zandbergen
Amtner	: A. Giezen
Bylage	: 1. Aanvraag 2. Motivering + Bijlagen
Saak- en stiknûmer	: 2026032522179 en 26ZG129052

Underwerp

Aanvraag omgevingsvergunning (BOPA) woningbouw 7 woningen Hurdegaryp

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 'Maskelyn' te Hurdegaryp. Bopa aanvraag: '7 woningen Easter Omwei te Hurdegaryp' (DSO verzoeknummer 20260511 00348 000).
2. De opvolgende BOPA aanvragen voor het bouwen van woningen niet opnieuw voor te leggen aan de gemeenteraad.

Koarte gearfetting

De gemeente is voornemens om zeven woningen in een parkachtige setting te realiseren aan de Easter Omwei in Hurdegaryp. De beoogde locatie ligt centraal in het dorp en betreft de voormalige locatie van het Tjalling Koopmans College.

Deze woningbouwontwikkeling maakt onderdeel uit van een integrale gebiedsontwikkeling rondom het multifunctioneel centrum It Maskelyn. Het project is tot stand gekomen na een zorgvuldig en uitgebreid participatietraject, waarbij in nauwe samenwerking met de inwoners van Hurdegaryp is gewerkt aan de invulling van het gebied.



Figuur 1 Verbeelding project

De aangevraagde ontwikkeling past niet binnen de regels van het (tijdelijke) omgevingsplan. De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt door af te wijken van het omgevingsplan met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit (hierna BOPA). Ons college is bevoegd hierover een besluit te nemen. Bij bepaalde aanvragen vragen wij de raad om advies. Uw raad heeft hiervoor op 12 juni 2025 een lijst bindend adviesrecht vastgesteld. Het belangrijkste toetsingscriterium uit de Omgevingswet is, dat er bij een aanvraag sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (hierna ETFAL). Ons college is van mening dat dat bij deze aanvraag geldt. Wij stellen uw raad daarom voor om een positief bindend advies af te geven voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

Foech ried/kolleezje

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om 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 het oprichten van meer dan 5 (bedrijfs)woningen binnen de bebouwde kom. Omdat er sprake is van een woningbouwplan van 7 woningen wordt de aanvraag nu dus voorgelegd aan de raad voor advies.

Ynlieding/Histoarje

In 2023 is een verkenning van mogelijke woningbouwlocaties gepresenteerd aan het dorp. Vervolgens heeft de gemeente, in samenwerking met een ontwerpteam, tijdens een aantal ontwerpessies in de periode 2023–2024 gezamenlijk gewerkt aan een wenselijke invulling van zowel deze locatie als It Súd. Deze sessies zijn in 2024 afgerond en het eindplan is op 14 maart 2024 aan het dorp gepresenteerd.

Het college heeft vervolgens de 'Grondexploitatie Hurdegaryp Maskelyngebiet' aan de raad voorgelegd. Op 11 september 2025 heeft de raad deze vastgesteld. Daaropvolgend is ambtelijk opdracht gegeven aan een extern bureau om voor het plangebied een BOPA-motivering met bijbehorende onderzoeken op te stellen.

Uiteindelijk is op 11 mei 2026 de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) ingediend voor de bouw van zeven woningen aan de Easter Omwei te Hurdegaryp.

Te berikken effekt

We willen middels dit initiatief 7 woningen ontwikkeling op de voormalige locatie van het Tjalling Koopmans College naast MFC It Maskelyn. Hiermee willen we voldoen aan de ambities van de raad om (betaalbare) woningen te realiseren en wordt de gebiedsontwikkeling afgerond.

Arguminten

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 is strijdig met het tijdelijke Omgevingsplan Tytsjerksteradiel (voorheen 'Bestemmingsplan Hurdegaryp 2010'). Het perceel wordt aangeduid met de functie 'Maatschappelijk-Onderwijs'. Deze gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van educatieve en informatieve voorzieningen en kinderopvangen daarbij behorende gebouwen en overkappingen. Het beoogde gebruik is echter 'wonen' en dus strijdig



Figuur 2: Het plangebied op regels op de kaart

Middels de procedure voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (hierna BOPA) kan medewerking worden verleend aan het plan. Dan moet er worden voldaan aan een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (hierna ETFAL). Met een BOPA kan worden afgeweken van de huidig geldende functie en wordt de mogelijkheid gecreëerd om extra woningen te bouwen. Voor het plan is een motivering opgesteld (bijlage 2). Uit deze motivering is gebleken dat er sprake is van een ETFAL.

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. 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.

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.

Alternativen

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.

Kanttekenings/risiko's

Geen risico

Als de raad een positief advies afgeeft op de aanvraag kan deze uiteindelijk vergund worden. Omdat de aanvraag een gewenst plan mogelijk maakt, zijn hier voor het college of raad geen risico's aan verbonden.

Finânsjes

Op 11 september 2025 heeft de raad de 'grondexploitatie Hurdegaryp Maskelyngebied' vastgesteld.

Deze grondexploitatie komt uit op een negatief resultaat van circa €129.000. Dit is het gevolg van hoge kosten voor de sloop van het voormalig Tjalling Koopmans College en de aanleg van het park. De gebiedsontwikkeling vormt echter de afronding van het Maskelyngebied en verbetert de ruimtelijke kwaliteit, uitstraling en parkeersituatie in het centrum van Hurdegaryp. Door de sloop van de school komt het MFC nu meer tot zijn recht en het park is daarbij niet alleen voor de woningen, maar het is een kwalitatieve toevoeging aan de algehele leef- en verblijfsklimaat in het hele dorp.

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.

Op 18 april 2023 heeft de gemeente tijdens de algemene ledenvergadering van Dorpsbelangen Hurdegaryp toegelicht voor welke locaties woningbouwplannen zijn in het dorp en hoe het participatietraject eruit zou zien. Daarbij is aangegeven dat er een ontwerpteam samengesteld wordt om het dorp vanaf het begin actief te betrekken bij de planvorming.

Voor dit plan is een ontwerpteam samengesteld bestaande uit acht leden, waaronder directe omwonenden en andere belangstellenden uit het dorp. Door middel van meerdere ontwerpsessies zijn de plannen geconcretiseerd.

De opbrengsten van de ontwerpsessies zijn vervolgens ook betrokken bij en besproken tijdens een omgevingstafel. De uitkomst hiervan is op 31 oktober 2023 teruggekoppeld aan het ontwerpteam en Dorpsbelang.

Op 16 januari 2024 kwam het ontwerpteam opnieuw bijeen. Tijdens deze bijeenkomst zijn de ontwikkelingen verder besproken en uitgewerkt. In de laatste ontwerpsessie, die plaatsvond op 14 maart 2024, is het definitieve plan gepresenteerd.

Het participatietraject is op 18 maart 2024 afgerond tijdens de algemene ledenvergadering van Dorpsbelangen Hurdegaryp. Hier waren circa 200 belangstellenden bij aanwezig.

Tijdens deze bijeenkomst is het uiteindelijke schetsontwerp voor het Maskelyngebied gepresenteerd.

Voor het participatieproces is een participatieverslag opgesteld. Deze is verwerkt in de BOPA-motivering.

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. 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.

Evaluaasje

N.v.t.

Burgum, 19 mei 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. 19 mei 2026,
punt nummer: 6;

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 'Maskelyn' te Hurdegaryp. Bopa aanvraag: '7 woningen Easter Omwei te Hurdegaryp' (DSO verzoeknummer 20260511 00348 000).
2. De opvolgende BOPA aanvragen voor het bouwen van woningen niet opnieuw voor te leggen aan de gemeenteraad.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Tytsjerksteradiel van 11 juni 2026.

De griffier,

mevr. mr. A. Dam

De voorzitter,

dhr. mr. K.A. Breuker