

AAN DE RAAD

Datum behandeld in college	10 februari 2026	Behandelend ambtenaar	5.1.2e
Datum agendering	12 maart 2026	E-mailadres	5.1.2e@waadhoeke.nl
Onderwerp	Vaststelling wijziging omgevingsplan gemeente Waadhoeke - Boksum woningbouw Blessumerpaed	Telefoonnummer	
Portefeuillehouder	5.1.2e		

Samenvatting

Met de sloop van de Otto Clantschool aan het Blessumerpaed in Boksum is deze locatie vrijgekomen voor ontwikkeling. In overleg met het dorp, de ontwikkelaar en de gemeente is gekomen tot een woningbouwplan. Het idee is om acht grondgebonden woningen te realiseren, vier 2-onder-1-kappers en een zogenaamde Tiny 4-cap (vier kleinere woningen). Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van de geldende planologische regeling in het Omgevingsplan gemeente Waadhoeke. Om de ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken is een wijziging van het Omgevingsplan gemeente Waadhoeke noodzakelijk. Voorliggende Wijziging Omgevingsplan gemeente Waadhoeke – Boksum woningbouw Blessumerpaed voorziet hierin.

Voorstel

1. In te stemmen met de Reactienota zienswijzen wijziging omgevingsplan gemeente Waadhoeke-Boksum woningbouw Blessumerpaed, inclusief de daarin opgenomen wijzigingen;
2. De Wijziging Omgevingsplan gemeente Waadhoeke – Boksum woningbouw Blessumerpaed met identificatienummer NL.IMRO.1949.TAMOP22C-VAS1 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de Reactienota zienswijzen;

Aanleiding

Het voornemen bestaat om op de voormalige schoollocatie van de Otto Clantschool aan het Blessumerpaed te Boksum acht grondgebonden woningen met bijbehorend openbaar gebied te realiseren. Eerder heeft de gemeenteraad van Waadhoeke op 29 juni 2023 voor deze ontwikkeling een bestemmingsplan vastgesteld. Tegen dat besluit is beroep ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (hierna: de Afdeling). De Afdeling heeft geoordeeld dat het bestemmingsplan is vastgesteld in strijd met de Verordening Romte Fryslân omdat het woningbouwprogramma niet was opgenomen in een door de gemeente vastgesteld woonplan waarbij schriftelijke instemming van het college van Gedeputeerde Staten van Fryslân ontbrak. De overige beroepsgronden zijn afgewezen. Om deze reden is echter wel het volledige bestemmingsplan vernietigd. De volledige uitspraak is via de volgende link te raadplegen: [Uitspraak 202304942/1/R3 - Raad van State](#)

Het gevolg daarvan is dat deze woningbouwontwikkeling niet mogelijk is op basis van de geldende planologische regeling in het Omgevingsplan gemeente Waadhoeke. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, is een wijziging van het Omgevingsplan opgesteld. Het betreft een TAM-omgevingsplanwijziging van het Omgevingsplan gemeente Waadhoeke. TAM staat voor Tijdelijke Alternatieve Maatregel. Deze tijdelijke alternatieve maatregel, waarmee met de bekende bestemmingsplansystematiek een omgevingsplanwijziging vormgeven kan worden, is tot en met 2025 door het Rijk toegestaan, om eventuele risico's binnen het nog volop in ontwikkeling zijnde Digitale Stelsel Omgevingswet (DSO) te voorkomen.

Het ontwerp van het TAM-omgevingsplan heeft van 1 juli tot en met 11 augustus 2025 ter inzage gelegen. Hierover is de raad via een memo van 24 juni 2025 geïnformeerd [Memo aan de Raad inzake Wijziging Omgevingsplan gemeente Waadhoeke voor Boksum woningbouw Blessumerpaed waadhoeke - iBabs Publieksporaal](#). In deze periode is één zienswijzen ontvangen. De zienswijze komt inhoudelijk overeen met een onderdeel van de zienswijze en het beroep dat de indieners in de procedure op het (vernietigde) bestemmingsplan hebben ingediend.

Tussen de zienswijzenperiode en behandeling van voorliggend voorstel tot vaststelling is ruim een half jaar verstreken. In deze periode zijn onder andere gesprekken met de indiener van de zienswijze, ontwikkelaar en gemeente gevoerd. Deze gesprekken hebben helaas niet tot een voor alle partijen aanvaardbare uitkomst geleid. De zienswijze is in de *Reactienota zienswijzen Wijziging omgevingsplan gemeente Waadhoeke - Boksum woningbouw Blessumerpaed* behandeld. In deze Reactienota wordt tevens ingegaan op ambtshalve wijzigingen.

De procedure is nu zover dat de omgevingsplanwijziging met dit voorstel ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden.

Beoogd (meetbaar) effect

De gewenste herontwikkeling met acht woningen mogelijk maken door een passend juridisch planologisch kader vast te stellen.

Motivering

Argumenten

1.1 Er is één zienswijze ontvangen ten tijde van de ontwerpfase

Het ontwerp TAM-omgevingsplan 22c Boksum woningbouw Blessumerpaed met identificatienummer NL.IMRO.1949.TAMOP22C-ONT1 (verder te noemen: omgevingsplanwijziging) heeft vanaf 1 juli 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op de omgevingsplanwijziging is één zienswijze ontvangen. De zienswijze komt inhoudelijk overeen met een onderdeel van de zienswijze en het beroep dat de indieners ook op het vernietigde bestemmingsplan hebben ingediend. Uit de uitspraak van de Afdeling is op te maken dat het plan op dit onderdeel mogelijk is. Deze zienswijze is samengevat weergegeven, inhoudelijk beoordeeld en van een passende gemeentelijke reactie voorzien in de *Reactienota zienswijzen Wijziging omgevingsplan Waadhoeke - Boksum woningbouw Blessumerpaed* (verder te noemen: Reactienota). Deze Reactienota is opgenomen als bijlage 1 bij dit voorstel. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsplanwijziging.

2.1 Met het voorliggend plan wordt uitvoering gegeven aan het raadsbesluit van 23 december 2021

Met het voorliggend plan wordt uitvoering gegeven aan het raadsbesluit van 23 december 2021 waarin is besloten in te stemmen met herstructurering van de voormalige locatie van de Otto Clantschool te Boksum en hiervoor een krediet beschikbaar te stellen.

2.2 Het Omgevingsplan maakt deze ontwikkeling niet mogelijk

In het Omgevingsplan gemeente Waadhoeke heeft het plangebied grotendeels de bestemming 'Maatschappelijk'. De gronden zijn hierin bestemd voor maatschappelijke functies zoals de voormalige school. De ontwikkeling van de nieuwe woningen is niet passend binnen de toegestane activiteiten. Om de ontwikkeling hiervan toch mogelijk te maken, is een wijziging van het Omgevingsplan noodzakelijk. De voorliggende wijziging Omgevingsplan voorziet hierin. De Wijziging Omgevingsplan gemeente Waadhoeke voor Boksum Woningbouw Blessumerpaed is opgenomen als bijlage 2 bij dit voorstel.

2.3 Deze wijziging van het Omgevingsplan leidt tot een door de inwoners van Boksum gewenste ontwikkeling.

Het voorliggende plan voorziet in een toevoeging van een achttal woningen. Vier flexibele koopwoningen, bestaande uit twee twee-onder-één-kapwoningen én een viertal betaalbare huurwoningen, de genoemde Tiny4Cap. Deze te realiseren huurwoningen vallen in het lage huursegment. Dit alles om tegemoet te komen aan de wens om betaalbare huurwoningen te realiseren. De Tiny4Cap voorziet in de lokale behoefte waarbij deze ook nog met voorrang aan Boksumers verhuurd kunnen worden.

Voor de vier flexibele koopwoningen geldt dat deze kunnen inspelen op een mogelijke zorgvraag nu en in de toekomst. Deze woningen zijn (indien gewenst) qua footprint te vergroten. Hierdoor kan een extra slaapkamer en/of natte cel op de begane grond worden gerealiseerd.

Om speculatie door kopers tegen te gaan zal ook een antispeculatiebeding en zelfbewoningsplicht door de ontwikkelaar worden opgenomen in de koopovereenkomsten. Deze beperkte toevoeging van het totaal aantal woningen met 8 wooneenheden is passend voor Boksum én in overeenstemming met de vastgestelde woonvisie Waadhoeke 2020-2030 Samen Sterk en het daarbij behorende gemeentelijke

woonplan. Door dit concept en de op de locatie toegespitste stedenbouwkundige invulling wordt maximaal ingespeeld op de wensen van een groot deel van de Boksumers.

2.4 Het woningbouwprogramma is nu opgenomen in een door de gemeente vastgesteld woonplan waarmee het college van Gedeputeerde Staten schriftelijk heeft ingestemd.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling d.d. 4 december 2024 (betreffende het ingestelde beroep tegen de vaststelling van het bestemmingsplan 'Boksum – Blessumerpaed 3) heeft de raad van gemeente Waadhoeke op 13 maart 2025 een herstelbesluit genomen en is het 'Gemeentelijk woonplan Waadhoeke' vastgesteld. Het woonplan moet worden gelezen in samenhang met de op 28 mei 2020 vastgesteld 'Woonvisie 2020-2030 Samen Sterk'. Het woonplan is opgenomen als bijlage 1 in het ontwerp wijziging omgevingsplan. Gedeputeerde Staten hebben daar inmiddels schriftelijk mee ingestemd, waarmee het eerdere juridische gebrek kan worden hersteld.

De voornoemde uitspraak van de Afdeling maakt duidelijk dat de ontwikkeling op inhoudelijke gronden prima mogelijk is, alle inhoudelijke beroepsgronden zijn ongegrond verklaard. Het plan is zodoende ook niet gewijzigd.

In het kader van de herijking van de woondeal Noordwest Fryslân in juni 2025 hebben provincie en gemeente afspraken gemaakt over het gewenste woningbouwprogramma. Het voorliggend plan is opgenomen op deze juridisch bindende planlijst van onze gemeente en heeft instemming van de provincie.

2.5 De plannen zijn door een zorgvuldig proces tot stand gekomen

In belangrijke mate heeft Dorpsbelang Boksum de voorgestelde totale ontwikkeling samen met het dorp voorbereid. Vanuit de werkgroep Wonen van dorpsbelang Boksum is de gemeente Waadhoeke in het voorjaar 2019 benaderd om overleg te voeren over een mogelijke invulling met woningbouw op de voormalige schoollocatie van de Otto Clantschool te Boksum. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een woningbouwinvulling, die tijdens een coronaproof inloopmiddag/-avond op 1 juli 2020 is gepresenteerd aan de inwoners van Boksum. Tijdens de inloopmiddag/-avond bleek dat de gepresenteerde woningbouwinvulling niet volledig voldeed aan de verwachtingen van de inwoners van Boksum. Naar aanleiding van de gemaakte op- /aanmerkingen zijn de betrokken partijen (dorpsbelang, WNWF, ontwikkelaar en de gemeente) weer in overleg gegaan met elkaar hoe wel de gewenste woningbouwinvulling voor de inwoners van Boksum kon worden bereikt. Na een tweede inloopmiddag/-avond op 28 oktober 2021 waarop zo'n 60 inwoners aanwezig waren, bleek dat de aanwezige inwoners enthousiast zijn over de nieuwe woningbouwinvulling op het terrein van de voormalige Otto Clantschool te Boksum. In de verdere uitwerking van de plannen is constant nauw contact geweest tussen projectontwikkelaar, dorpsbelang en de gemeente en is het dorp verder op de hoogte gehouden via dorpsbelang door onder andere een nieuwbrief.

Vorenstaand proces is in het kader van het in 2023 door de raad vastgestelde bestemmingsplan voor de woningbouwontwikkeling gevoerd. Dit bestemmingsplan is door de Afdeling wegens een juridisch gebrek vernietigd. Inhoudelijk is uit de uitspraak van de Afdeling op te maken dat er geen belemmeringen zijn voor het woningbouwinitiatief. Om het juridisch gebrek te herstellen is voorliggende omgevingsplanwijziging opgesteld en in procedure gebracht. Het woningbouwinitiatief is inhoudelijk niet gewijzigd waardoor er geen aanleiding is geweest het reeds gevoerde proces opnieuw te doorlopen. Middels het in de aanleiding genoemd memo van 24 juni 2025 is de raad geïnformeerd over het besluit om geen nieuw participatietraject in te gaan.

2.6 Uitvoering van het plan zorgt voor een gewenste stedenbouwkundige oplossing

De realisatie van vier huurwoningen in een verschijningsvorm van een twee-onder-één kap is een stedenbouwkundig goede oplossing om in dorpen het oude karakter te kunnen bewaren, maar daarbij toch ook de huidige marktvraag voor betaalbare huurwoningen te kunnen bedienen. Daarnaast zijn deze bij een veranderende markt ook te transformeren tot een twee-onder-één kapwoning. Het gehele project is genaamd “De Lokalen”, omdat de woningbouwinvulling voorziet in de gewenste lokale behoefte van de Boksumers zelf. Dit wordt door de betrokken ontwikkelaar vormgegeven door de Boksumers voorrang te verlenen bij de koop/huur van de te realiseren woningen. Daarnaast zijn de daken van alle te realiseren woningen te herleiden naar het huidige dakpatroon van de lokalen van de voormalige Otto Clantschool. Hiermee geeft de beoogde nieuwbouw ook een knipoog naar het verleden.

2.7 Ambtshalve wijzigingen leiden tot een gewijzigde vaststelling van de omgevingsplanwijziging

Ambtshalve zijn er aanpassingen in zowel toelichting als regels aangebracht. Deze zijn opgenomen in de Reactienota. Het betreft aanpassingen die zorgen voor een actuele motivering. Hierbij moet gedacht worden aan de actualisering van onderzoek voor ecologie en stikstof maar ook tekstuele verbeteringen. Nadere bestudering van de regels heeft geleid tot aanpassing van artikel 8 Waarde Archeologie en tekstuele wijzigingen in diverse regels.

Kantttekeningen/risico's

1.1 Er kan wederom beroep worden ingesteld

Er kan wederom beroep worden ingesteld. Daadwerkelijke realisatie van de woningen is daarom lastig te voorspellen.

Alternatieven

Vanuit het doorlopen proces en de druk op de woningmarkt is een andere invulling (groen, bedrijfsmatig) geen logisch alternatief. De stedenbouwkundige invulling zou kunnen wijzigen maar is zorgvuldig en met een ‘knipoog’ naar het verleden tot stand gekomen. Dat is alleen mogelijk als het gehele proces opnieuw zou worden doorlopen.

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. 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.

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 wordt 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. Van deze termijn kan alleen worden afgeweken als de provincie instemt met vervroegde publicatie.

Participatie

Onder de Omgevingswet worden overheden gestimuleerd om tijdig aandacht aan participatie te besteden bij vraagstukken over de fysieke leefomgeving. De gemeenteraad heeft daarvoor het Participatiebeleid Omgevingswet gemeente Waadhoeke vastgesteld.

In het gemeentelijk Participatiebeleid Omgevingswet gemeente Waadhoeke is bepaald dat er voorafgaand aan het wijzigen van het omgevingsplan aangegeven wordt hoe het participatieproces wordt vormgegeven.

De uitspraak van de Afdeling op het eerder vastgestelde bestemmingsplan voor dit woningbouwinitiatief maakt duidelijk dat de ontwikkeling op inhoudelijke gronden prima mogelijk is, alle inhoudelijke beroepsgronden zijn ongegrond verklaard. De invulling van het woningbouwplan is zodoende ook niet gewijzigd. Participatie heeft in het kader van het (vernietigde) bestemmingsplan al plaatsgevonden. In argument 2.5 *De plannen zijn door een zorgvuldig proces tot stand gekomen* van dit voorstel is te lezen hoe deze participatie heeft plaatsgevonden.

Omdat het woningbouwplan ten opzichte van het eerder vastgestelde plan ongewijzigd blijft is een nieuw participatieronde niet nodig gevonden. Wel zijn in overleg met Dorpsbelang Boksum de inwoners over het proces geïnformeerd middels een bericht op de website van Dorpsbelang.

In het traject van het (vernietigde) bestemmingsplan heeft ook reeds vooroverleg plaatsgevonden met ketenpartners zoals Provincie Fryslân, Wetterskip Fryslân en Brandweer Fryslân. Om deze reden is vooroverleg voor de wijziging van het omgevingsplanwijziging niet meer nodig is. Wel is de bekendmaking van de terinzagelegging van de ontwerp omgevingsplanwijziging aan de provincie, het Wetterskip en de brandweer toegestuurd.

Financiën

Op 23 december 2021 is de gemeenteraad akkoord gegaan met het voorstel om de locatie Otto Clantschool te gaan herstructureren en hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van € 219.500. De totale kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn geraamd op € 219.500. Hieronder vallen onder andere infrastructurele werkzaamheden zoals het aanleggen van wegen, hoofdriool, kabels, leidingen, verlichting en parkeergelegenheid alsmede het planten van bomen/struiken.

Bijlagen

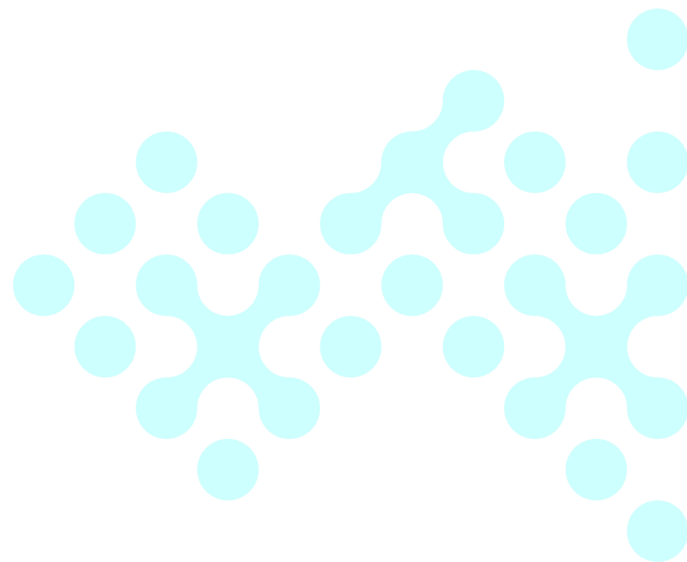
Bijlage 1: Reactienota zienswijzen Wijziging omgevingsplan gemeente Waadhoeke – Boksum woningbouw Blessumerpaed

Bijlage 2: Wijziging omgevingsplan gemeente Waadhoeke -Boksum woningbouw Blessumerpaed met identificatienummer NL.IMRO.1949.TAMOP22C-VAS1

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris



NR.: 2025-164093

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 10 februari 2026;

B E S L U I T

1. In te stemmen met de Reactienota zienswijzen, inclusief de daarin opgenomen wijzigingen;
2. De Wijziging Omgevingsplan gemeente Waadhoeke – Boksum woningbouw Blessumerpaed met identificatienummer NL.IMRO.1949.TAMOP22C-VAS1 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de Reactienota zienswijzen;

Aldus vastgesteld in de openbare
raadsvergadering van 12 maart 2026,

Signed By: 5.1.2e
18/03/2026 13:45:00 +01:00
ID: 6df529a9-31bc-4933-a451-c9574b70d3bc
Auth: Scribble



, voorzitter

Signed By: 5.1.2e
16/03/2026 11:46:55 +01:00
ID: 6df529a9-31bc-4933-a451-c9574b70d3bc
Auth: Scribble



, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 8