

Raadsvoorstel

Raadsvergadering Debat en Beslút	: 26 november 2025
Petear	: 12 november 2025
Agendapunt	: 2.1/3.1
Nummer	:
Datum voorstel	: 06 oktober 2025
Onderwerp	: Uitbreidingsplan Nij Sân Rotten in Rottum
Zaaknummer	: Z.833616
Portefeuillehouder	: de heer C. van Hes / R.M. van Iddekinge

Voorstel:

1. In te stemmen met de aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit o.g.v. art. 16.15 lid b onder 1 Omgevingswet en het besluit adviesrecht bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten De Fryske Marren.
2. Het kostenverhaal niet publiekrechtelijk te verzekeren o.g.v. art. 13.14 of 13.15 Omgevingswet.
3. De grondexploitatie voor Uitbreidingsplan Nij Sân Rotten in Rottum vast te stellen en een krediet van € 2.073.252 beschikbaar te stellen en dit ten laste te brengen van de grondexploitatie Rottum Nij Sân Rotten.

Inleiding - Ynlieding

De nieuwe uitbreiding van Nij Sân Rotten in Rottum vormt een vervolg op de eerdere ontwikkeling aan de westzijde van Rottum. Voor het eerste deel van deze uitbreiding is in 2012 een bestemmingsplan vastgesteld, dat later is uitgebreid met acht woningen. Inmiddels zijn deze locaties volledig gerealiseerd waardoor de tijd rijp is om voor het aangrenzende gebied een nieuwe planologische procedure op te starten. De voorgestelde uitbreiding omvat 49 woningen: zestien vrijstaande koopwoningen, achttien halfvrijstaande koopwoningen, zeven levensloopbestendige goedkope koop rijwoningen en acht sociale huur rijwoningen.

Op 20 maart 2025 hebben wij het voorlopig ontwerp (VO) vastgesteld. Op 11 juni 2025 hebben wij tijdens een inloopbijeenkomst in Rottum het VO aan dorpsbewoners gepresenteerd. Vervolgens heeft het VO met ingang van 13 juni 2025 vier weken ter inzage gelegen. Wij hebben tijdens deze periode zes inspraakreacties ontvangen, die we hebben verwerkt in een reactienota. Deze nota en het definitief ontwerp hebben wij op 23 september 2025 vastgesteld (bijlage 1a en 1b).

Het ontwerp hebben wij eerder aan Liander voorgelegd om duidelijkheid te krijgen over de aansluiting op het elektriciteitsnet. Naar aanleiding daarvan hebben wij een planning ontvangen: de nutswerkzaamheden worden al in september 2026 uitgevoerd. De ontwikkeling is hiermee in een stroomversnelling gekomen. Omdat het te kort dag is om voor de woningbouw een procedure voor wijziging van een omgevingsplan te doorlopen is ervoor gekozen woningbouw te realiseren met een gefaseerde omgevingsvergunning Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Dit betekent dat er een eerste fase BOPA wordt aangevraagd om een 'planologisch basisbesluit' te nemen. In dit basisbesluit wordt dan toestemming gegeven voor het nieuwe gebruik en aan afwijkende bouwbepalingen. In de tweede fase BOPA worden de feitelijke woningen vergund.

Beoogd resultaat - Beënde resultaat

Het leveren van een bijdrage aan het oplossen van de urgente woningbehoefte door de realisatie van 49 woningen.

Argumenten - Argumenten

1.1 Instemming van de gemeenteraad is verplicht voor de beoogde woningbouwontwikkeling

U heeft middels het 'Besluit adviesrecht bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten De Fryske Marren' bepaald dat u adviesrecht heeft op verzoeken die betrekking hebben op (bouw)projecten die op gemeentegrond zijn geprojecteerd en die meer dan 15 woningen betreffen. Het plan betreft de realisatie van 49 woningen. U dient daarom om advies gevraagd te worden, en het uiteindelijke besluit dient met inachtneming van het advies van u genomen te worden, conform artikel 16.15b van de Omgevingswet.

1.2 Een afwijking van het (tijdelijke) omgevingsplan De Fryske Marren is benodigd om de herontwikkeling mogelijk te maken

Het plangebied valt in het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de De Fryske Marren, onderdeel bestemmingsplan 'Rottum – Nij Sân Rotten'. De bouw van 49 woningen past niet binnen de regels van het omgevingsplan. Het huidige omgevingsplan biedt daarmee geen passend juridisch-planologisch kader waarmee de voorgenomen woningbouwontwikkeling kan worden gerealiseerd. Daarom is een afwijking van het omgevingsplan benodigd om de voorgenomen woningbouwontwikkeling mogelijk te maken.

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

Voor een BOPA is het nodig dat aangetoond wordt dat na realisatie van de plannen nog steeds sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (kortweg: etfal). Voor de eerste fase BOPA is dan ook een motivering opgesteld waarin verscheidene omgevingsaspecten worden beoordeeld (bijlage 2). Daarnaast wordt onderbouwd of wordt voldaan aan de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), aan de instructieregels uit de provinciale verordening en de waterschapsverordening.

Op basis van de motivering kan geconcludeerd worden dat op alle onderdelen wordt voldaan aan de standaardwaarden zoals opgenomen in het Bkl en er geen aanleiding is om op onderdelen hiervan af te wijken. Wel is uit akoestisch onderzoek gebleken dat voor drie woningen in het plangebied een hogere waarde geluid moet worden verleend. Om die reden heeft het college ingestemd met de ontwerpbeschiiking 'hogere grenswaarde geluid' vanwege wegverkeer op de gevel van drie nieuwe woningen nabij de N924 en heeft de ontwerpbeschiiking ter inzage gelegen. Voor het overige kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van deze ruimtelijke ontwikkeling voldaan kan worden aan een evenwichtige toedeling van functies aan de betreffende locatie. Geconcludeerd wordt dat de eerste fase-BOPA-omgevingsvergunning voor deze ruimtelijke ontwikkeling verleend kan worden. In bijlage 3 staat de omgevingsvergunningsaanvraag en in bijlage 4 de concept beschiiking van de vergunning.

1.4 De provinsje Fryslân heeft met het plan ingestemd

Wij hebben het nieuwbouwplan meerdere keren met de provinsje besproken. Uiteindelijk hebben wij op 6 oktober 2025 een positief besluit op de concept-BOPA van de provinsje ontvangen (bijlage 5). Om die reden hoeven wij de omgevingsvergunning BOPA niet voor advies en instemming aan de provinsje voor te leggen.

2. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd

De gemeente is verplicht voor bepaalde activiteiten de kosten te verhalen. Deze kostenverhaalplichtige activiteiten worden opgesomd in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Het kostenverhaal moet op publiekrechtelijk wijze worden verzekerd met toepassing van artikel 13.14 of 13.15 van de Omgevingswet, tenzij het verhaal van kosten op een andere manier is geregeld. Voor dit project is er een grondexploitatie opgesteld ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken van het plangebied (zie punt 3), waarmee de kosten anderszins verzekerd zijn.

3. De grondexploitatie is benodigd om tot het bouw- en woonrijp maken over te kunnen gaan

Om tot uitvoering van het plan over te gaan moet eerst de grondexploitatie worden vastgesteld. Hiervoor is een exploitatieopzet (bijlage 6) gemaakt. Deze opzet voorziet in de realisatie van het plan met een looptijd van zeven jaar. De benodigde gronden voor de woningbouw zijn eigendom van de gemeente en worden volgens de geldende regelgeving tegen boekwaarde ingebracht. De reële marktwaarde van de in te

brengen grond ligt hoger dan de boekwaarde. Dit verschil komt financieel tot uiting in het positieve resultaat van de grondexploitatie. Voor de civieltechnische kosten is op basis van het definitief ontwerp een raming op detailniveau gemaakt.

Alle aanlegkosten, inclusief het openbaar gebied, komen ten laste van de grondexploitatie. Na afsluiting van het plan eind 2031 wordt het onderhoud van het openbaar gebied (groen, wegen, riolering, et cetera) overgedragen aan het team Ruimtelijk Beheer. Dit betekent vanaf dat jaar een areaaluitbreiding. Ter informatie is een beheerkostenraming (bijlage 7) bijgevoegd. Deze door het team Ruimtelijk Beheer opgestelde raming geeft een indicatie van de jaarlijkse onderhoudskosten van het openbaar gebied na 2031. Door voortaan bij elk nieuw plan een dergelijke berekening op te stellen, verkrijgen we meer inzicht in de hoogte van de toekomstige onderhoudskosten en kunnen we deze vergelijken met andere toekomstige uitbreidingsplannen. Tegenover de onderhoudskosten staan straks de inkomsten uit OZB en rioolheffing via de dan gebouwde woningen.

In de exploitatieopzet zijn de parameters zoals rente en kostenstijgingen toegepast zoals deze ook in de overige grondexploitaties gebruikt worden. Uit de berekeningen blijkt dat de kosten kunnen worden gedekt door de inkomsten uit de grondverkoop. Er resteert een positief saldo. In het kader van het Besluit Begroting en Verantwoording (B.B.V.) is het aan de raad om de grondexploitatieopzet vast te stellen. Jaarlijks wordt de exploitatie hergecalculeerd. Verantwoording hiervan vindt plaats via de jaarrekening.

Voor het realiseren van het plan is een krediet benodigd. Uit de grondexploitatie volgt het krediet dat benodigd is voor de realisatie van het plan. In dit krediet ter grootte van € 2.073.252 zijn alle nog te maken kosten begrepen. Zoals hierboven aangegeven zullen de kosten worden gedekt door de inkomsten uit de grondverkoop. We vragen aan u het benodigde krediet beschikbaar te stellen. Het krediet komt ten laste van de grondexploitatie Rottum Nij Sâ Rotten.

Vanwege de financiële belangen van de gemeente ligt de exploitatieopzet vertrouwelijk ter inzage.

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

- Omgevingsplan van de De Fryske Marren, onderdeel bestemmingsplan 'Rottum – Nij Sâ Rotten'.
- Omgevingswet
- Omgevingsbesluit
- Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)
- Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)
- Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)



Financiën - Finânsjes

Voor de realisatie van het plan is een krediet nodig. Het krediet komt ten laste van de grondexploitatie Rottum Nij Sâ Rotten. De kosten kunnen worden gedekt door de grondopbrengsten.

Duurzaamheid - Duorsumens

Door de stedenbouwkundige invulling met groen en water besteden wij vanuit dat aspect aandacht aan duurzaamheid. Zo is er circa 30% groen in de wijk, zijn er vanuit de woningen drie bomen zichtbaar en is de afstand tot een wat grotere groenzone binnen de 300 meter. Ook passen we gedeeltelijk graskeien toe bij de parkeerstroken waardoor het water kan infiltreren. En het regenwater vanuit openbaar gebied laten we oppervlakkig afvoeren naar de watergangen. De watergangen hebben deels een flauw talud om de ecologische waarde te stimuleren. Bij het bouwrijp maken, zullen we zoveel mogelijk gebruik maken van gebiedseigen grond waardoor de transportbewegingen beperkt worden. De woningen zelf zullen uiteraard gasloos en vanuit de brede duurzaamheidsdoelstelling gebouwd worden.

Participatie - Partisipaasje

Er is sprake van inwonersparticipatie, zo hebben wij op 11 juni 2025 een inloopbijeenkomst voor de dorpsbewoners van Rottum georganiseerd. Daarnaast heeft het voorlopig ontwerp vanaf 13 juni 2025 nog vier weken ter inzage gelegen waarbij men de mogelijkheid had om een inspraakreactie in te dienen. In totaal hebben wij zes inspraakreacties ontvangen. Deze reacties zijn verwerkt in een reactienota. Wij

hebben de reactienota en het definitief ontwerp op 23 september 2025 vastgesteld. De indieners van de inspraakreactie hebben inmiddels de reactienota en het definitief ontwerp via de post ontvangen.

Communicatie - Kommunkaasje

Bij positieve besluitvorming zullen we op de gebruikelijke wijze in het gemeenteblad het verlenen van de vergunningsaanvraag een kennisgeving plaatsen.

Vervolg en evaluatie - Ferfolch en evaluaasje

Op de verleende vergunning kan gedurende een periode van zes weken na bekendmaking van het besluit bezwaar worden gemaakt. De praktische informatie zullen wij in de kennisgeving vermelden, en daarnaast zijn de op het besluit betrekking hebbende stukken eveneens digitaal te raadplegen.

Bijlagen - Taheakke

- 251006 – raadsvoorstel – voorblad – uitbreidingsplan Nij Sân Rotten in Rottum – Z.833616;
- 251006 – raadsbesluit – uitbreidingsplan Nij Sân Rotten in Rottum – Z.833616;
- 251006 – bijlage 1a – collegeadvies – definitief ontwerp uitbreidingsplan Nij Sân Rotten in Rottum – Z.833616;
- 251006 – bijlage 1b – reactienota uitbreidingsplan Nij Sân Rotten in Rottum – Z.833616;
- 251003 – bijlage 2 – ruimtelijke motivering BOPA uitbreidingsplan Nij Sân Rotten in Rottum – Z.833616;
- 251003 – bijlage 3 – aanvraag omgevingsvergunning uitbreidingsplan Nij Sân Rotten in Rottum – Z.833616;
- 251003 – bijlage 4 – concept beschikking omgevingsvergunning uitbreidingsplan Nij Sân Rotten in Rottum – Z.833616;
- 251006 – bijlage 5 – besluit provinsje Fryslân BOPA eerste fase – Z.833616;
- 251003 – bijlage 6 – exploitatieopzet uitbreidingsplan Nij Sân Rotten in Rottum – VERTROUWELIJK – Z.833616;
- 251003 – bijlage 7 – beheerkostenraming Nij Sân Rotten – VERTROUWELIJK – Z.833616.

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,

gemeentesecretaris,
Ditta Cazemier

burgemeester,
Leo Pieter Stoel