

AAN DE RAAD

Datum behandeld in college	21 april 2026
Datum agendering	21 mei 2026
Onderwerp	Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling wijziging Omgevingsplan gemeente Waadhoeke - Berltsum woningbouw Hôfsleane 65A

Portefeuillehouder 5.1.2e

Samenvatting

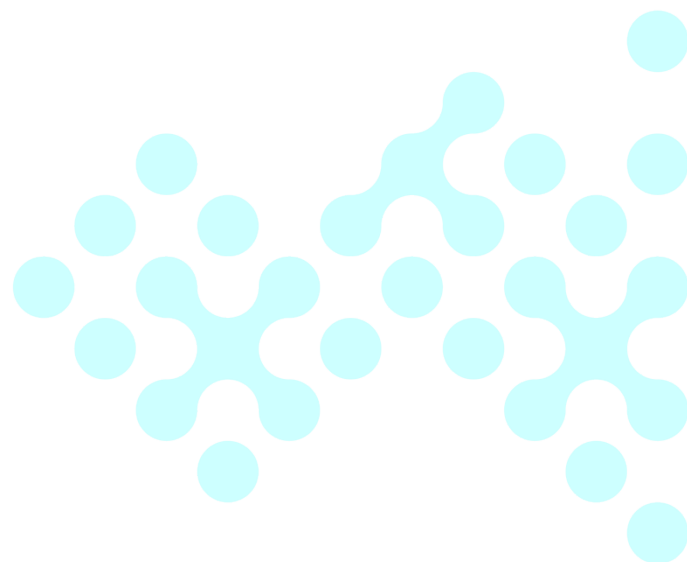
Voor de locatie van de voormalige supermarkt aan de Hôfsleane 65A te Berltsum is het voornemen om dertien huurwoningen te realiseren, bestaande uit 7 sociale huurwoningen en 6 reguliere huurwoningen, met bijbehorend openbaar gebied. Deze ontwikkeling past niet binnen de regels van het geldende Omgevingsplan gemeente Waadhoeke, waardoor een omgevingsplanwijziging noodzakelijk is.

Het ontwerp van de omgevingsplanwijziging heeft ter inzage gelegen. Een ingediende zienswijze is na overleg ingetrokken. Ten opzichte van het ontwerp wordt het plan ambtshalve gewijzigd naar aanleiding van het advies van Welstand, waarbij de bouwhoogte wordt aangepast van 7 naar 9 meter, ook is het zuidoostelijke bouwvlak aangepast.

Met dit voorstel wordt de gewijzigde omgevingsplanwijziging ter vaststelling aan de raad aangeboden, waarmee een passend juridisch-planologisch kader wordt geboden voor de realisatie van de woningbouwontwikkeling.

Voorstel

1. De Wijziging Omgevingsplan gemeente Waadhoeke – Berltsum woningbouw Hôfsleane 65A met identificatienummer NL.IMRO.1949.TAMOP22G-VAS1 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de in dit raadsvoorstel voorgestelde wijzigingen.



Aanleiding

Het voornemen bestaat om op de locatie van een voormalige supermarkt aan de Hôfsleane te Berltsum dertien huurwoningen te realiseren, bestaande uit 7 sociale huurwoningen en 6 reguliere huurwoningen, met bijbehorend openbaar gebied. In samenwerking met de gemeente, ontwikkelaar en betrokken partijen is het plan verder uitgewerkt (zie onderstaande figuur). In dit proces zijn onder andere Dorpsbelang Berltsum (SBB), direct aanwonenden, inwoners van Berltsum en ketenpartners van de gemeente betrokken.



De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende Omgevingsplan gemeente Waadhoeke (hierna: Omgevingsplan). Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, is een wijziging van het omgevingsplan opgesteld. Het betreft een TAM-omgevingsplanwijziging.

Het ontwerp van het TAM-omgevingsplan heeft van woensdag 31 december 2025 tot en met dinsdag 10 februari 2026 ter inzage gelegen. Hierover is de raad via een memo van 9 december 2025 geïnformeerd (zie [link ontwerp](#)). Tijdens de inzagetermijn is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is na overleg en nadere toelichting door de indiener ingetrokken. Daarom is er geen reactienota zienswijzen opgesteld.

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

Beoogd (meetbaar) effect

De gewenste woningbouwontwikkeling voor dertien (sociale) huurwoningen mogelijk maken door een passend juridisch-planologisch kader vast te stellen.

Motivering

Argumenten

1.1 Het Omgevingsplan maakt de ontwikkeling niet mogelijk

De gronden hebben binnen het Omgevingsplan de bestemmingen Detailhandel, Bedrijf en Verkeer-Verblijfsgebied. Woningbouw is hierbinnen niet toegestaan. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is een wijziging van het Omgevingsplan noodzakelijk. De voorliggende wijziging voorziet hierin.

1.2 De ontwikkeling is wenselijk vanuit volkshuisvesting

De ontwikkeling voorziet in een concrete woningbehoefte. Uit recent woonbehoefteonderzoek blijkt een behoefte van 55-75 woningen in Berltsum, waarvan 15-25 sociale huurwoningen. Het plan draagt hier zowel kwalitatief als kwantitatief aan bij.

1.3 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De ontwikkeling leidt niet tot onevenredige aantasting van de fysieke leefomgeving.

Omgevingsaspecten als geluid, verkeer, luchtkwaliteit, water en bodem zijn integraal beoordeeld en vormen geen belemmering. De woningen worden ingepast in de bestaande structuur van het dorp en sluiten aan bij de omgeving. Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als bedoeld in de Omgevingswet.

1.4 Het plan wordt ten opzichte van het ontwerp qua bouwhoogtes en bouwvlak ambtshalve gewijzigd naar aanleiding van het advies van Welstand.

Er is geconstateerd dat de bouwhoogte in het ontwerp Omgevingsplan niet aan sloot bij de gebruikelijke hoogte in de directe omgeving. Dit kwam aan het licht bij de behandeling van de ontwerpen bij de welstandcommissie. De hoogte is nu aangepast en daarbij wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Daarnaast is het zuidoostelijke bouwvlak zodanig aangepast dat het niet langer overlapt met het aangrenzende woonperceel.

In dat kader worden de planregels aangepast, waarbij de maximale bouwhoogte wordt gewijzigd van 7 meter naar 9 meter, zodat de beoogde kapvorm en ruimtelijke kwaliteit planologisch correct worden geborgd en aansluit bij de mogelijkheden in de directe omgeving. Daarnaast wordt de verbeelding hierop aangepast en worden in de toelichting de bijbehorende wijzigingen doorgevoerd, zodat het plan in zijn geheel consistent is.

Kanttelingen/risico's

1.1 Onzekerheid over afzet van de huurwoningen

Een mogelijk risico is dat de huurwoningen niet volledig of tijdig worden verhuurd. Gelet op de uitkomsten van het recente woningbehoefteonderzoek, waarin een duidelijke vraag naar (sociale) huurwoningen in Berltsum wordt aangetoond, en de signalen uit het participatietraject, wordt dit risico echter als beperkt ingeschat.

1.2 Uitvoerbaarheid en realisatie is van meerdere factoren afhankelijk

De realisatie van het plan is afhankelijk van de initiatiefnemer en de verdere planuitwerking. Factoren

zoals stijgende bouwkosten, marktomstandigheden en capaciteit bij uitvoerende partijen kunnen invloed hebben op de voortgang en haalbaarheid. Op dit moment zijn er echter geen concrete aanwijzingen dat dit tot problemen zal leiden.

Alternatieven

Het alternatief is om de bestaande planologische mogelijkheden, gericht op detailhandel en bedrijvigheid, te handhaven en de locatie binnen die kaders opnieuw te ontwikkelen. Gelet op het wegvallen van de supermarktfunctie, de beperkte marktvraag naar detailhandel op deze plek en de ligging binnen een overwegend woongebied, ligt een dergelijke invulling niet voor de hand.

Daarbij komt dat het voortzetten van deze functies, zonder concreet en haalbaar initiatief, het risico met zich meebrengt dat de locatie langdurig leeg komt te staan. Dit kan leiden tot verval en verloedering, met negatieve effecten op de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en sociale veiligheid in de directe omgeving.

Daarnaast sluit een voortzetting van de huidige bestemmingen niet aan bij de actuele woningbehoefte in Berltsum en de wens om binnen de kern inbreiding te realiseren. In het participatietraject is bovendien gebleken dat er draagvlak bestaat voor woningbouw op deze locatie.

Daarmee biedt het alternatief geen realistisch en wenselijk perspectief voor een toekomstbestendige invulling van de locatie.

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 wordt het vaststellingsbesluit en bijbehorende stukken aan de provincie toegezonden. 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

In het gemeentelijk Participatiebeleid Omgevingswet gemeente Waadhoeke is bepaald dat voorafgaand aan een wijziging van het omgevingsplan wordt aangegeven hoe participatie wordt vormgegeven. Het college besluit bij de voorbereiding van een beleidsvoornemen of participatie plaatsvindt en informeert de raad hierover.

In dit geval heeft het college op 2 december 2025 besloten geen participatieplannen vast te stellen voor de woningbouwlocatie aan de Hôfsleane 65A te Berltsum (zie [link participatiebesluit](#)). Dit omdat

betrokkenen al in een vroeg stadium bij de planvorming zijn betrokken en de relevante belangen voldoende in beeld zijn gebracht.

Het participatieniveau is daarbij ingevuld op de niveaus informeren, raadplegen en adviseren. Relevante partijen zijn actief betrokken, waaronder Dorpsbelang Berltsum (SBB), de lokale ondernemer, direct aanwonenden, overige inwoners van Berltsum en ketenpartners zoals de provincie en het Wetterskip. Waar nodig zijn partijen gericht gevraagd om op specifieke onderdelen mee te denken.

De ontwerpsschets is op 12 mei 2025 besproken met Dorpsbelang Berltsum, die positief hebben gereageerd op de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Vervolgens is de ontwerpsschets op 11 juni 2025 tijdens een inloopmiddag gepresenteerd aan eerst de direct omwonenden en daarna aan overige inwoners van Berltsum. Gelet op het doorlopen proces, de brede betrokkenheid en het aanwezige draagvlak, is op zorgvuldige wijze invulling gegeven aan participatie.

Financiën

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een voormalige supermarktplaat naar een woonfunctie, waarbij dertien (sociale) huurwoningen worden gerealiseerd, deels binnen het bestaande supermarktgebouw en deels op het aangrenzende braakliggende perceel. De gronden blijven in eigendom van de initiatiefnemer, die de ontwikkeling voor eigen rekening en risico uitvoert.

Op grond van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit is de voorgenomen ontwikkeling (bouw van een of meer hoofdgebouwen met een woonfunctie) aangewezen als kostenverhaal plichtige activiteit. Op grond van artikel 13.12 Ow is het verboden kostenverhaal plichtige activiteiten uit te voeren voordat de hiervoor geldende kostenverhaalbijdrages zijn betaald. Dit verbod geldt niet in het geval dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten ter verzekering van het kostenverhaal, als bedoeld in de Omgevingswet. Met deze overeenkomst wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd en is het stellen van aanvullende regels in het omgevingsplan niet noodzakelijk.

De overeenkomst is momenteel in voorbereiding en zal voorafgaand aan de gewijzigde vaststelling door de raad worden ondertekend en daarmee rechtsgeldig en bindend zijn. Mocht dit niet het geval zijn dan zal het college verzoeken om het voorstel van de agenda af te voeren.

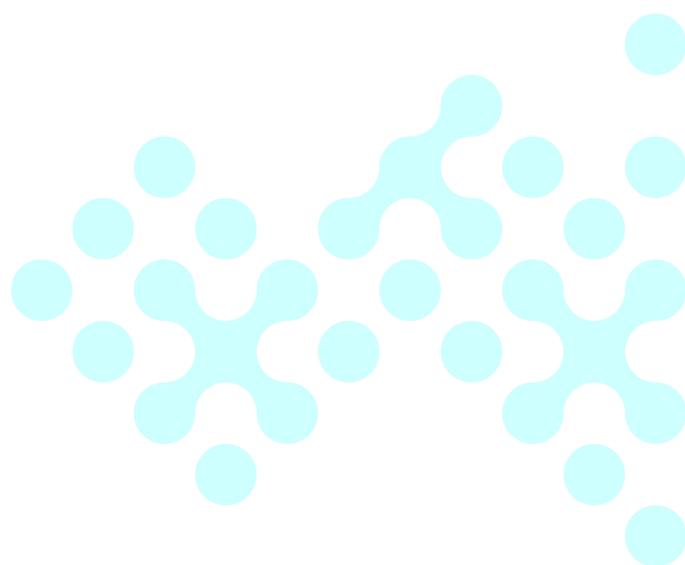
Bijlagen

Bijlage 1: Het TAM-omgevingsplan 22g Berltsum woningbouw Hôfsleane 65A met identificatienummer NL.IMRO.1949.TAMOP22G-VAS1

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris



NR.: 2025-291592

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 21 april 2026;

BESLUIT

- 1. De Wijziging Omgevingsplan gemeente Waadhoeke – Berltsum woningbouw Hôfsleane 65A met identificatienummer NL.IMRO.1949.TAMOP22G-VAS1 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de in dit raadsvoorstel voorgestelde wijzigingen**

Aldus vastgesteld in de openbare
raadsvergadering van 21 mei 2026,

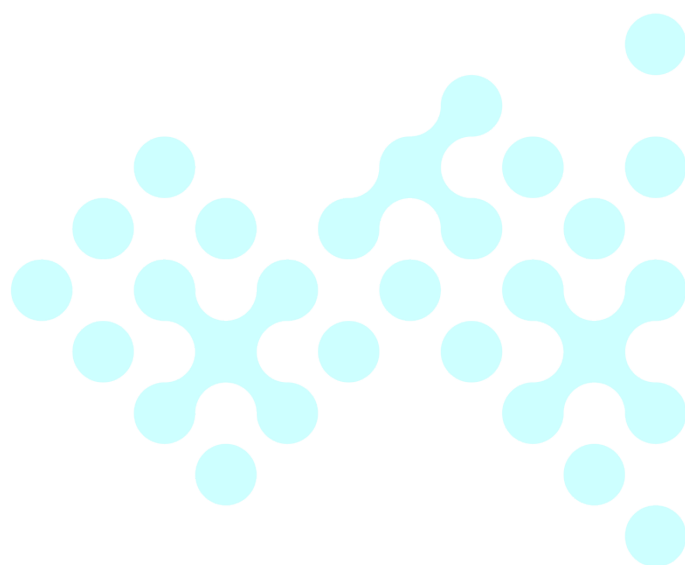
Signed By: 512e, voorzitter
26/05/2026 10:24:39 +02:00
ID: 0cc2212e-6405-4e82-bc15-1063a6ceaae0
Auth: Scribble



Signed By: 512e, griffier
21/05/2026 22:57:18 +02:00
ID: 0cc2212e-6405-4e82-bc15-1063a6ceaae0
Auth: Scribble



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