GEMEENTE waadhoeke

AAN DE RAAD

Datum behandeld in college	1 september 2026	**Zaaknummer**	2025-270797
Datum agendering	24 september 2026		
Afdeling	Omgeving		
Onderwerp	Vaststelling wijziging omgevingsplan gemeente Waadhoeke-Menaam woningbouw Bitgumerdyk en beeldkwaliteitsplan		
Portefeuillehouder	A. Weiland		

Samenvatting

Na een uitgebreide voorbereiding met verschillende partijen, waaronder Dorpsbelang/werkgroep Bouwen, ontwikkelaar, omwonenden en de gemeente Waadhoeke is gekomen tot voorliggende woningbouwinvulling.
Het initiatief voorziet in 53 woningen in de vorm van rug-aan-rug woningen, twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen met bijbehorende erven en openbaar gebied. Het ontwerpplan inclusief bijbehorend beeldkwaliteitsplan heeft van 19 december 2025 tot en met 29 januari 2026 voor zienswijzen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er zes zienswijzen ontvangen. Met enkele indieners van de zienswijzen is op hun verzoek nog een nader gesprek gevoerd. Enkele van de zienswijzen welke zijn behandeld in de *Reactienota zienswijzen Menaam woningbouw Bitgumerdyk* hebben geleid tot een wijziging in de motivering en een aanpassing van de inrichtingsschets ten opzichte van het ontwerpplan. Naast de zienswijzen zijn ook ambtshalve wijzigingen in de *Reactienota zienswijzen* opgenomen. Het plan is nu zover dat het (gewijzigd) kan worden vastgesteld.

Voorstel

1. In te stemmen met de *Reactienota zienswijzen Menaam woningbouw Bitgumerdyk;*
2. De Wijziging Omgevingsplan gemeente Waadhoeke - Menaam woningbouw Bitgumerdyk met identificatiecode NL.IMRO.1949.TAMOP22J-VAS1 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de Reactienota zienswijzen;
3. Het bij de omgevingsplanwijziging behorende 'Beeldkwaliteitsplan Bitgumerdyk Menaam' vast te stellen;
4. De *Bijlage - Regels omgevingskwaliteit* in het 'Beeldkwaliteitsplan Bitgumerdyk Menaam', 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 de Wijziging Omgevingsplan gemeente Waadhoeke - Menaam woningbouw Bitgumerdyk (NL.IMRO.1949.TAMOP22J-VAS1). Deze beleidsregel vervangt het welstandsregime 'Buitengebied (regulier)' uit de Welstandsnota Waadhoeke, voor het hiervoor benoemde plangebied.

Aanleiding
Op 9 maart 2021 heeft dorpsbelang Menaam middels haar werkgroep Bouwen de gemeente Waadhoeke schriftelijk verzocht om de locatie aan de Bitgumerdyk te Menaam in te zetten voor woningbouw. Op basis van dit schriftelijke verzoek is de gemeente het gesprek aangegaan met Dorpsbelang Menaam/werkgroep Bouwen om te komen tot een gewenste volkshuisvestelijke woningbouwinvulling van dit terrein.
Na een uitgebreide voorbereiding met Dorpsbelang/werkgroep Bouwen, ontwikkelaar, de gemeente Waadhoeke is een eerste schetsontwerp voor de locatie gemaakt. Naar aanleiding van reacties van direct aanwonenden is besloten deze schets los te laten en samen met de direct omwonenden te werken naar een gewenste woningbouwinvulling. Het eindresultaat hiervan is eind 2024 aan het hele dorp gepresenteerd.
Het initiatief voorziet in 53 woningen in de vorm van rug-aan-rug woningen, twee-onder- een-kap woningen en vrijstaande woningen met bijbehorende erven en openbaar gebied. Het ontwerpplan inclusief bijbehorend beeldkwaliteitsplan heeft van 19 december 2025 tot en met 29 januari 2026 voor zienswijzen ter inzage gelegen. Hierover bent u via het Raadsmemo van 9 december 2025 geïnformeerd. In de reactietermijn zijn zes zienswijzen ontvangen. Met enkele indieners van de zienswijzen is op hun verzoek nog een nader gesprek gevoerd. De zienswijzen zijn behandeld in de *Reactienota zienswijzen Menaam woningbouw Bitgumerdyk* en hebben geleid tot een wijziging van de motivering en aanpassing van de inrichtingsschets ten opzichte van het ontwerpplan. Naast de zienswijzen zijn ook ambtshalve wijzigingen in de *Reactienota* opgenomen. Het plan is nu zover dat het (gewijzigd) kan worden vastgesteld.

Beoogd (meetbaar) effect
De woningbouwontwikkeling met 53 woningen mogelijk maken door een passend juridisch planologisch kader vast te stellen.

Motivering
Argumenten
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 Menaam woningbouw Bitgumerdyk* (verder te noemen Reactienota). De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot wijziging van de motivering en aanpassing van de inrichtingsschets ten opzichte van het ontwerpplan. Voor de volledige behandeling van de zienswijzen wordt kortheidshalve verwezen naar de Reactienota in bijlage 1 bij dit advies.

1.2 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.

2.1 Ambtshalve wijzigingen leiden tot een gewijzigde omgevingsplanwijziging
Bij nadere bestudering van de regels is geconstateerd dat enkele technische / kleinere aanpassingen noodzakelijk zijn. Ambtshalve zijn er daarom aanpassingen in zowel toelichting als regels aangebracht. Deze zijn opgenomen in de Reactienota en brengen met zich mee dat het omgevingsplan gewijzigd moet worden vastgesteld.

3.1 Voor de beoogde ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan gemaakt
Tegelijk met de wijziging van het Omgevingsplan gemeente Waadhoeke voor woningbouw aan de Bitgumerdyk in Menaam is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In het plangebied wordt een specifieke beeldkwaliteit beoogd, waar de geldende Welstandsnota Waadhoeke niet in voorziet. Daarom zijn in het beeldkwaliteitsplan regels voor omgevingskwaliteit voor de vormgeving van de nieuwe woningen en de openbare ruimte opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 2 bij de motivering, die hoort bij de voorliggende omgevingsplanwijziging.

4.1 Gebiedsgerichte borging van omgevingskwaliteit vraagt om dit besluit
De bestaande Welstandsnota, die op grond van het overgangsrecht Omgevingswet tijdelijk als beleidsregel geldt, is onvoldoende toegesneden op gebiedsontwikkelingen. Het plangebied voor de woningbouw aan de Bitgumerdyk valt in deze nota binnen het welstandsregime 'Buitengebied (regulier)'. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan 'Beeldkwaliteitsplan Bitgumerdyk Menaam' bevat gebiedsspecifieke regels voor het uiterlijk van bouwwerken die beter aansluiten bij de stedenbouwkundige opzet en de gewenste dorpse uitstraling van deze ontwikkeling.

4.2 Juridisch correcte toepassing onder de Omgevingswet is noodzakelijk
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 en toepasbaar toetsingskader.
Dit biedt initiatiefnemer en omwonenden duidelijkheid en geeft de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (voorheen Welstandscommissie hûs en hiem) concrete en eenduidige handvatten bij de beoordeling van bouwplannen.

4.3 Het betreft een beperkte en gerichte vervanging van de Welstandsnota
Alleen het welstandsregime 'Buitengebied (regulier)' wordt voor het plangebied voor de woningbouwontwikkeling aan de Bitgumerdyk 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.

<u>Kanttekeningen/risico's</u>
1.1 Beroep kan niet worden uitgesloten
Hoewel het plan met alle betrokkenen zorgvuldig is voorbereid, en de zienswijzen zorgvuldig zijn beoordeeld betekent dit niet dat iedereen het met de ontwikkeling eens is. Belangen kunnen ook na een uitgebreide participatie, aanpassingen in het plan en zorgvuldige beoordeling van zienswijzen nog steeds verschillend zijn. Dit kan leiden tot beroep bij de Raad van State.

Alternatieven
A. Het huidige agrarische gebruik voortzetten.

De voormalige gemeente Menameradiel heeft deze locatie destijds expliciet aangekocht voor woningbouw. Daarbij is de locatie door dorpsbelang actief bij de gemeente Waadhoeke in beeld gebracht met het verzoek om hier woningbouw te realiseren. Het is daarom logisch dat deze locatie nu dan ook als zodanig wordt ingevuld. Daar komt bij dat eerder al is ingestemd met de levering van de gronden aan de ontwikkelaar. Dit is dan ook geen realistisch scenario.

B. Het gebied op een andere manier invullen

De invulling is met de nodige participatie tot stand gekomen. Daarnaast zal een gewijzigde invulling zorgvuldig moeten worden voorbereiden en de procedure opnieuw moeten worden doorlopen. Daar kan in deze fase geen sprake meer van zijn.

Vervolg

Wanneer de gemeenteraad besluit om de omgevingsplanwijziging 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. 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.

De provincie Fryslân heeft een formele rol bij de vaststelling van het TAM-omgevingsplan, mede omdat het een gewijzigde vaststelling betreft. Om die reden geldt een zorgvuldige informatieplicht richting de provincie. Na de vaststelling van de omgevingsplanwijziging worden het vaststellingsbesluit en bijbehorende stukken aan de provincie toegestuurd. Ook de kennisgeving van de terinzagelegging van het vaststellingsbesluit wordt aan de provincie toegezonden. Tussen de vaststelling en de bekendmaking van het plan geldt een wettelijk minimale termijn van twee weken.

Participatie

Op basis van een schriftelijke verzoek van dorpsbelang Menaam van 9 maart 2021 om de locatie aan de Bitgumerdyk te Menaam in te zetten voor woningbouw is de gemeente het gesprek aangegaan met Dorpsbelang Menaam/werkgroep Bouwen om te komen tot een gewenste volkshuisvestelijke woningbouwinvulling van dit terrein.

Om de realisatie mogelijk te maken heeft de werkgroep Bouwen zich gewend tot een lokale ontwikkelaar, die de uitvoering ter hand wil nemen. Na intensief overleg tussen Dorpsbelang/werkgroep Bouwen, ontwikkelaar en de gemeente Waadhoeke is gekomen tot een eerste ontwerpschets voor deze woningbouwlocatie. Tijdens een inloopmiddag op woensdag 8 februari 2023 is deze ontwerpschets gepresenteerd aan eerst direct omwonenden en daarna aan de overige inwoners van het dorp Menaam.
De reacties van de direct omwonenden tijdens deze inloopmiddag waren zodanig, dat besloten is het gehele ontwerp los te laten en samen met de direct omwonenden het traject aan te gaan om middels gesprekken te komen van een blanco situatie, via een vlekkenplan naar een gewenste woningbouwinvulling. Dit traject heeft 1,5 jaar in beslag genomen, waarna op 18 december 2024 het eindresultaat nogmaals is gepresenteerd aan alle inwoners van Menaam middels een inloopavond.

Het resultaat van de participatie is een stedenbouwkundige verbeelding waarin is opgenomen hoe het perceel grond kan worden bebouwd met o.a. rug-aan-rug woningen, twee-onder- een-kap woningen en vrijstaande woningen. Tijdens dit participatietraject is afgesproken op welke plek welke woningen komen te staan. Ook is afgesproken waar straten, parkeerplekken, fietspaden, bomen, groen en water komen. Op basis van de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is de ruimtelijke procedure – wijziging van het Omgevingsplan gemeente Waadhoeke – gestart.

Het participatieniveau was informeren, raadplegen en adviseren. Destijds zijn verschillende partijen gevraagd om mee te denken. Die partijen zijn Dorpsbelang Menaam, de werkgroep Bouwen van Menaam, de eigenaar van de grond, aanwonenden en inwoners van Menaam en overheden zoals de provincie en het Wetterskip.

Financiën
Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin kostenverhaal is vastgelegd.

Bijlagen
Bijlage 1: Reactienota zienswijzen Menaam woningbouw Bitgumerdyk;
Bijlage 2: Wijziging omgevingsplan Waadhoeke - Menaam woningbouw Bitgumerdyk (NL.IMRO.1949.TAMOP22J-VAS1) inclusief het in bijlage 2 van de motivering opgenomen beeldkwaliteitsplan.

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

NR.: 2025-270797

De raad van de gemeente Waadhoeke

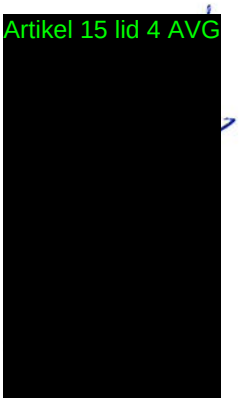
Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 1 september 2026;

BESLUIT

1. In te stemmen met de *Reactienota zienswijzen Menaam woningbouw Bitgumerdyk;*
2. De Wijziging Omgevingsplan gemeente Waadhoeke - Menaam woningbouw Bitgumerdyk met identificatiecode NL.IMRO.1949.TAMOP22J-VAS1 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de Reactienota zienswijzen;
3. Het bij de omgevingsplanwijziging behorende 'Beeldkwaliteitsplan Bitgumerdyk Menaam' vast te stellen;
4. De *Bijlage - Regels omgevingskwaliteit* in het 'Beeldkwaliteitsplan Bitgumerdyk Menaam', 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 de Wijziging Omgevingsplan gemeente Waadhoeke - Menaam woningbouw Bitgumerdyk (NL.IMRO.1949.TAMOP22J-VAS1). Deze beleidsregel vervangt het welstandsregime 'Buitengebied (regulier)' uit de Welstandsnota Waadhoeke, voor het hiervoor benoemde plangebied.

Aldus vastgesteld in de openbare

raadsvergadering van 24 september 2026,



Dit document is digitaal ondertekend.