GEMEENTE waadhoeke

AAN DE RAAD

Datum behandeld in college	4 augustus 2026	**Zaaknummer**	2026-101917
Datum agendering	24 september 2026		
Afdeling	Veiligheid & VTH		
Onderwerp	Het bouwen van woningen met bergingen		
Portefeuillehouder	A. Weiland		

Samenvatting

Op 14 april 2026 hebben we een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van woningen met bergingen aan de Dirk Dijkstrastrjitte te Tzummarum.

De aanvraag past niet binnen de regels van het (tijdelijke) omgevingsplan. De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt door af te wijken van het omgevingsplan. Hiervoor kan de gemeente een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) verlenen.

Op 21 december 2023 heeft de raad categorieën van gevallen aangewezen waarin bindend advies is vereist. Eén van deze gevallen betreft "*het realiseren van een nieuwe activiteit of uitbreiding van een bestaande activiteit, die niet in sub a tot en met j is genoemd en aanzienlijke gevolgen heeft of kan hebben voor de fysieke leefomgeving*". Voor voorliggend initiatief is daarom bindend advies van de raad nodig.

Voorstel

1. Op de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen met bergingen aan de Dirk Dijkstrastrjitte te Tzummarum een positief advies af te geven.

Aanleiding
De aanleiding voor dit plan is het voornemen tot het bouwen van woningen met bergingen aan de Dirk Dijkstrastrjitte te Tzummarum. Het betreft het bouwen van 28 wooneenheden met bergingen. Daarnaast worden er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

Dit initiatief past niet binnen de regels van het (tijdelijke) omgevingsplan (*bestemmingen Wonen – uit te werken en Wonen -2).* In de bestemming Wonen – 2 is een maximum aantal van 3 wooneenheden opgenomen. Op de noordelijke locatie worden dit er 4. En op de locatie die daar ten zuiden van ligt worden het 6 wooneenheden. Daarnaast wordt er op deze locatie buiten het bouwvlak gebouwd. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt het aantal toegestane woningen overschreden.
De andere woningen zijn gelegen in een gebied waar de bestemming Wonen – uit te werken op is gelegen. Binnen deze bestemming moet een hoofdgebouw vrijstaand of half-vrijstaand worden gebouwd. Er worden echter ook aaneengeschakelde woningen gebouwd.

De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt door af te wijken van het omgevingsplan. Hiervoor kan de gemeente een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) verlenen, mits sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Beoogd (meetbaar) effect
Het plan beoogd het bouwen van 28 nieuwe wooneenheden met bergingen, waarbij aandacht is voor de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en alle functies zorgvuldig worden ingepast.

Motivering
Argumenten
1.1 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties
Uit de integrale beoordeling van het plan blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit is gemotiveerd in bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing (bijlage 3). In deze onderbouwing is per beleidsaspect aangegeven op welke wijze het project bijdraagt aan het beleidsaspect en waarom medewerking kan worden verleend aan dit project.

1.2 Bindend advies van de raad is nodig
Op basis van artikel 16.15a aanhef en onder b en artikel 16.15b Omgevingswet heeft de gemeenteraad een adviesbevoegdheid in door de gemeenteraad aangewezen gevallen. Op 21 december 2023 heeft de raad categorieën van gevallen aangewezen waarin bindend advies is vereist. Eén van deze gevallen betreft "*het realiseren van een nieuwe activiteit of uitbreiding van een bestaande activiteit, die niet in sub a tot en met j is genoemd en aanzienlijke gevolgen heeft of kan hebben voor de fysieke leefomgeving*". Voor voorliggend initiatief is daarom advies van de raad nodig. Dit betreft een bindend adviesrecht, waarbij het college gehouden is dit advies op te volgen. Indien de gemeenteraad geen of een negatief advies geeft, dan moet het college de vergunning weigeren.

1.3 Er heeft participatie plaatsgevonden
Voor initiatieven die vallen onder het adviesrecht van de gemeenteraad is verplichte participatie een vereiste. De initiatiefnemer heeft voldaan aan deze verplichting. Er is een enquête georganiseerd eind 2024. Vervolgens heeft op 6 februari 2025 een bewoners & geïnteresseerden bijeenkomst plaatsgevonden. De bijeenkomst is positief verlopen, en de opmerkingen hebben niet geleid tot wijzigingen in het plan. De meest gemaakte opmerkingen hadden betrekking op de uitvoering van het

plan en worden dan ook bij de uitvoering meegenomen waar mogelijk. Het participatieverslag is opgenomen in bijlage 3 van de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 3).

Kanttekeningen/risico's

1.1 Bindend advies van de gemeenteraad is noodzakelijk

Zonder bindend advies van de gemeenteraad kan er geen besluit op de aanvraag worden genomen. De beoordeling door het college biedt de motivatie voor een positief bindend advies. Als de gemeenteraad niet of negatief adviseert, dan kan de vergunning niet worden gegeven en het initiatief niet worden gerealiseerd. Een eventueel negatief bindend advies zal goed gemotiveerd moeten worden, om tot een houdbaar besluit op de aanvraag omgevingsvergunning te kunnen leiden. Als een besluit op de aanvraag uitblijft, dan kan de aanvrager de gemeente in gebreke stellen en daarmee een besluit afdwingen.

Alternatieven

Het voorgenomen plan geeft de invulling aan deze locatie die nu ook al mogelijk is, alleen in minder wooneenheden. Er zijn op dit moment geen alternatieven voor de herontwikkeling van deze locatie.

Vervolg

Nadat de raad een positief bindend advies heeft gegeven, kan de omgevingsvergunning worden verleend. Op deze aanvraag is de uitgebreide procedure van toepassing, voorafgaand aan de besluitvorming wordt het ontwerpbesluit 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder kan binnen zes weken een zienswijze indienen. Eventuele zienswijzen worden betrokken bij de definitieve besluitvorming. Het college is bevoegd tot het beslissen op deze aanvraag.

Participatie

De initiatiefnemer heeft het planvoornemen (inclusief schetsen en tekeningen) op 6 februari 2025 tijdens een bijeenkomst doorgesproken met de buurt. Naar aanleiding van de bijeenkomst zijn er geen aanpassingen noodzakelijk. Er zijn met name opmerkingen gemaakt over de uitvoering. Deze worden meegenomen waar mogelijk tijdens de uitvoering. Vanuit de participatieverslagen valt op te maken dat de omwonenden overwegend positief staan tegenover de beoogde ontwikkeling.

Financiën

De kosten van de planafhandeling en de omgevingsvergunning zijn geheel voor rekening van de aanvrager. Het sluiten van een anterieure overeenkomst heeft geen nadelige financiële effecten.

Bijlagen

Bijlage 1: Ontwerpbesluit omgevingsvergunning
Bijlage 2: Tekeningen/impressies
Bijlage 3: Ruimtelijke onderbouwing

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

NR.: 2026-101917

De raad van de gemeente Waadhoeke

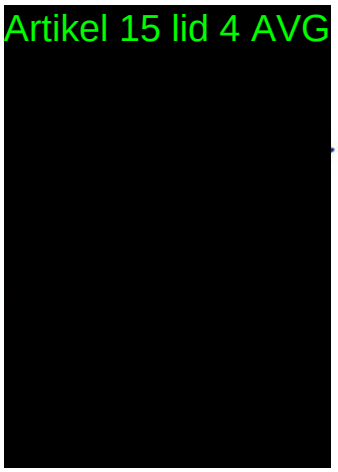
Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 4 augustus 2026;

B E S L U I T

1. Op de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen met bergingen aan de Dirk Dijkstrastrjitte te Tzummarum een positief advies af te geven.

Aldus vastgesteld in de openbare

raadsvergadering van 24 september 2026,



Dit document is digitaal ondertekend.