GEMEENTE waadhoeke

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Waadhoeke

Nr. 486475

19 oktober

2026

Gewijzigde vaststelling wijziging Omgevingsplan gemeente Waadhoeke – 22j Menaam woningbouw Bitgumerdyk, vaststelling Beeldkwaliteitsplan Bitgumerdyk Menaam

De gemeenteraad van Waadhoeke heeft op 24 september besloten:

1. De Wijziging Omgevingsplan gemeente Waadhoeke - Menaam woningbouw Bitgumerdyk met identificatiecode NL.IMRO.1949.TAMOP22J-VAS1 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de Reactienota zienswijzen;
2. Het bij de omgevingsplanwijziging behorende 'Beeldkwaliteitsplan Bitgumerdyk Menaam' vast te stellen;
3. 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.

Wijziging omgevingsplan

De omgevingsplanwijziging voorziet erin om aan de noordzijde van Menaam, op de gronden gelegen ten oosten van de Bitgumerdyk, tegenover de ingang naar het kaatsveld, maximaal 53 grondgebonden woningen (vrijstaand, twee-onder-een-kap en rug-aan-rug-woningen), inclusief bijbehorend openbaar gebied te realiseren. Het plangebied is globaal begrensd, aan de noordwestkant door de (bebouwing aan de) Bitgumerdyk, aan de zuidwestkant door de Lytsebuorren, aan de zuidoostkant door de watergang achter de bebouwing aan de Earnseker en aan de noordoostkant door een tuincentrum.

Wijzigingen na ontwerpfase

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is het vastgestelde bestemmingsplan als volgt gewijzigd:

Planregels:

- Artikel 3.29 (invoeging): zijgevel: een gevel van een gebouw die niet een voorgevel of een achtergevel is.
- Artikel 8.4.2.A, sub d: de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 2,00 m; *i.p.v.: "de afstand van een hoofdgebouw tot de bouwperceelgrens bedraagt ten minste 2,00 m;"*
- Artikel 8.4.2.A, sub g: de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,50 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' de bouwhoogte maximaal 7,00 m bedraagt voor niet meer dan de helft van het hoofdgebouw. *i.p.v.: "de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,50 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' de bouwhoogte maximaal 7,00 m bedraagt."*
- Artikel 8.4.2.B, sub a: bijbehorende bouwwerken worden ten minste 1.00 m achter (het verlengde van) de naar de weggekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw gebouwd; *i.p.v.: "bijbehorende bouwwerken wordt ten minste 3,00 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd;"*
- Artikel 8.4.3.B, sub a: bijbehorende bouwwerken worden ten minste 1,00 m achter (het verlengde van) de naar de weggekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw gebouwd, met dien verstande dat: 1. een uitzondering hierop geldt voor hoeksituaties waarbij de zijgevel die naar de weg gekeerd is, mag worden overschreden tot 2,00 m vanaf de perceelsgrens; *i.p.v.: "bijbehorende bouwwerken worden ten minste 3,00 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd;"*
- Artikel 8.4.5, sub d: het bepaalde in lid 8.4.2 onder a 'Hoofdgebouwen' sub d in die zin dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens ten opzichte van de gronden met de functie Groen kan worden verkleind tot maximaal 1,00 m; *i.p.v.: "het bepaalde in lid 8.4.2 onder a sub d in die zin dat de afstand tot de bouwperceelgrens ten opzichte van de gronden met de functie Groen kan worden verkleind tot maximaal 1,00 m;"*

- Artikel 8.4.5, (invoeging als) sub e (rest doorgenummerd): het bepaalde in lid 8.4.2 onder a 'Hoofdgebouwen' sub d in die zin dat de aan te houden afstand tot de bouwperceelgrens niet van toepassing is in geval hoofdgebouwen worden geschakeld.
- Artikel 8.4.5, sub f: het bepaalde in lid 8.4.3 onder a 'Hoofdgebouwen' sub c dat een hoofdgebouw buiten de zijdelingse grens van het bouwvlak mag worden gebouwd, voor zover aan het bepaalde in lid 8.4.3 onder a 'Hoofdgebouwen' sub d kan worden voldaan; *i.p.v.: "het bepaalde in lid 8.4.3 onder a sub c dat een hoofdgebouw buiten de grens van het bouwvlak mag worden gebouwd, voor zover aan het bepaalde in lid 8.4.3 onder a sub d kan worden voldaan;"*
- Artikel 11.3, sub b: de aangegeven maatvoering met betrekking tot goot- en bouwhoogte tot ten hoogste 20% van die maatvoering, waarbij toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid niet geldt voor artikel 8 'Wonen'. *i.p.v.: "de aangegeven maatvoering met betrekking tot goot- en bouwhoogte tot ten hoogste 20% van die maatvoering;"*
- Artikel 11.5, sub b: 1. In aanvulling op artikel 22.29 van dit omgevingsplan wordt voor de beoordeling of er geen strijd is met de redelijke eisen van welstand ook getoetst aan de criteria als opgenomen als 'Bijlage – Regels omgevingskwaliteit' in het 'Beeldkwaliteitsplan Bitgumerdyk Menaam' vastgesteld op de grond van artikel 4.19 van de Omgevingswet. 2. In het geval dat de beleidsregels uit het vorige lid afwijken van de welstandsnota, zoals wordt bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet dan gaan de regels als opgenomen als 'Bijlage – Regels omgevingskwaliteit' in het 'Beeldkwaliteitsplan Bitgumerdyk Menaam' voor. *i.p.v.: "1. In aanvulling op artikel 22.29 van dit omgevingsplan wordt voor de beoordeling of er geen strijd is met de redelijke eisen van welstand ook getoetst aan de criteria uit het 'Beeldkwaliteitsplan Bitgumerdyk Menaam' vastgesteld op de grond van artikel 4.19 van de Omgevingswet. 2. In het geval dat de beleidsregels uit het vorige lid afwijken van de welstandsnota, zoals wordt bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet dan gaan de regels uit het 'Beeldkwaliteitsplan Bitgumerdyk Menaam' voor."*

Verbeelding:

- Door kleine overschrijdingen van de aangeduide bouwvlakken, zoals met betrekking tot de achterste grens van de te bouwen woningen in deelgebied C als gevolg van het definitief maken van de inrichtingsschets van het stedenbouwkundig plan, zijn die bouwvlakken enigszins aangepast door deze te verruimen.
- Vanwege het te realiseren transformatorhuisje in het zuidwestelijke deel van het plangebied, tussen de woongebieden A en D in de functie 'Groen' zijn enkele ondergeschikte wijzigingen in de verbeelding doorgevoerd met betrekking tot de belijning van de functies 'Groen', 'Verkeer Verblijfsgebied' en 'Wonen' ("specifieke vorm van wonen – Woongebied A" en "bijgebouwen").

Motivering

- Naar aanleiding van de ambtelijke wijzigingen in de regels zijn aanpassingen gedaan in de juridische toelichting op het plan in hoofdstuk 6 van de motivering.
- Informatie met betrekking tot de te treffen aanpassingen en verkeersmaatregelen aan de Bitgumerdyk is opgenomen.
- De bezonningsstudies zijn als bijlagen bij de motivering opgenomen en een paragraaf over lichthinder en schaduw is in het hoofdstuk met betrekking tot de omgevingsaspecten ingevoegd, waarbij een toelichting op de zonnestudies is gegeven.
- De inmiddels vastgestelde gemeentelijke omgevingsvisie is in de paragraaf met betrekking tot geldend gemeentelijk beleid ingevoegd.
- De paragraaf met betrekking tot de gemeentelijke welstandsnota in relatie tot het opgestelde beeldkwaliteitsplan voor het TAM-omgevingsplan is aangepast.
- De afgegeven instemming van provincie Fryslân op het ecologische werkprotocol is in de paragraaf met betrekking tot 'Natuur' verwerkt.
- De paragraaf 'Verkeer en parkeren' is nader uitgewerkt.
- De toelichting is aangepast op de gehanteerde regeling met betrekking tot de maximaal toegestane goot- en bouwhoogtes .
- Onder meer in verband met de plaatsing van een transformatorhuisje is de voorgenomen inrichting van het openbaar gebied nog iets gewijzigd. Ook is sprake van de plaatsing van een laag hekwerk parallel langs de Lytsebuorren naar aanleiding van de zienswijze van indiener 1, en enkele wijzigingen/toevoegingen in de te treffen verkeersmaatregelen in het plangebied. De geactualiseerde inrichtingsschets is opgenomen in en bij het TAM-omgevingsplan.
- Voor het overige hebben ondergeschikte tekstuele wijzigingen in de motivering van het TAM omgevingsplan plaatsgevonden die niet specifiek benoemd hoeven te worden. Dat heeft kleine tekstcorrecties in verband met spelling, grammatica en een enkele schrijffout betroffen.

Beeldkwaliteitsplan en beleidsregel

Voor de ontwikkeling Menaam woningbouw Bitgumerdyk is een specifiek beeldkwaliteitsplan opgesteld. In het beeldkwaliteitsplan zijn onder andere nieuwe regels opgenomen die gaan over het uiterlijk van bouwwerken voor deze ontwikkeling. Bijlage - Regels omgevingskwaliteit in het Beeldkwaliteitsplan Bitgumerdyk Menaam zijn, voor zover deze betrekking hebben op het uiterlijk van bouwwerken, vastgesteld als beleidsregel. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage 2 van de motivering van de wijziging van het omgevingsplan.

De wijziging van het omgevingsplan, het beeldkwaliteitsplan en de beleidsregel inzien?

U kunt de omgevingsplanwijziging bekijken via Regels op de kaart in het Omgevingsloket via de volgende link:

https://resolver.omgevingswet.overheid.nl/viewer/document?documentId=NL.IMRO.1949.TAMOP22J-VAS1

Het beeldkwaliteitsplan Bitgumerdyk Menaam is als bijlage 2 opgenomen bij de motivering van de omgevingsplanwijziging en is via bovenstaande link te raadplegen. Bijlage - Regels omgevingskwaliteit in het Beeldkwaliteitsplan Bitgumerdyk Menaam zijn, voor zover deze betrekking hebben op het uiterlijk van bouwwerken, vastgesteld als beleidsregel en eveneens via deze link in te zien.

U kunt de omgevingsplanwijziging, het beeldkwaliteitsplan en de beleidsregel op werkdagen bekijken bij de bezoekersbalie in het gemeentehuis aan de Harlingerweg 18 in Franeker. Als u de stukken fysiek in wilt zien vragen wij vooraf contact op te nemen met de afdeling Omgeving via info@waadhoeke.nl of 0517 - 380 380 zodat wij de stukken kunnen klaarleggen wanneer nodig.

Bent u het niet eens met de omgevingsplanwijziging?

U kunt dan in beroep gaan. Vanaf 20 oktober 2026 tot en met 30 november 2026 loopt de beroepstermijn. U stuurt uw gemotiveerde beroepschrift naar de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA Den Haag. In uw beroepschrift staat in ieder geval uw naam en adres, de datum, de naam van de omgevingsplanwijziging waar u het niet mee eens bent en waarom u het er niet mee eens bent. U moet het beroepschrift ook ondertekenen.

Binnen de beroepstermijn kan beroep worden ingediend door belanghebbenden. Niet-belanghebbenden kunnen ook een beroep indienen als ze een zienswijze hebben ingediend gedurende de zienswijzentermijn. Beroep indienen is ook mogelijk tegen wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling heeft aangebracht.

Tegen de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan en de beleidsregel kunt u niet in beroep gaan.

Wilt u dat de omgevingsplanwijziging niet meteen ingaat?

Dan kunt u om een ‘voorlopige voorziening’ vragen bij de Raad van State. Dat kan alleen als u al een beroepschrift heeft ingediend en er sprake is van spoed. Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij de voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

De wijziging van het omgevingsplan treedt vier weken na de bekendmaking van het vaststellingsbesluit in werking. Is er binnen deze termijn een voorlopige voorziening aangevraagd? Dan moet de Raad van State hierover eerst een uitspraak doen en is er pas sprake van inwerkingtreding na de uitspraak.