

Advies aan college van burgemeester en wethouders van De Fryske Marren

Portefeuillehouder(s) de heer C. van Hes Datum voorstel: 17-7-2026 Besluit raad: Ja T.k.n. raad: Nee Zaaknummer: Z.878847 Aantal bijlagen: 10 Behandeld door: Team: Team VTH	Overlegd/samengewerkt met: Adviseur: ☐ communicatie ☐ juridische zaken ☐ financiën ☐ p&o ☐ inkoop Team: ☐ backoffice sociaal domein ☐ sociaal wijkteam ☐ bestuur en concernadvies jeugd en gezin ☐ concerncontrol ☐ sociaal wijkteam ☐ diensten beheer werk en inkomen ☐ informatie ☐ sociaal wijkteam ☐ klanten contact centrum zorg en participatie ☐ maatschappelijke ontwikkeling ☒ vergunningen, ☐ middelen toezicht en ☐ ondersteuning handhaving ☐ ruimtelijk beheer/realisatie ☐ wijkbeheer ☐ ruimtelijke ontwikkeling ☐ wijkover- schrijdend beheer
---	---

Onderwerp:

Verzoek om bindend raadsadvies voor de nieuwbouw van twee woningen aan Huisterheide te Sint Nicolaasga

Ontwerpbesluit:

Het college besluit

1. Tot het voornemen om af te wijken van de regels in het omgevingsplan ten behoeve van de bouw van twee woningen aan Huisterheide 6 en 6A te Sint Nicolaasga (voorlopig adres);
2. De gemeenteraad te verzoeken om advies te geven ten behoeve van beslispoint 1.

Datum: **Openbaar:** openbaar

Besluit college:

Inleiding - Ynlieding

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van twee woningen tussen Huisterheide 4 en 8 te Sint Nicolaasga. Op de locatie Huisterheide 6 bevond zich jarenlang restaurant Hjr is 't, een herkenbaar punt in het bebouwingslint tussen Sint Nicolaasga en Joure. Na de brand in juli 2023 zijn de resten van het pand gesloopt en ligt het perceel sindsdien braak. Hierdoor is een ongewenste onderbreking in het lint ontstaan, die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.



Foto 1: Luchtfoto van de huidige situatie (Bron: Omgevingsloket, 2026)



Foto 2: Straatfoto van de huidige situatie (Bron: Cyclomedia, 2026)

Met het voorliggende plan wordt deze situatie beëindigd. In plaats van de voormalige horecabebouwing worden twee woningen gerealiseerd die aansluiten bij het karakter van het lint. Daarmee wordt niet alleen een leeg en ongebruikt perceel opnieuw ingevuld, maar ontstaat ook een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De nieuwe woningen herstellen de continuïteit van de bebouwing, zorgen voor een verzorgde uitstraling en vormen een passende en toekomstbestendige invulling van deze locatie.

De initiatiefnemer wil de locatie zorgvuldig herontwikkelen door twee vrijstaande woningen te realiseren op de plek van het voormalige restaurant. Omdat de huidige bestemming 'Horeca' deze ontwikkeling niet toestaat, is voor het plan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) vereist. Op grond van het 'Besluit adviesrecht bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten De Fryske Marren' geldt voor deze aanvraag een bindend adviesrecht van de gemeenteraad. Met dit collegeadvies vragen wij uw college in te stemmen met de voorgenomen ontwikkeling en het bijgevoegde raadsvoorstel aan de gemeenteraad voor te leggen teneinde een bindend advies te verkrijgen.

Beoogd resultaat - Beëage resultaat

Het faciliteren van twee nieuwbouwwoningen aan de Huisterheide te Sint Nicolaasga waardoor het ontstane gat in het bebouwingslint weer wordt opgevuld.



Impressie: Woning 1



Impressie: Woning 2

Argumenten - Argumenten

1.1 Het verzoek is in strijd met het omgevingsplan.

De gronden hebben in het tijdelijk deel van het omgevingsplan van De Fryske Marren, onderdeel 'Buitengebied Noord - 2017'. Het perceel heeft de bestemming 'Horeca', waarin het bouwen van reguliere woningen niet zijn toegestaan. Via een BOPA kan worden afgeweken, mits sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en voldaan wordt aan de relevante instructieregels.

1.2 De ontwikkeling herstelt het lintbeeld en vormt een passende invulling van de locatie

Met de sloop van het voormalige restaurant Hjr is 't is een braakliggend perceel ontstaan, waardoor een ruimtelijk ongewenste onderbreking in het bebouwingslint langs de Huisterheide is ontstaan. De realisatie van twee vrijstaande woningen herstelt deze samenhang. De woningen worden overeenkomstig de bestaande karakteristiek georiënteerd op de Huisterheide en sluiten qua maat, schaal en rooilijn aan op de omgeving.

De woonfunctie past bovendien goed bij het overwegend woonkarakter van het lint dan een hernieuwde horecafunctie. Daarbij leidt de ontwikkeling tot minder verkeers- en parkeerdruk en minder potentiële hinder voor omwonenden op deze locatie. Per saldo is sprake van een ruimtelijk meer passende invulling en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van zowel de huidige braakliggende situatie als een mogelijke herbouw van het restaurant.

1.3 Het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bij een verzoek om een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan uitsluitend medewerking worden verleend indien sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Ten behoeve van de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin de effecten van de ontwikkeling op de fysieke leefomgeving zijn onderzocht. Hierin zijn de relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente betrokken en zijn de gevolgen voor de omgeving inzichtelijk gemaakt.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de herontwikkeling van de voormalige horecalocatie ruimtelijk aanvaardbaar is. De twee woningen sluiten qua functie, maat en schaal aan bij het bestaande woonkarakter van het lint. Daarnaast wordt het perceel landschappelijk ingepast met onder meer hagen en bomen, waardoor de ontwikkeling aansluit bij de ruimtelijke structuur van de groene omgeving. Ook is het bouwplan positief beoordeeld door de welstandscommissie, die heeft geconcludeerd dat de woningen passend zijn binnen de ruimtelijke en architectonische kenmerken van de omgeving. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt verder dat kan worden voldaan aan de geldende normen voor onder meer geluid en dat de ontwikkeling niet leidt tot onevenredige effecten op het gebied van verkeer, parkeren en hinder voor de omgeving. Daarmee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.4 Participatie is aantoonbaar en overwegend positief

De initiatiefnemer heeft een inloopmiddag georganiseerd met 56% opkomst (25 van 45 adressen) en 80% respons. Reacties zijn veelal positief; aandachtspunten over privacy en de situering van oprit en dakkapel zijn meegenomen in de uitwerking.

1.5 De adviescommissie voor de omgevingskwaliteit Hûs en Hiem heeft positief geadviseerd.

Op 24 maart 2026 heeft de gemeentelijke adviescommissie voor de omgevingskwaliteit geadviseerd dat de plannen voldoen aan de redelijk eisen van welstand, en de bepalingen van het welstandsgebied 7.12 Stuwvallandschap. De commissie concludeert dat de plannen bijdragen aan het bereiken en/of instandhouden van een goede omgevingskwaliteit.

1.6 Provinsje Fryslân is gevraagd om advies en instemming te geven op het conceptbesluit.

Het perceel tussen Huisterheide 4 en 8 te Sint Nicolaasga ligt in het buitengebied en is op grond van de Omgevingsverordening Fryslân 2022 gelegen buiten bestaand stedelijk gebied. Voor ontwikkelingen op deze locatie gelden provinciale instructieregels. Omdat het plan voorziet in de realisatie van twee woningen buiten bestaand stedelijk gebied, moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorwaarden uit de Omgevingsverordening Fryslân 2022.

In de ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd dat aan deze voorwaarden wordt voldaan. De provincie Fryslân heeft het plan beoordeeld en geconcludeerd dat de ontwikkeling op grond van artikel 2.25, eerste lid, van de Omgevingsverordening Fryslân is toegestaan. Volgens de provincie leidt het plan tot een passende verdichting van het bebouwingslint, waarbij de omvang van de ontwikkeling is afgestemd op de omgeving.

De provincie heeft hierover een positief advies uitgebracht. Daarbij is aangegeven dat voor deze ontwikkeling geen aanvullende provinciale instemming meer hoeft te worden gevraagd.

1.7 De gemeenteraad heeft adviesrecht over dit verzoek.

Op grond van artikel 1, onderdeel 12, van het 'Besluit adviesrecht bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten De Fryske Marren' is een bindend advies van de gemeenteraad vereist voor bouwprojecten voor één of meer woningen buiten de bebouwde kom die niet op gemeentegrond zijn geprojecteerd. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van twee woningen op particulier terrein buiten de bebouwde kom van Sint Nicolaasga en valt daarmee binnen deze categorie.

Op grond van artikel 16.15b van de Omgevingswet dient de gemeenteraad daarom om advies te worden gevraagd. Het college neemt het uiteindelijke besluit op de aanvraag, met inachtneming van het door de gemeenteraad uitgebrachte advies.

Kanttelingen: risico's en eventuele beheersmaatregelen – Kanttekeningen: risico's en eventuele beheersmaatregelen

Voor deze aanvraag is het bindend adviesrecht van de gemeenteraad van toepassing. Op grond van artikel 16.15b van de Omgevingswet heeft de gemeenteraad zichzelf aangewezen als adviseur voor dit type buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning pas kan verlenen nadat de gemeenteraad een positief bindend advies heeft uitgebracht. Het college is verplicht dit advies te volgen.

Wanneer de gemeenteraad instemt met het verzoek (positief bindend advies), kan de omgevingsvergunning vervolgens worden ondertekend door de burgemeester en de gemeentesecretaris, nadat het ondertekende raadsbesluit aan het dossier is toegevoegd. De omgevingsvergunning kan dan kort na het raadsbesluit in werking treden.

Met de inwerkingtreding start tevens de bezwaartermijn van zes weken, conform de Algemene wet bestuursrecht. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden bezwaar maken tegen het besluit.

Als de gemeenteraad negatief adviseert, dan zal het conceptbesluit heroverwogen moeten worden met (zwaarwegende) inachtneming van het advies van de raad.

Beleid, regelgeving en Sustainable Development Goals (SDG's) – Belied, regeljouwing en Sustainable Development Goals (SDG's)

- Omgevingsverordening Fryslân 2022
- Het omgevingsplan van De Fryske Marren, onderdeel 'Buitengebied Noord 2017', Bestemming 'Horeca'
- Omgevingswet
- Omgevingsbesluit
- Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)
- Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)
- Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)



Financiën - Finânsjes

De initiatiefnemer zal conform de legesverordening van De Fryske Marren leges betalen voor deze aanvraag omgevingsvergunning. Tevens is er een nadeelcompensatie-verhaalsovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Duurzaamheid - Duorsumens

Dit project heeft geen effecten in het kader van duurzaamheid, de nieuwe woning wordt wel conform de laatste duurzaamheidseisen van het Bbl gebouwd.

Participatie & Partisipaasje

Op grond van het 'Besluit verplichte participatie bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten De Fryske Marren' is het voor een dergelijk verzoek verplicht om voorafgaand aan het verzoek een participatietraject uit te voeren. De participatieladder van de gemeente schaaft het project in als een lage participatiecategorie. De initiatiefnemers hebben de omwonden geïnformeerd over de plannen, aandachtspunten over privacy en de situering van oprit en dakkapel zijn meegenomen in de uitwerking.

Communicatie & Kommunikaasje

Het besluit op het verzoek zal schriftelijk bekend worden gemaakt aan de initiatiefnemer. Tevens zal er een publicatie gedaan worden op www.officielebekendmakingen.nl en zal de vergunning samen met de bijbehorende stukken gedurende de bezwaartermijn digitaal ter inzage worden gelegd via de publicatie en op www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.

Vervolg en evaluatie - Ferfolch en evaluaasje

Om dit verzoek om een omgevingsvergunning tot een besluit te brengen zijn de volgende stappen nog te nemen:

- De gemeenteraad brengt op grond van artikel 16.15b van de Omgevingswet een bindend advies uit over de aangevraagde buitenplanse omgevingsplanactiviteit.
- Bij een positief bindend advies kan het college de omgevingsvergunning verlenen.
- Na bekendmaking van de omgevingsvergunning treedt deze in werking en vangt de bezwaartermijn van zes weken aan.
- Bij een negatief bindend advies kan het college geen medewerking verlenen aan de aangevraagde ontwikkeling en zal het conceptbesluit heroverwogen moeten worden met (zwaarwegende) inachtneming van het advies van de raad.

Bijlagen – Taheakke

#	Datum	Soort bijlage	Titel	Zaaknummer
1.	2026-07-15	Anoniem collegeadvies	Verzoek om raadsadvies voor de nieuwbouw van twee woningen aan Huisterheide te Sint Nicolaasga.pdf	Z.878847
2.	2026-07-15	Raadsvoorblad	Raadsvoorblad verzoek om raadsadvies voor de nieuwbouw van twee woningen aan Huisterheide te Sint Nicolaasga.pdf	Z.878847
3.	2026-07-15	Raadsvoorstel	Raadsvoorstel verzoek om raadsadvies voor de nieuwbouw van twee woningen aan Huisterheide te Sint Nicolaasga.pdf	Z.878847
4.	2026-07-15	Concept raadsbesluit	Raadsbesluit verzoek om raadsadvies voor de nieuwbouw van twee woningen aan Huisterheide te Sint Nicolaasga.pdf	Z.878847
5.	2026-07-15	Conceptbesluit	Z.878847 Huisterheide te Sint Nicolaasga-Omgevingsvergunning.pdf	Z.878847
6.	2026-06-16	Bijlage	V-01_bouwaanvraag_woning_1_dd_15-06-2026.pdf	Z.878847
7.	2026-06-16	Bijlage	V-02_bouwaanvraag_woning_2_dd_15-06-2026.pdf	Z.878847
8.	2026-06-16	Bijlage	V-03_inrichtingstekening_dd_15-06-2026.pdf	Z.878847
9.	2026-06-16	Bijlage	Ruimtelijke onderbouwing	Z.878847
10.	2026-03-31	Bijlage	Welstandsadvies (Voldoet)	Z.878847