

Riedsútstel

It Beslút	: 22 mei 2025
Agindapunt	: 4
Status	: Besluitvormend
Program	: Programma 8 – Volkshuisvesting, RO en stedelijke vernieuwing
Eardere behandeling	: N.v.t.
Portefúljehâlder	: B. van Zandbergen
Amtner	: A. Giezen
Taheakke	: 1. Aanvraag 2. Ruimtelijke onderbouwing bouw 3 woningen Jistrum 3. Plankaart 4. Participatieverslag
Saak- en stiknûmer	: 202501204268/25ZG000508

Underwerp

Adviesaanvraag omgevingsvergunning woningbouw Schoolstraat 46 Jistrum

Wy stelle jo foar te besluten om:

1. Een positief advies af te geven voor het verlenen van de aanvraag omgevingsvergunning met buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) betreffende het wijzigen van een bedrijfs- en agrarische activiteit naar wonen voor het toevoegen van 3 woningen op het perceel Schoolstraat 46 te Jistrum.
2. De opvolgende aanvragen omgevingsvergunningen voor het bouwen van de woningen niet opnieuw voor te leggen aan de gemeenteraad.

Koarte gearfetting

Er is een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning met betrekking tot het wijzigen van de bedrijfs- en agrarische activiteit naar wonen om de bouw van 3 woningen mogelijk te maken op de achterliggende percelen van Schoolstraat 46 te Jistrum. Deze ontwikkeling zal stedenbouwkundig gezien voor een logische verbinding zorgen tussen de Schoolstraat en de Geasten. Deze ontbreekt nu. Door deze ontwikkeling wordt het tevens mogelijk gemaakt om op de gemeentelijke gronden ten zuiden van Schoolstraat 46 woningbouw te realiseren. De bedrijfsactiviteit beperkte voorheen deze ontwikkeling. Het voorstel is om aan dit plan mee te werken.

De voorliggende ontwikkeling is echter in strijd met het tijdelijk omgevingsplan van de



Figuur 1: Huidige situatie plangebied met rechtsonder de toegangsweg tot De Geasten en ten zuiden van de bedrijfsactiviteit de gemeentelijke gronden

Ried : 22 mei 2025
Punt : 4
Side : 2

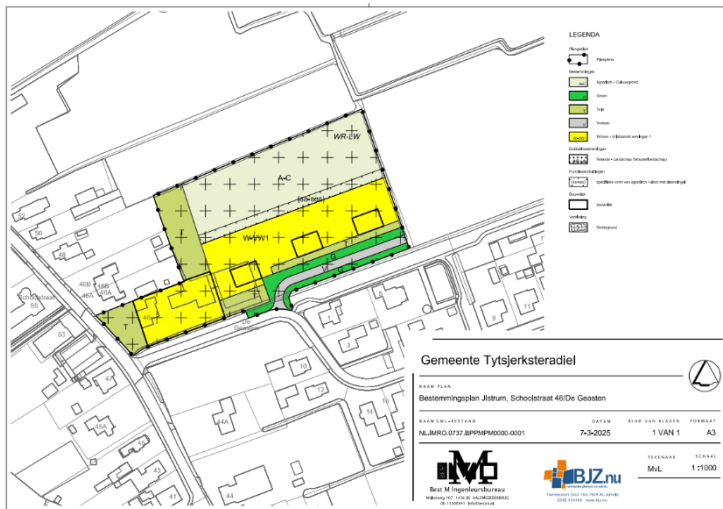
gemeente Tytsjerksteradiel. Middels de procedure voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) kan echter wel medewerking worden verleend aan het plan, mits er wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

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 voor *“Het oprichten van een nieuw hoofdgebouw in strijd met de gebruiksbepalingen van het tijdelijk omgevingsplan, met uitzondering van de hoofdgebouwen genoemd onder punt 10”*. In deze aanvraag is hier sprake van.

Ynlieding

Er is een principeverzoek ingediend voor het afwijken van het omgevingsplan. Dit kan middels een procedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Dit verzoek is gedaan ten behoeve van de realisering van drie woningen aan De Geasten in Jistrum



Figuur 2: Plankaart nieuwe situatie

(perceelnummers 647, 649, 650, 652 en 653). Het plangebied bevindt zich in het tijdelijk omgevingsplan Tytsjerksteradiel (voorheen het bestemmingsplan Jistrum 2017). In het tijdelijk omgevingsplan is op het perceel 646 van Schoolstraat 46 de activiteit 'bedrijf – 2' toegestaan. Hierin heeft het bouwvlak de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-veehandel'. De te bebouwen percelen hebben de aanduiding 'Agrarisch Cultuurgrond' met de dubbelbestemming 'Waarde Landschap (Woudenlandschap)'.

Histoarje

In 2021 heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend om woningbouw te plegen op de gronden aan de achterzijde van Schoolstraat 46 te Jistrum. De initiatiefnemer is zelf woonachtig op Schoolstraat 46.

Na het indienen van het verzoek hebben er verscheidene gesprekken tussen de initiatiefnemer en de gemeente plaatsgevonden om te komen tot een concreet plan. Deze gesprekken hadden voornamelijk betrekking op de nu nog geldende bedrijfsactiviteit en het aantal te bouwen woningen op de percelen van de initiatiefnemer. De bedrijfsactiviteit belemmert namelijk de bebouwingsmogelijkheden voor gronden naast Schoolstraat 46 die in eigendom zijn van de gemeente. De gemeente wil hier graag zelf woningbouw ontwikkelen. De intentie om dit gebied te kunnen ontwikkelen is al vastgelegd in het Omgevingsplan (voorheen vigerende bestemmingsplan 'Jistrum 2017)'. Op grond van het tijdelijk omgevingsplan rust op het perceel een wijzigingsbevoegdheid voor het college om woningbouw te realiseren. De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het plan, mits de (bedrijfs)woning en het perceel gewijzigd zouden worden in een woonactiviteit.

In april 2023 heeft de gemeente aangegeven dat er, verdeeld over het perceel van de initiatiefnemer en die van de gemeente, nog ruimte was voor 6 extra woningen in Jistrum. De gemeente en initiatiefnemer zijn daarna akkoord gegaan met de toevoeging van 3 vrijstaande woningen op de percelen van de initiatiefnemer.

Te berikken effect

Een wijziging van de bedrijfs- en agrarische activiteiten naar wonen om de toevoeging van 3 woningen mogelijk te maken aan De Geasten in Jistrum.

Argumenten

1.1 Dit plan voorziet in een haalbaar initiatief

Omdat er sprake is van een concreet plan kan er middels een Bopa medewerking worden verleend. De 3 nieuwe woningen passen binnen de woningbouwprogrammering van Jistrum. De regionale woningmarkt analyse toont aan dat er behoefte is aan vrijstaande woningen in het dorp.

Er is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten om de uitvoerbaarheid van het plan te garanderen.

1.2 Dit plan creëert mogelijkheden voor meer woningbouw in Jistrum.

De gemeente heeft gronden naast (ten zuiden van) Schoolstraat 46 in eigendom (zie figuur 1). In het Omgevingsplan (voorheen vigerend bestemmingsplan "Jistrum 2017") hebben deze gronden de aanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied 3' waarmee "*Burgemeester en Wethouders het bestemmingsplan kunnen wijzigen in die zin dat de bestemming kan worden gewijzigd ten behoeve van het aanbrengen van nieuwe bouwvlakken*". Het omzetten van de bedrijfsactiviteit naar wonen biedt de gemeente dus de mogelijkheden om deze locatie ook te gaan ontwikkelen.

1.3 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

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.

1.4 De initiatiefnemer heeft voldaan aan zijn 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 initiatiefnemer heeft vooroverleg gepleegd met de directe omwonenden. Hieruit is naar voren gekomen dat burens grotendeels positief zijn over deze ontwikkeling, met name over de kansen die zij zien voor het dorp. Enkele omwonenden hebben aangegeven negatief tegenover het plan te staan gezien de nabijheid van het plangebied bij hun eigen perceel.

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

Voor het realiseren van de drie woningen zal voor het bouwen van elke woning een individuele Bopa moeten worden aangevraagd. Punt 12 van de lijst adviesrecht stelt namelijk dat hiervan sprake is bij "*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.”

In punt 17 van het besluit adviesrecht wordt het volgende gesteld: '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 opgenomen in de lijst adviesrecht om dubbele bestuurlijke lasten te voorkomen. De kaders worden bij het onderhavig besluit door de raad vastgelegd en de opvolgende 'bouw' vergunningen zullen binnen deze kaders blijven.

Alternativen

Een negatief advies afgeven. Hierdoor zal de bedrijfsactiviteit niet gewijzigd worden, wat het onmogelijk maakt voor de gemeente om de naastgelegen eigen gronden te bebouwen. Een dergelijk advies moet wel goed gemotiveerd worden en berusten op ruimtelijk relevante argumenten en mag niet in strijd zijn met de instructie(regels) van Rijk en provincie.

Kanttekenings/risiko's

In het kader van de procedure kunnen derden op het besluit met advies reageren. Als er reacties komen, dan dient een heroverweging plaats te vinden. Die heroverweging kan aanleiding geven tot aanpassing van het plan of tot het besluit de omgevingsvergunning alsnog te weigeren.

Finânsjes

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. Er is een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten worden met de initiatiefnemer voor schadevergoeding als bedoeld in artikel 4:126, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht, waarvan de aanvrager stelt dat die wordt veroorzaakt door een bestuursorgaan van de gemeente. Deze is opgenomen in de Anterieure Overeenkomst.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje

De initiatiefnemer heeft vooroverleg gepleegd met de directe omwonenden. Een verslaglegging van deze gesprekken is toegevoegd aan de Bopa. De strekking van deze gesprekken is dat de burenen grotendeels positief zijn over deze ontwikkeling, met name over de kansen die zij zien voor het dorp. Enkele omwonenden hebben aangegeven negatief tegenover het plan te staan gezien de nabijheid van het plangebied bij hun perceel. Deze burenen zijn voornamelijk huiverig over de uitstraling van de achtertuin en dat de bebouwing te dichtbij komt.

Het plangebied is echter tussentijds gewijzigd. In de eerdere plannen waren de kavels ruimer ingetekend. In de herziene plannen blijft de achterzijde van het plangebied agrarisch.

Kommunikaasje

De initiatiefnemer zal schriftelijke op de hoogte worden gesteld over het besluit.

Yntegraliteit

Afdelingen Omgeving, Beheer en Ruimte & Vergunningen zijn meegenomen in de procedure.

Ried : 22 mei 2025
Punt : 4
Side : 5

Previnsje

In het kader van vooroverleg heeft er afstemming met de Provincie plaatsgevonden. Naar aanleiding hiervan is het plan aangepast.

Gearwurking

N.v.t.

Ferfolchtrajekt

Voorwaarde voor het kunnen afwijken van het Omgevingsplan Tytsjerksteradiel (voormalig "Bestemmingsplan Jistrum 2017") door middel van de BOPA is dat de gemeenteraad bindend adviesrecht moet afgeven.

De omgevingsvergunning zal gepubliceerd worden en tot 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.

Evaluaasje

N.v.t.

Burgum, 22 april 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. 22 april 2025,
punt nummer: 4;

Beslút:

1. Een positief advies af te geven voor het verlenen van de aanvraag omgevingsvergunning met buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) betreffende het wijzigen van een bedrijfs- en agrarische activiteit naar wonen voor het toevoegen van 3 woningen op het perceel Schoolstraat 46 te Jistrum.
2. De opvolgende aanvragen omgevingsvergunningen voor het bouwen van de woningen niet opnieuw voor te leggen aan de gemeenteraad.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Tytsjerksteradiel van 22 mei 2025.

De griffier,

De voorzitter,

Mevr. mr. A. Dam

Mevr. C. Schokker-Strampel