Reactienota van Zienswijzen (ingebracht tegen het TAM-omgevingsplan 22d Ried woningbouw Suderom)

Inhoudsopgave

1. Inleiding 1
2. Behandeling zienswijzen 2
2.1 Omwonenden locatie A 2
2.2 Omwonende locatie B 4
2.3 Omwonenden locatie C 4
2.4 Omwonende locatie D 5
2.5 Omwonende locatie E 6
2.6 Provincie Fryslân (zienswijze 16 juli 2025) 7
3. Ambtelijke wijzigingen 8
Was/wordt-tabel voor de wijzigingen betreffende de regels en verbeelding 8
Wijzigingen in de motivering 12
4. Conclusie 14

1. Inleiding

Het ontwerp TAM-omgevingsplan 22d Ried woningbouw Suderom, inclusief het bijbehorende ontwerpbeeldkwaliteitsplan, heeft gedurende de periode van 1 juli tot en met 11 augustus 2025 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is een ieder de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen, zowel schriftelijk als mondeling.

Binnen deze periode zijn zes zienswijzen ingediend, waarvan vijf door omwonenden en één door Provincie Fryslân. Bij de gemeente zijn de volledige zienswijzen in te zien, zodat waar nodig ook op de integrale tekst in de zienswijzen kan worden teruggevallen.

De ingediende zienswijzen worden overeenkomstig de wettelijke bepalingen in deze nota samengevat en van een bestuurlijke reactie voorzien. Daarbij wordt telkens aangegeven of en in hoeverre de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpplan. De

zienswijzennota vormt daarmee een integraal onderdeel van de besluitvorming en wordt gelijktijdig met het ontwerpplan aan de gemeenteraad aangeboden.

Na afronding van de zienswijzenprocedure en verwerking van eventuele wijzigingen wordt het ontwerpplan ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad van Waadhoeke. Het besluit van de raad tot vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan en het beeldkwaliteitsplan wordt bekendgemaakt overeenkomstig de wettelijke voorschriften. Tegen dit vaststellingsbesluit staat voor belanghebbenden, die tijdig een zienswijze hebben ingediend, beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2. Behandeling zienswijzen

2.1 Omwonenden locatie A

Samenvatting zienswijze

De indieners geven aan dat het plan leidt tot verlies van privacy, rust en uitzicht. Zij vrezen daarnaast een toename van verkeersdruk, schaduwwerking en een waardevermindering van hun woning. Volgens hen is bij de aankoop uitgegaan van vrij zicht en rust. Zij verzoeken om afspraken vast te leggen over onderhoud van de sloot, aanleg van walbeschoeiing, een minimale afstand van 10,5 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. Ook spreken zij een voorkeur uit voor een bouwvolgorde van oost naar west. Zij behouden zich hun rechtspositie voor en wijzen op de mogelijkheid om nadeelcompensatie te claimen bij schade.

Kader

Tijdens het participatieproces met omwonenden is gesproken over de inpassing van de nieuwe woningen. Daarbij is overeengekomen dat een brede watergang en een schouwpad worden gerealiseerd als buffer tussen bestaande en nieuwe percelen. Ook zijn afspraken gemaakt over bouwhoogtes en afstanden. Deze afspraken zijn verwerkt in de verbeelding en de regels van de wijziging van het omgevingsplan.

Reactie gemeente

De gemeente onderkent dat de komst van nieuwe woningen nabij bestaande bebouwing gevolgen kan hebben voor het woon- en leefklimaat. Daarom zijn naar aanleiding van het participatietraject maatregelen getroffen om de impact voor omwonenden te beperken. Tussen de nieuwe en bestaande percelen wordt een afstand van circa 10 meter aangehouden, bestaande uit een watergang van ongeveer 4,5 meter breed en een schouwpad van circa 5,5 meter. Deze zone vormt een duidelijke fysieke scheiding en zorgt voor behoud van privacy voor de omwonenden. De bestaande sloot blijft behouden en wordt doorgetrokken achter de percelen waar nu nog geen watergang aanwezig is. Deze afspraken zijn vastgelegd in het verslag van de bijeenkomst van 19 juli 2023 tussen bewoners, gemeente, Dorpsbelang en ontwikkelaar, en zijn tevens verwerkt in de tekening die als bijlage is opgenomen bij de overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar. Het betreft de over te dragen grond. De bouwhoogte is gemaximeerd op 9 meter (één bouwlaag met kap), wat aansluit bij de schaal van het dorp.

Het onderhoud van de watergang zal, net als bij de aangrenzende sloot van Suderom 1, door de gemeente worden uitgevoerd.

Uit de participatieverslagen blijkt dat het onderwerp walbeschoeiing tijdens de bijeenkomsten door omwonenden ter sprake is gebracht. Er zijn daarbij zorgen geuit over mogelijke oevererosie en de vraag gesteld of een walbeschoeiing noodzakelijk zou zijn. Uit de verslagen blijkt echter dat hierover geen afspraken zijn gemaakt en dat er geen toezegging is gedaan tot aanleg van een walbeschoeiing. In de verdere planuitwerking is gekozen voor een natuurlijke inrichting van de slootkanten. Hiermee wordt erosie op een duurzame wijze voorkomen en blijft de landschappelijke inpassing gewaarborgd. Deze aanpak sluit aan bij de wijze waarop ook bij Suderom 1 is gehandeld, zodat er consistentie is in de inrichting van de verschillende deelgebieden.

Vanuit meerdere zienswijzen van omwonenden is een voorkeur uitgesproken voor een specifieke bouwvolgorde, zoals van oost naar west of van noord naar zuid. De gemeente heeft deze verzoeken zorgvuldig bekeken, maar constateert dat geen bouwvolgorde kan worden gekozen die alle omwonenden tegemoet komt. Om die reden is gekozen voor een gefaseerde uitvoering die aansluit bij de technische en ruimtelijke haalbaarheid van het plan.

Wat betreft de zorgen over schaduwwerking: in de planuitwerking is rekening gehouden met de positie en hoogte van de nieuwe percelen ten opzichte van de bestaande percelen. Door de maximale bouwhoogtes en de door inrichting van de zone met watergang en groenstrook gecreëerde afstand wordt schaduwhinder beperkt in duur en intensiteit. Op basis van de maximale bouwhoogtes die worden geborgd in de regels van de wijziging van het omgevingsplan is geen sprake van een onaanvaardbare mate van schaduwwerking.

Ten aanzien van de gevreesde verkeersdruk geldt dat de toevoeging van 19 woningen slechts tot een beperkte groei van het aantal verkeersbewegingen leidt. Deze blijft ruim binnen de capaciteit van de bestaande infrastructuur en leidt niet tot verkeersonveiligheid of overbelasting.

Het verlies van uitzicht en een eventuele waardevermindering zijn geen zelfstandige ruimtelijke argumenten bij de beoordeling van een omgevingsplan. Mocht sprake zijn van aantoonbare schade, dan kan hiervoor na vaststelling van het plan een beroep worden gedaan op de regeling nadeelcompensatie.

Conclusie
Eerdere participatie heeft geleid tot een aanpassing van het ontwerpplan zoals dat voor zienswijzen ter inzage heeft gelegen. De afstanden en bouwhoogtes zijn geborgd in de verbeelding en de planregels. Bovengenoemde punten geven geen aanleiding tot extra wijzigingen bij de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan. De zienswijze leidt dus niet tot een gewijzigde vaststelling.

2.2 Omwonende locatie B

Samenvatting zienswijze

Deze indiener wijst eveneens op het behoud van uitzicht en privacy en vreest toename van verkeersdruk, schaduwwerking en waardevermindering. Er wordt verzocht om duidelijke afspraken over de watergang, walbeschoeiing en een minimale afstand van 10,5 meter. Ook hier wordt een beroep op nadeelcompensatie aangekondigd.

Kader

Tijdens het participatieproces zijn ook met deze omwonende afspraken gemaakt over de afstand en de inrichting van de zone tussen bestaande en nieuwe bebouwing.

Reactie gemeente

De indiener heeft gewezen op het behoud van uitzicht en privacy, de mogelijke toename van verkeersdruk, schaduwwerking en waardevermindering van de woning. Daarnaast wordt verzocht om duidelijke afspraken over de watergang en de aanleg van walbeschoeiing. Deze onderwerpen zijn ook door andere omwonenden ingebracht en zijn bij de planuitwerking zorgvuldig meegewogen.

In het plan is vastgelegd dat een afstand van circa 10 meter wordt aangehouden tussen bestaande en nieuwe percelen. Tussen de percelen wordt een watergang met groenstrook gerealiseerd die een duidelijke scheiding vormt en bijdraagt aan het behoud van privacy. De bouwhoogte van de woningen is gemaximeerd op 9 meter, waardoor schaduwwerking beperkt blijft en in verhouding staat tot de schaal van het dorp. Het onderhoud van de watergang zal, net als bij de aangrenzende sloot van Suderom 1, door de gemeente worden uitgevoerd. De eerder genoemde walbeschoeiing wordt niet aangelegd; gekozen is voor een natuurlijke inrichting van de slootkant.

De verkeersgroei die het gevolg is van de toevoeging van 19 woningen blijft binnen de capaciteit van de bestaande infrastructuur en leidt niet tot verkeersonveiligheid. Zoals beschreven in paragraaf 5.4 van de motivering van de Wijziging van het Omgevinsplan. Waardevermindering is geen zelfstandig ruimtelijk argument. Indien toch sprake blijkt van aantoonbare schade kan een verzoek om nadeelcompensatie worden ingediend.

Conclusie

De afstanden en bouwhoogtes zijn geborgd in de verbeelding en de planregels zoals opgenomen in de ontwerpversie van de wijziging van het omgevingsplan die ter visie heeft gelegen. Er is geen aanleiding tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan. De zienswijze leidt dus niet tot een gewijzigde vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan.

2.3 Omwonenden locatie C

Samenvatting zienswijze

De indieners wijzen op verlies van privacy, rust en uitzicht, en vrezen verkeersdrukte, schaduwwerking en waardevermindering. Zij verzoeken om afspraken over slootonderhoud, walbeschoeiing, een minimale afstand van 10 meter en een maximale

bouwhoogte van 7 meter. Daarnaast zijn zij in gesprek met de initiatiefnemer over de plaatsing van een schutting.

Kader
Bij de herziening van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de situering van percelen langs de bestaande bebouwing. De afstand en bouwhoogte zijn afgestemd en in het beeldkwaliteitsplan is aandacht besteed aan de overgang naar het landschap.

Reactie gemeente
De indiener heeft gewezen op het behoud van uitzicht en privacy, de mogelijke toename van verkeersdruk, schaduwwerking en waardevermindering van de woning. Daarnaast wordt verzocht om duidelijke afspraken over de watergang en de aanleg van walbeschoeiing. Deze onderwerpen zijn ook door andere omwonenden ingebracht en zijn bij de planuitwerking zorgvuldig meegewogen.

In het plan is vastgelegd dat een afstand van circa 10 meter wordt aangehouden tussen bestaande en nieuwe percelen. Tussen de percelen wordt een watergang met groenstrook gerealiseerd die een duidelijke scheiding vormt en bijdraagt aan het behoud van privacy. De bouwhoogte van de woningen is gemaximeerd op 9 meter, waardoor schaduwwerking beperkt blijft en in verhouding staat tot de schaal van het dorp. Het onderhoud van de watergang zal, net als bij de aangrenzende sloot van Suderom 1, door de gemeente worden uitgevoerd. De eerder genoemde walbeschoeiing wordt niet aangelegd; gekozen is voor een natuurlijke inrichting van de slootkant die erosie op duurzame wijze voorkomt.

De verkeersgroei die het gevolg is van de toevoeging van 19 woningen blijft binnen de capaciteit van de bestaande infrastructuur en leidt niet tot verkeersonveiligheid. Waardevermindering is geen zelfstandig ruimtelijk argument. Indien toch sprake blijkt van aantoonbare schade kan een verzoek om nadeelcompensatie worden ingediend.

Conclusie
De afstanden en bouwhoogtes zijn geborgd in de verbeelding en de planregels zoals opgenomen in de ontwerpversie van de wijziging van het omgevingsplan die ter visie heeft gelegen. Er is geen aanleiding tot verdere aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan. De zienswijze leidt dus niet tot een gewijzigde vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan.

2.4 Omwonende locatie D

Samenvatting zienswijze
De indiener stelt dat eerdere afspraken niet zijn vastgelegd en dat het contact met de ontwikkelaar is stilgevallen. Hij maakt zich zorgen over verlies van woongenot, privacy en woningwaarde en verzoekt om aanvullende afspraken en compensatie.

Kader
Tijdens het participatieproces zijn afspraken gemaakt met omwonenden, die in de stedenbouwkundige opzet zijn verwerkt.

Reactie gemeente
De gemeente stelt vast dat in het kader van dit plan een volledig participatieproces is doorlopen, waarbij betrokkenen op meerdere momenten de gelegenheid hebben gehad om hun inbreng te leveren. Tegelijkertijd onderkent de gemeente het belang van zorgvuldige en continue communicatie gedurende het gehele proces en blijft zij het belang daarvan onderschrijven. De afspraken over afstand, groeninpassing en bouwhoogtes zijn juridisch geborgd in de planuitwerking (zie ook de gemeentelijke reactie onder 2.1). Eventuele schade kan via de wettelijke regeling nadeelcompensatie worden behandeld. Privaatrechtelijke afspraken kunnen niet in het omgevingsplan worden opgenomen.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan en leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan.

2.5 Omwonende locatie E

Samenvatting zienswijze
Deze indiener geeft aan zich onvoldoende betrokken te voelen bij het participatieproces en is kritisch op de locatiekeuze. Hij acht de locatiestudie summier en onvoldoende onderbouwd. Ook wijst hij op verlies van uitzicht, mogelijke heischade en waardevermindering. Daarnaast wordt gesteld dat de er vrees is dat de woningen uiteindelijk te duur zijn en onvoldoende gericht op jongeren en ouderen. Tot slot zijn er zorgen over sluipverkeer.

Kader
Het participatieproces is doorlopen via dorpsbijeenkomsten, gesprekken en een alternatieve inrichtingsschets. De locatiekeuze is gebaseerd op een locatiestudie opgesteld door het dorpsbelang waarin meerdere locaties zijn onderzocht; Suderom 2 is hierbij beoordeeld als meest geschikte locatie.

Reactie gemeente
De gemeente wijst erop dat het participatieproces zorgvuldig is doorlopen en dat het plan mede naar aanleiding hiervan is aangepast. De locatiestudie wordt als voldoende onderbouwd beschouwd door de gemeente. Het plan blijft binnen de bandbreedte van de Woonvisie (0–85 woningen voor kleine dorpen) en de programmering van het Woonplan (21 woningen). Het Woonbehoefteonderzoek 2025–2035 bevestigt dat er vraag is naar betaalbare gezins- en levensloopbestendige woningen. De zes twee-onder-één-kapwoningen en de vier rug-aan-rugwoningen vallen binnen de voor koopwoningen geldende betaalbaarheidsgrens, conform de landelijke definitie in de Huisvestingswet 2014 en de nadere uitwerking in de Regionale Woondeal Noordwest-Fryslân; deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex en de betaalbaarheid wordt geborgd in (een addendum op) de anterieure overeenkomst.

Het risico op sluipverkeer is onderzocht en uitgesloten door de gekozen ontsluiting, die alleen toegankelijk is voor fietsers, voetgangers en hulpdiensten (middels een

afsluitvoorziening). Eventuele schade of waardevermindering kan via nadeelcompensatie worden behandeld.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan en leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan

2.6 Provincie Fryslân (zienswijze 16 juli 2025)

Samenvatting zienswijze
De provincie Fryslân kan zich vinden in de woningbouwontwikkeling op deze locatie, maar geeft daarbij enkele aandachtspunten mee. Zo vraagt de provincie om een nadere onderbouwing van de wijze waarop de betaalbaarheid van het plan wordt geborgd, in het bijzonder hoe de realisatie van circa twaalf betaalbare woningen kan worden gegarandeerd. Daarnaast wordt gewezen op het belang van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de zuidelijke erfrand aan de Peinserweg, zodat de overgang tussen dorp en landschap voldoende kwaliteit behoudt. Ook verzoekt de provincie te beoordelen of de gronden hoog genoeg liggen in het kader van waterrobuust bouwen. Tot slot vraagt zij om, bij het graven van sloten, na te gaan of daarvoor een vergunning op grond van de Ontgrondingenwet noodzakelijk is en of dit met de FUMO moet worden afgestemd.

Kader
De gemeente Waadhoeke is partij bij de regionale woondeal en heeft afspraken gemaakt met de provincie en het Rijk over de volkshuisvestelijke opgave.

Reactie gemeente
Wat betreft de woondeal: de afspraak dat tweederde van de woningen betaalbaar moet zijn, geldt op regionaal niveau. Binnen dit plan is flexibiliteit ingebouwd via verschillende woningtypen en de optie voor seniorenwoningen met zorg. Daarmee kan ook lokaal aan de betaalbaarheidsopgave worden voldaan. De zes twee-onder-één-kapwoningen en de vier rug-aan-rugwoningen vallen binnen de voor koopwoningen geldende betaalbaarheidsgrens, conform de landelijke definitie in de Huisvestingswet 2014 en de nadere uitwerking in de Regionale Woondeal Noordwest-Fryslân; deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex en de betaalbaarheid wordt geborgd in (een addendum op) de anterieure overeenkomst.

Voor de omgevingskwaliteit geldt dat het beeldkwaliteitsplan bewust uitgaat van een duidelijke dorpsentree. Het hoofdgebouw met de rug-aan-rugwoningen vormt hierin een herkenbaar baken aan de Peinserweg, een markering van het begin van het dorp Ried. In plaats van de bebouwing landschappelijk te verstoppen, is juist gekozen voor een ontwerp waarin het volume de overgang tussen landschap en kern benadrukt. Door de groene erfbeplanting rondom het bouwvlak en de open ruimte tussen de bebouwing en de weg blijft de landschappelijke context zichtbaar, terwijl de entree een dorpse en uitnodigende uitstraling krijgt.

Ten aanzien van waterrobuust bouwen heeft Wetterskip Fryslân beoordeeld dat de gronden voldoende hoog liggen. Voor de aanleg van de nieuwe watergangen is beoordeeld dat de omvang en diepte van de werkzaamheden onder de drempelwaarden van de Ontgrondingenwet blijven. Er is daardoor geen ontgrondingsvergunning vereist. De werkzaamheden worden uitgevoerd binnen het kader van de inrichting van het plangebied en maken deel uit van een gesloten grondbalans.

Conclusie
De zienswijze van de provincie heeft geleid tot aanpassing en verduidelijkingen in de motivering en de toevoeging van een addendum bij de anterieure overeenkomst.

3. Ambtelijke wijzigingen

Bij de verdere uitwerking van het TAM-omgevingsplan 22d Ried woningbouw Suderom zijn wijzigingen in de planregels, verbeelding en motivering aangebracht. Deze volgende wijzigingen zijn noodzakelijk om het plan juridisch correct en uitvoerbaar vast te kunnen stellen. Onderstaande tabellen geven een overzicht van de wijzigingen.

Was/wordt-tabel voor de wijzigingen betreffende de regels en verbeelding.

Artikel	Was	Wordt	Toelichting
6 Verkeer - Verblijfsgebied	**6.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde** Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende beoordelingsregels: a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;	**6.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde** Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende beoordelingsregels: a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste **1,00** m bedragen;	Door de ligging van de percelen aan de straatzijde, grenzend aan het gebied Verkeer Verblijfsgebied, zijn terreinafscheidingen van 2,00 meter hoogte stedenbouwkundig ongewenst. Een dergelijke hoogte zou afbreuk doen aan het open, dorpse straatbeeld. Door de regel aan te passen wordt voorkomen dat dergelijke hoge afscheidingen op deze zichtlocaties kunnen worden geplaatst.
7 Water	**7.1 Gebruiksregels** In het voor 'Water' aangewezen gebied zijn de volgende functies en	**7.1 Gebruiksregels** In het voor 'Water' aangewezen gebied zijn de volgende functies en	Door ook groenvoorzieningen, wegen, paden en overige infrastructurele

	gebruiksactiviteiten toegestaan: a. het aanleggen, in gebruik nemen en in standhouden van: 1. sloten, kanalen en overige waterlopen; 2. bermen en beplanting; 3. kaden en oevers; 4. laad- en loswallen; 5. waterhuishoudkundige voorzieningen; 6. aanleggelegenheid, met dien verstande dat het gebruik als ligplaats voor woonschepen niet is toegestaan; en met daaraan ondergeschikt: nutsvoorzieningen	gebruiksactiviteiten toegestaan: a. het aanleggen, in gebruik nemen en in standhouden van: 1. sloten, kanalen en overige waterlopen; 2. bermen en beplanting; 3. kaden en oevers; 4. laad- en loswallen; 5. waterhuishoudkundige voorzieningen; 6. aanleggelegenheid, met dien verstande dat het gebruik als ligplaats voor woonschepen niet is toegestaan; en met daaraan ondergeschikt: **b. groenvoorzieningen;** **c. wegen en straten;** **d. paden;** **e. infrastructurele voorzieningen.** f. nutsvoorzieningen	elementen binnen Wonen toe te staan, blijft de inrichting van het water flexibel en wordt de in het plan opgenomen verbinding met Suderom 1 juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.
7 Water	**7.2 Bouwregels** *7.2.1 Gebouwen en overkappingen* Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd. *7.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde* Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende beoordelingsregel: a. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m	**7.2 Bouwregels** *7.2.1 Gebouwen en overkappingen* Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd. *7.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde* Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende beoordelingsregels: **a. de bouwhoogte van walbeschoeiingen zal ten hoogste 0,5 m bedragen;** b. de hoogte van overige bouwwerken,	De toevoeging van een maximumhoogte voor walbeschoeiingen beschermt zowel de wenselijke ruimtelijke kwaliteit als de waterhuishoudkundige en beheerstechnische uitgangspunten van het plan.

	bedragen.	geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.	
8 Wonen	**8.1 Gebruiksregels** *8.1.1 Toegestaan gebruik* In het voor 'Wonen' aangewezen gebied zijn de volgende functies en gebruiksactiviteiten toegestaan: a. wonen in woningen; b. aan-huis-verbonden beroepen c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, mits: 1. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn; 2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in de woning niet meer dan 30% van het vloeroppervlak van de woning; 3. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 50 m^2 bedraagt; 4. parkeren op eigen erf plaatsvindt dan wel de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van de activiteit niet onevenredig toeneemt; 5. geen detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel; c. kleinschalige duurzame	**8.1 Gebruiksregels** *8.1.1 Toegestaan gebruik* In het voor 'Wonen' aangewezen gebied zijn de volgende functies en gebruiksactiviteiten toegestaan: a. wonen in woningen; b. aan-huis-verbonden beroepen c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, mits: 1. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn; 2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in de woning niet meer dan 30% van het vloeroppervlak van de woning; 3. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 50 m^2 bedraagt; 4. parkeren op eigen erf plaatsvindt dan wel de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van de activiteit niet onevenredig toeneemt; 5. geen detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel; c. kleinschalige duurzame	Deze toevoegingen zijn nodig om het woongebied planologisch flexibel, en uitvoerbaar en maken.

	energieopwekking, mits ondergeschikt aan het wonen;	energieopwekking, mits ondergeschikt aan het wonen; **met daaraan ondergeschikt:** **d. wegen, woonstraten en paden;** **e. parkeervoorzieningen;** **f. groenvoorzieningen;** **g. speelvoorzieningen;** **h. nutsvoorzieningen;** **i. water;** **met de daarbijbehorende:** **j. tuinen, erven en terreinen.**	
10 Algemene bouwregels	**10.1 Regels over het uiterlijk van bouwwerken** Een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk, wordt alleen verleend indien het uiterlijk van het bouwwerk op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan niet in strijd is met de omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregels over het uiterlijk van bouwwerken zoals opgenomen op de pagina's 7, 8 en 9 van het Beeldkwaliteitsplan Ried Suderom 2, zoals opgenomen in Bijlage 2	**10.1 Regels over het uiterlijk van bouwwerken** Een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk, wordt alleen verleend indien het uiterlijk van het bouwwerk op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan niet in strijd is met de omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregels over het uiterlijk van bouwwerken zoals opgenomen op de pagina's 7, 8 en 9 van het Beeldkwaliteitsplan Ried Suderom 2,	Vaststellingsdatum toegevoegd

	bij de motivering bij dit TAM-omgevingsplan;	**vastgesteld d.d. 29 januari 2026 en** zoals opgenomen in Bijlage 2 bij de motivering bij dit TAM-omgevingsplan;	
Gehele document	omgevingsplan van de gemeente Waadhoeke	Omgevingsplan gemeente Waadhoeke	Tekstueel: officiële benaming, meerdere malen doorgevoerd
Verbeelding	Ried woningbouw Suderom	TAM-Omgevingsplan 22d Ried woningbouw Suderom	Tekstueel

Wijzigingen in de motivering

Paragraaf	**Wijziging/toevoeging**	**Toelichting**
2.3 Ruimtelijke inpassing	Toevoeging: Ten behoeve dat dit woningbouwproject wordt de komsgrens aan de Peinserweg naar het zuiden verplaatst, waardoor het 30 km/uur-gebied van Ried groter wordt.	De verplaatsing van de komgrens is een logisch gevolg van de uitbreiding van Ried, hier is (op termijn) een KOM-besluit voor nodig.
3.2 Bestuurlijk vooroverleg	Wijziging: Reactie gemeente uitgebreid met redenatie dat er sprake is van een gesloten grondbalans en geen drempelwaarden overschreden worden met de werkzaamheden voor de nieuwe watergangen.	Hieruit blijkt dat voor de ontgrondingsactiviteiten geen omgevingsvergunning vereist is.
3.3 Ontwerpfase en vaststelling	Toevoeging: Complete paragraaf betreffende de ontwerpfase en vaststellingsprocedure.	Formaliteit behorende bij een complete motivering.
4.2 Provinciaal beleid	Toevoeging: De afspraak vanuit de woondeal dat tweederde van de woningen betaalbaar moet zijn, geldt op regionaal niveau. Binnen dit plan is flexibiliteit ingebouwd via verschillende woningtypen en de optie voor seniorenwoningen met zorg. Daarmee kan ook lokaal aan de betaalbaarheidsopgave worden voldaan. De zes twee-onder-één-kapwoningen en de vier rug-aan-rugwoningen vallen binnen de voor koopwoningen geldende	Dit geeft antwoord op de zienswijze van de provincie over de betaalbaarheid van het planvoornemen.

	betaalbaarheidsgrens, conform de landelijke definitie in de Huisvestingswet 2014 en de nadere uitwerking in de woondeal. Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex en de betaalbaarheid wordt geborgd in (een addendum op) de anterieure overeenkomst.	
5.1 Mer-beoordeling	Wijziging: Formulering aangepast: het formeel besluit dat de mer-procedure niet doorlopen hoeft te worden is inmiddels genomen.	Formaliteit.
5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	Toevoeging: Ook past het project binnen de woningbouwafspraken die zijn gemaakt omtrent het 'Woonbehoefteonderzoek Waadhoeke 2025-2030-2035 met een doorkijk naar 2040-2050'.	Versterking van de motivering, de conclusie blijft gelijk. De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.
5.7 Geluid door wegen, spoorwegen en industrielawaai	Toevoeging: Hierbij wordt (zoals in paragraaf 2.3 is aangegeven) de komgrens aan de Peinserweg in zuidelijke richting verplaatst, waardoor het 30 km/uur-gebied ter plaatse van het plangebied komt te liggen.	Versterkt dit onderdeel van de motivering waardoor geen geluidsonderzoek voor geluid door wegen, spoorwegen en industrielawaai benodigd is.
5.18 Gezondheid	Toevoeging: Het plangebied grenst aan agrarische gronden die in de afgelopen jaren hoofdzakelijk in gebruik zijn geweest als grasland en voor de teelt van aardappelen. Deze gebruiksvormen kennen een relatief beperkt risico op blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen. Bovendien staat het geldende bestemmingsplan het gebruik van deze gronden voor sierteelt, fruitteelt, boomteelt of andere opgaande meerjarige teeltvormen – waarbij doorgaans een hogere en structurelere inzet van gewasbeschermingsmiddelen voorkomt – niet toe. Hierdoor is het risico op een toename van emissies of drift van dergelijke middelen naar de nieuwe woonomgeving beperkt.	Hoewel er geen specifieke instructieregels voor gelden, moet bij een ETFAL in relatie tot ontwikkelingen nabij agrarische gronden waar gewasbeschermingsmiddelen (kunnen) worden gebruikt, worden aangetoond dat er geen onaanvaardbare gezondheidsgevolgen optreden, deze toevoeging ziet hierop.

	Daarnaast is contact gezocht met de betreffende agrariër, van wie ook de gronden voor de woningbouwontwikkeling worden verworven. Voor agrariërs geldt zowel een algemene als een specifieke zorgplicht, op grond waarvan zij verplicht zijn zorgvuldig om te gaan met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en onnodige nadelige gevolgen voor de omgeving te voorkomen. Ook zijn er voorschriften en praktische regels die zien op het beperken van overlast bij het toepassen van deze middelen, zoals het vermijden van spuiten onder ongunstige weersomstandigheden en het toepassen van driftreductiemaatregelen. Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het huidige en planologisch toegestane agrarische gebruik geen belemmering vormt voor het mogelijk maken van woningbouw binnen het plangebied.	
Gehele motivering	Tekstuele wijzigingen	Ten behoeve van de leesbaarheid.

4. Conclusie

De behandeling van de zes ingediende zienswijzen heeft geleid tot enkele gerichte aanscherpingen en verduidelijkingen in de motivering van het TAM-omgevingsplan 22d Ried woningbouw Suderom. Deze aanpassingen hebben voornamelijk betrekking op de borging van betaalbaarheid, de landschappelijke inpassing en de relatie met provinciale beleidskaders. Als resultaat van eerdere doorlopen participatiebijeenkomsten zijn de voornaamste punten uit de zienswijzen al meegenomen en verwerkt in het ontwerpplan. De zienswijzen geven dus geen aanleiding om de planregels of de verbeelding inhoudelijk te wijzigen.

Naast de aanpassingen in de motivering zijn bij de verdere ambtelijke uitwerking enkele noodzakelijke wijzigingen in de planregels en bijbehorende verbeelding doorgevoerd. Deze wijzigingen zijn bedoeld om het plan juridisch correct en uitvoerbaar vast te kunnen stellen. Het betreft onder meer technische preciseringen, het toevoegen van onderdelen die de inrichting en flexibiliteit van het plangebied borgen, het begrenzen van de hoogte van walbeschoeiingen en het aanpassen van regels voor erfafscheidingen.

Hoewel de zienswijzen op zichzelf geen inhoudelijke planwijzigingen vereisten, leiden de genoemde ambtelijke aanpassingen er wél toe dat het omgevingsplan in gewijzigde vorm dient te worden vastgesteld.

Met verwerking van de zienswijzen in de motivering en de ambtelijke wijzigingen in de regels en verbeelding wordt het TAM-omgevingsplan 22d Ried woningbouw Suderom in een juridisch en planologisch verantwoorde vorm aan de gemeenteraad voorgelegd. Hiermee kan het plan ***gewijzigd*** worden vastgesteld.