

AAN DE RAAD

Datum behandeld in college	8 januari 2026	Behandelend ambtenaar	G. van der Heide
Datum agendering	29 januari 2026	E-mailadres	g.vanderheide@waadhoeke.nl
Onderwerp	Wijziging Omgevingsplan gemeente Waadhoeke - Ried woningbouw Suderom	Telefoonnummer	0517-380380
Portefeuillehouder	K. Arendz		

Samenvatting

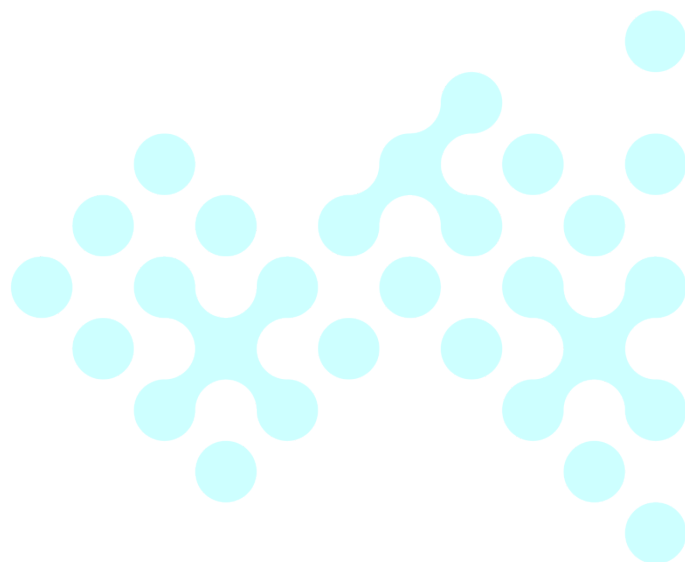
Het TAM-omgevingsplan 22d Ried woningbouw Suderom maakt de realisatie van negentien woningen aan de zuidzijde van Ried mogelijk en vormt daarmee een logische afronding van het dorp. Het ontwerp-TAM-omgevingsplan heeft van 1 juli tot en met 11 augustus 2025 ter inzage gelegen, gelijktijdig met het ontwerp-beeldkwaliteitsplan. Tijdens deze periode zijn zes zienswijzen ingediend. Deze hebben geleid tot nadere verduidelijkingen en aanscherpingen in de motivering van de omgevingsplanwijziging. Daarnaast zijn, vanuit ambtelijk oogpunt en met het oog op een juridisch correcte en uitvoerbare vaststelling, wijzigingen in de planregels doorgevoerd.

In verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet en de daarmee gewijzigde systematiek voor het borgen van omgevingskwaliteit worden de pagina's van het beeldkwaliteitsplan die betrekking hebben op het uiterlijk van bouwwerken afzonderlijk vastgesteld als beleidsregel. Hiermee wordt de gewenste ruimtelijke kwaliteit voor deze ontwikkeling op een juridisch zorgvuldige wijze geborgd.

Voorstel

1. In te stemmen met de Reactienota zienswijzen, inclusief de daarin opgenomen wijzigingen;
2. De Wijziging Omgevingsplan gemeente Waadhoeke – Ried woningbouw Suderom met identificatienummer NL.IMRO.1949.TAMOP22D-VAS1 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de Reactienota zienswijzen;

3. Het bij de omgevingsplanwijziging behorende 'Beeldkwaliteitsplan Ried Suderom 2' vast te stellen.
4. De pagina's 7, 8 en 9 van het Beeldkwaliteitsplan Ried Suderom 2, voor zover deze betrekking hebben op het uiterlijk van bouwwerken, vast te stellen als beleidsregel (in de zin van artikel 4.19 Ow) voor het plangebied van het TAM-Omgevingsplan Ried woningbouw Suderom (NL.IMRO.1949.TAMOP22D-VAS1). Deze beleidsregel vervangt welstandsregime 'Buitengebied' uit de Welstandnota Waadhoeke, voor het hiervoor benoemde plangebied.



Aanleiding

Voor u ligt een wijziging van het Omgevingsplan gemeente Waadhoeke ten behoeve van de woningbouwontwikkeling te Ried. Het betreft een zogenoemde TAM-omgevingsplanwijziging, opgesteld met de vertrouwde bestemmingsplansystematiek. Deze tijdelijke alternatieve maatregel is door het Rijk toegestaan tot eind 2025, om gemeenten in de overgangsfase naar het Digitaal Stelsel Omgevingswet op een juridisch zekere wijze omgevingsplannen te kunnen wijzigen.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is het stelsel voor welstand en omgevingskwaliteit gewijzigd. De toetsing van het uiterlijk van bouwwerken maakt sindsdien onderdeel uit van het omgevingsplan. Op grond van het overgangsrecht geldt de bestaande Welstandsnota Waadhoeke voorlopig nog als beleidsregel bij het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Deze systematiek is vastgelegd in de bruidsschat en de Invoeringswet Omgevingswet.

Voor nieuwe gebiedsontwikkelingen is de bestaande welstandsnota echter niet altijd toereikend. Het plan vraagt om gebiedsspecifieke uitgangspunten voor omgevingskwaliteit die aansluiten bij de gewenste dorps schaal, ruimtelijke opzet en architectonische uitstraling. Onder de Omgevingswet kunnen dergelijke uitgangspunten niet rechtstreeks als gedetailleerde normen in het omgevingsplan worden vastgelegd, maar worden zij vormgegeven via een open norm in de planregels, nader ingevuld met beleidsregels op grond van artikel 4.19 van de Omgevingswet.

Deze beleidsregels zijn voor dit plan uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan. Alleen de onderdelen die betrekking hebben op het uiterlijk van bouwwerken zijn juridisch relevant en worden door de raad vastgesteld als beleidsregel. Om deze beleidsregel toepasbaar te maken, is het noodzakelijk dat het omgevingsplan expliciet naar deze beleidsregel verwijst. Daarmee ontstaat een juridisch zorgvuldig en samenhangend beoordelingskader voor de Adviescommissie Omgevingskwaliteit.

Naast de vaststelling van de beleidsregel wordt het beeldkwaliteitsplan als geheel door de raad vastgesteld. Hoewel het beeldkwaliteitsplan op zichzelf geen juridische status heeft, biedt het een belangrijk inhoudelijk en ruimtelijk kader voor de ontwikkeling en draagt het bij aan een consistente en herkenbare invulling van de nieuwe dorpsrand.

Het ontwerp van het TAM-omgevingsplan en het ontwerp-beeldkwaliteitsplan hebben van 1 juli tot en met 11 augustus 2025 ter inzage gelegen. In deze periode zijn zienswijzen ingediend, die hebben geleid tot verduidelijkingen en aanscherpingen in de motivering. Daarnaast zijn ambtelijke wijzigingen doorgevoerd om het plan juridisch correct en uitvoerbaar vast te stellen.

Met het voorliggende besluit wordt de raad gevraagd om, in samenhang, de Reactienota zienswijzen vast te stellen, de wijziging van het omgevingsplan gewijzigd vast te stellen en de relevante onderdelen van het beeldkwaliteitsplan vast te stellen als beleidsregel. Hiermee wordt voorzien in een volledig, consistent en Omgevingswet-proof kader voor de realisatie van Ried woningbouw Suderom.

Beoogd (meetbaar) effect

Met deze ontwikkeling kan Ried in de komende jaren voorzien in de lokale woningbehoefte, doordat er (gefaseerd) negentien woningen worden gerealiseerd waarvan meer dan de helft binnen het betaalbare segment valt, conform de regionale woondeal. Het initiatief is door en voor inwoners van Ried tot stand gekomen, waardoor de uitbreiding aansluit op de concrete woonvraag onder starters,

doorstromers en senioren, en bijdraagt aan het behoud van de vitaliteit van het dorp op de lange termijn.

Motivering

Argumenten

1. In te stemmen met de Reactienota zienswijzen, inclusief de daarin opgenomen wijzigingen.

1.1 De zienswijzen zijn zorgvuldig afgewogen

Tijdens de terinzagelegging zijn zes zienswijzen ingediend. Deze zijn volledig beoordeeld, inhoudelijk gewogen en verwerkt in de Reactienota zienswijzen. Waar nodig is de motivering aangepast en aangescherpt, wat heeft geleid tot een beter onderbouwd plan.

1.2 Ambtelijke wijzigingen

Tijdens de verdere uitwerking bleek dat op onderdelen nadere precisering en aanvulling van de planregels en motivering nodig was, onder meer om de inrichting van het plangebied voldoende flexibel te regelen, omgevingskwaliteit beter te borgen en aan te sluiten bij actuele beleids- en onderzoeksinformatie. Deze wijzigingen zijn technisch en inhoudelijk van aard en wijzigen de opzet van het planvoornemen niet, maar zorgen wel voor een zorgvuldige en goed toepasbare planregeling.

1.3 Het participatieproces heeft aantoonbaar bijgedragen aan de kwaliteit van het plan

Omwonenden, Dorpsbelang, ontwikkelaars en de gemeente hebben meerdere malen met elkaar gesproken. Op basis van deze gesprekken zijn onder meer de inrichting, de fasering en de afstanden aangepast. De Reactienota vormt hiermee een logisch sluitstuk van een zorgvuldig doorlopen participatieproces.

2. De Wijziging Omgevingsplan gemeente Waadhoeke – Ried woningbouw Suderom met identificatienummer NL.IMRO.1949.TAMOP22D-VAS1 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de Reactienota zienswijzen.

2.1 Het plan draagt aantoonbaar bij aan de lokale woningbehoefte

Uit het Woonbehoefteonderzoek en de signalen vanuit het dorp blijkt dat er in Ried een tekort bestaat aan betaalbare en passende woningen. Met de realisatie van negentien grondgebonden woningen, waarvan meer dan de helft in het betaalbare segment, wordt voorzien in de vraag van starters, jonge gezinnen en senioren. Daarmee draagt de ontwikkeling bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp.

2.2 De uitbreiding is ruimtelijk zorgvuldig en passend vormgegeven

De ontwikkeling vormt een logische afronding van de dorpskern en sluit aan op de bestaande structuur. Met een watergang, groeninrichting en beperkte bouwhoogtes blijft de overgang naar het landschap behouden en passend bij de schaal van het dorp. Het plan is daarmee ruimtelijk zorgvuldig en toekomstbestendig.

2.3 Het initiatief sluit direct aan bij de wens van het dorp

Het plan is niet van bovenaf opgelegd, maar ontstaan vanuit Dorpsbelang en inwoners van Ried zelf. Hierdoor past de uitbreiding bij de lokale behoefte en ondersteunt het de sociale samenhang binnen

het dorp.

2.4 Gewijzigde vaststelling is noodzakelijk voor een juridisch robuust plan

De benodigde onderzoeken zijn geactualiseerd, de motivering is aangescherpt en er zijn planregels toegevoegd en verduidelijkt. Hierdoor is het plan zowel juridisch als feitelijk uitvoerbaar. De gewijzigde vaststelling verzekert dat de aangepaste regels en motivering onderdeel worden van het vastgestelde plan. Deze wijzigingen verbeteren de uitvoerbaarheid en zorgen voor een betere borging van de gemaakte afspraken.

3. Het 'Beeldkwaliteitsplan Ried Suderom 2' behorende bij de omgevingsplanwijziging vast te stellen.

3.1 Het beeldkwaliteitsplan ondersteunt een zorgvuldige en dorpspassende vormgeving

Het beeldkwaliteitsplan geeft richting aan de architectonische uitwerking van de woningen en de openbare ruimte. Hiermee wordt geborgd dat het nieuwe woongebied aansluit bij de identiteit van Ried en bijdraagt aan een herkenbaar en samenhangend dorpsbeeld.

3.2 Provinciale voorwaarden worden hiermee geborgd

De provincie ondersteunt de uitbreidingslocatie onder de voorwaarde dat betaalbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit helder zijn vastgelegd. Het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan als beleidsregel draagt bij aan de borging van de ruimtelijke kwaliteit.

4. De pagina's 7, 8 en 9 van het Beeldkwaliteitsplan Ried Suderom 2, voor zover deze betrekking hebben op het uiterlijk van bouwwerken, vast te stellen als beleidsregel (in de zin van artikel 4.19 Ow) voor het plangebied van het TAM-Omgevingsplan Ried woningbouw Suderom (NL.IMRO.1949.TAMOP22D-VAS1). Deze beleidsregel vervangt welstandsregime 'Buitengebied' uit de Welstandnota Waadhoeke, voor het hiervoor benoemde plangebied.

4.1 Gebiedsgerichte borging van omgevingskwaliteit

De bestaande Welstandsnota, die op grond van het overgangsrecht tijdelijk als beleidsregel geldt, is onvoldoende toegesneden op nieuwe gebiedsontwikkelingen zoals Suderom. Het beeldkwaliteitsplan bevat gebiedsspecifieke regels voor het uiterlijk van bouwwerken die beter aansluiten bij de stedenbouwkundige opzet en de gewenste dorpsse uitstraling van deze ontwikkeling.

4.2 Juridisch correcte toepassing onder de Omgevingswet

Onder de Omgevingswet moeten regels over het uiterlijk van bouwwerken worden ingevuld via beleidsregels op grond van artikel 4.19 Ow, gekoppeld aan een open norm in het omgevingsplan. Door de relevante pagina's van het beeldkwaliteitsplan als beleidsregel vast te stellen en hier expliciet naar te verwijzen in het TAM-omgevingsplan, ontstaat een juridisch zorgvuldig en toepasbaar toetsingskader.

4.3 Duidelijkheid en rechtszekerheid voor toetsing en vergunningverlening

Door het vaststellen van een specifieke beleidsregel geldt voor het plangebied één helder beoordelingskader voor het uiterlijk van bouwwerken. Dit biedt initiatiefnemers en omwonenden duidelijkheid en geeft de Adviescommissie Omgevingskwaliteit concrete en eenduidige handvatten bij de beoordeling van bouwplannen.

4.4 Beperkte en gerichte vervanging van de Welstandsnota

Alleen het welstandsregime 'Buitengebied' wordt voor dit plangebied vervangen. De algemene onderdelen van de Welstandsnota blijven onverkort van toepassing. Daarmee blijft het bestaande gemeentelijke welstandskader intact, terwijl voor deze specifieke ontwikkeling maatwerk mogelijk wordt gemaakt.

Kantttekeningen/risico's

1.1 Er kan beroep worden ingediend, de juridische positie van het plan is echter solide

Op basis van de ingediende zienswijzen en het gevoerde participatieproces is het plan inhoudelijk zorgvuldig voorbereid. De in een zienswijze geuite wens tot het aanbrengen van walbeschoeiing is tijdens het participatieoverleg van 19 juli 2023 besproken, maar daarbij zijn geen toezeggingen gedaan. In de verdere planuitwerking is gekozen voor een natuurlijke inrichting van de oever, waarmee oevererosie op duurzame wijze wordt voorkomen. Deze keuze sluit aan bij de inrichting van Suderom 1. De achterliggende zorg over erosie wordt bovendien ondervangen doordat in het bestek aandacht wordt besteed stabiliteit van de oever. Vanuit ruimtelijk en technisch oogpunt is deze keuze verdedigbaar en levert deze geen juridisch relevant risico op.

Daarnaast staat het belanghebbenden vrij om beroep in te stellen tegen de vaststelling van het omgevingsplan, bijvoorbeeld met betrekking tot privacy, verkeersdruk of schaduwwerking. Zoals in de reactienota is gemotiveerd, voldoet het plan aan de relevante instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving en aan de provinciale beleidskaders. Afstanden, bouwhoogten en de ruimtelijke inpassing zijn zorgvuldig afgewogen en juridisch geborgd. Het participatieproces is aantoonbaar en zorgvuldig doorlopen, wat bijdraagt aan de juridische houdbaarheid van het besluit.

De ambtelijke wijzigingen die na de ontwerpfase zijn doorgevoerd zorgen voor juridische verduidelijking, flexibiliteit in de planregels en betere uitvoerbaarheid. In samenhang gezien wordt de kans op succesvolle beroepsprocedures als beperkt ingeschat.

Alternatieven

1.1 Onderzochte alternatieven voor locatiekeuze en inpassing

Voor de ontwikkeling van nieuwe woningen in Ried zijn in de eerdere locatiestudie verschillende alternatieve locaties onderzocht. Deze studie, opgesteld in opdracht van Dorpsbelang Ried, heeft meerdere locaties binnen en aan de rand van het dorp vergeleken op aspecten zoals landschappelijke inpassing, afstand tot voorzieningen, verkeersstructuur, milieukundige randvoorwaarden en ruimtelijke uitbreidingslogica. Uit deze vergelijking kwam naar voren dat Suderom 2 ruimtelijk het meest geschikt is, omdat deze locatie aansluit op de bestaande dorpsstructuur, logisch voortbouwt op de huidige woonbebouwing en landschappelijk goed inpasbaar is. Andere locaties bleken minder passend vanwege beperkingen in maatvoering, ontsluiting, landschappelijke kwetsbaarheid of conflicten met omliggende functies.

1.2 Alternatief binnen het plangebied: verschuiven of verkleinen van het woningbouwprogramma

Er is bekeken of een kleinere ontwikkeling of een andere verkaveling binnen het plangebied een reëel alternatief zou kunnen vormen. Een aanzienlijke verkleining van het programma doet echter geen recht aan de woningbehoefte in Ried, zoals onderbouwd in de Woonvisie Waadhoeke en de regionale woondeal. Daarnaast is de gekozen verkaveling in overleg met omwonenden tot stand gekomen en

biedt deze door de watergang en het schouwpad een optimale balans tussen inpassing en afstand tot bestaande woningen. Een kleiner of anders gepositioneerd programma zou onvoldoende bijdragen aan de lokale behoefte en is heeft een grotere kans op economische onhaalbaarheid.

1.3 Wijziging van het omgevingsplan niet vaststellen, niet meewerken aan een ontwikkeling

Hiermee wordt niet voorzien in de actuele en urgente woningbehoefte van Ried. De vraag vanuit senioren, starters en gezinnen blijft onverminderd bestaan, wat leidt tot stagnatie van de doorstroming en verlies aan leefbaarheid. Dit alternatief voldoet daarmee niet aan de gemeentelijke en regionale doelstellingen en is ruimtelijk niet wenselijk. Ook een besluit om geen medewerking te verlenen (niet vaststellen) zal moeten worden onderbouwd. Dat is gelet op bovenstaande niet realistisch.

Vervolg

Wanneer de gemeenteraad besluit om de wijziging van het omgevingsplan Ried woningbouw Suderom vast te stellen wordt dit besluit met de bijbehorende stukken voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ter inzage gelegd.

Het besluit treedt in werking op de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de bekendmaking. Dit is een verandering ten opzichte van de voormalige Wet ruimtelijke ordening, waarin besluiten pas in werking traden na afloop van de volledige beroepstermijn (6 weken). Wanneer er geen beroep wordt ingesteld, is het besluit na afloop van de beroepstermijn automatisch onherroepelijk. Indien wel beroep wordt ingesteld, volgt onherroepelijkheid pas nadat de Afdeling uitspraak heeft gedaan.

Provinciale procedure en interventie mogelijkheden

De provincie Fryslân heeft een formele rol bij de vaststelling van het TAM-omgevingsplan, mede omdat zij een zienswijze heeft ingediend. Om die reden geldt een zorgvuldige informatieplicht richting de provincie.

Na de vaststelling van het TAM-omgevingsplan stuurt de gemeente het vaststellingsbesluit en de stukken aan de provincie, aangezien er een zienswijze is ingebracht én het plan gewijzigd is vastgesteld ten opzichte van het ontwerp. Ook de kennisgeving van de terinzagelegging van het vastgestelde plan wordt aan de provincie toegezonden, inclusief informatie over de raadpleegbaarheid van het plan.

Tussen de vaststelling en de bekendmaking van het plan geldt een wettelijk minimale termijn van twee weken. Van deze termijn kan alleen worden afgeweken als de provincie instemt met vervroegde publicatie. Voor een dergelijk verzoek kan de gemeente zich rechtstreeks tot de provincie wenden, die binnen één week reageert.

De provincie heeft daarnaast de bevoegdheid om een interventiebesluit te nemen

Participatie

De ontwikkeling van Ried Suderom is tot stand gekomen na een zorgvuldig participatieproces met Dorpsbelang Ried en omwonenden, waarbij het stedenbouwkundig plan meerdere keren is aangepast om tegemoet te komen aan wensen over afstand, fasering en inpassing. In het bestuurlijk vooroverleg hebben provincie, brandweer en Wetterskip aandachtspunten meegegeven. De provincie onderschrijft de locatiekeuze en vraagt om aandacht voor betaalbaarheid, landschappelijke inpassing en waterrobuust bouwen. Deze punten zijn verwerkt in de motivering en het beeldkwaliteitsplan. Het

ontwerpplan heeft van 1 juli tot en met 11 augustus 2025 ter inzage gelegen. Er zijn zes zienswijzen ingediend, die niet hebben geleid tot juridische wijzigingen van het plan. Wel zijn, mede naar aanleiding van de zienswijze van de provincie, verduidelijkingen in de toelichting aangebracht. Daarnaast zijn ambtshalve enkele aanpassingen gedaan in de planregels, waaronder aanvullende functies in de gebieden Water en Wonen en begrenzing van de hoogtes van erfafscheidingen en walbeschoeiingen.

Financiën

De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van de initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen en wijzigen van het omgevingsplan, inclusief het benodigde onderzoek, komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Eventuele verzoeken om nadeelcompensatie worden eveneens door de initiatiefnemer gedragen, conform de afspraken in de anterieure overeenkomst.

Op grond van artikel 13.11 van de Omgevingswet zijn de kosten voor het vaststellen van een omgevingsplan een verhaalbare kostensoort. Het kostenverhaal wordt geregeld via de bestaande anterieure overeenkomst, zoals toegestaan op grond van artikel 13.13 Ow. Voor dit project is geen publiekrechtelijk kostenverhaal noodzakelijk.

In aanvulling op de oorspronkelijke overeenkomst wordt een addendum opgesteld waarin de borging van de betaalbaarheid van de woningen is vastgelegd. Dit addendum vormt onderdeel van dezelfde contractuele systematiek en brengt geen wijziging in de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Er zijn geen aanwijzingen dat het project economisch niet uitvoerbaar is.

Bijlagen

Bijlage 1: Reactienota Zienswijzen TAM-omgevingsplan 22d Ried woningbouw Suderom

Bijlage 2: De Wijziging Omgevingsplan gemeente Waadhoeke – Ried woningbouw Suderom met in bijlage 2 bij de motivering het Beeldkwaliteitsplan (NL.IMRO.1949.TAMOP22D-VAS1)

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

NR.: 2025-146044

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 8 januari 2026

BESLUIT

Aldus vastgesteld in de openbare

1. In te stemmen met de Reactienota zienswijzen, inclusief de daarin opgenomen wijzigingen;
2. De Wijziging Omgevingsplan gemeente Waadhoeke – Ried woningbouw Suderom met identificatienummer NL.IMRO.1949.TAMOP22D-VAS1 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de Reactienota zienswijzen;
3. Het bij de omgevingsplanwijziging behorende 'Beeldkwaliteitsplan Ried Suderom 2' vast te stellen.
4. De pagina's 7, 8 en 9 van het Beeldkwaliteitsplan Ried Suderom 2, voor zover deze betrekking hebben op het uiterlijk van bouwwerken, vast te stellen als beleidsregel (in de zin van artikel 4.19 Ow) voor het plangebied van het TAM-Omgevingsplan Ried woningbouw Suderom (NL.IMRO.1949.TAMOP22D-VAS1). Deze beleidsregel vervangt welstandsregime 'Buitengebied' uit de Welstandnota Waadhoeke, voor het hiervoor benoemde plangebied.

raadsvergadering van 29 januari 2026,

{{Sig}} , voorzitter

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.

