

Projectplan Damwâld Noard

Gemeente Dantumadiel

November 2025



Versie 1 November 2025

Colofon

Opsteller: [REDACTED]
Versie: 1.0
Datum: 10 november 2025

Gemeente Dantumadiel
Postbus 22
9104 ZG Damwâld
Tel. (0511) 717 000
info@dantumadiel.frl
www.dantumadiel.frl



Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied (scope)	4
1.3 Huidige grondposities	5
2. Doel ontwikkeling	6
2.1 Doel	6
2.2 Beoogd effect	6
2.3 Gewenst eindresultaat	6
3. Projectorganisatie	7
3.1 Projectverantwoordelijken	7
3.2 Projectteam	7
4. Randvoorwaarden	8
5. Belanghebbenden	8
6. Communicatie/participatie	8
7. Financiën	8
8. Risico's en kansen	9
9. Planning	10

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

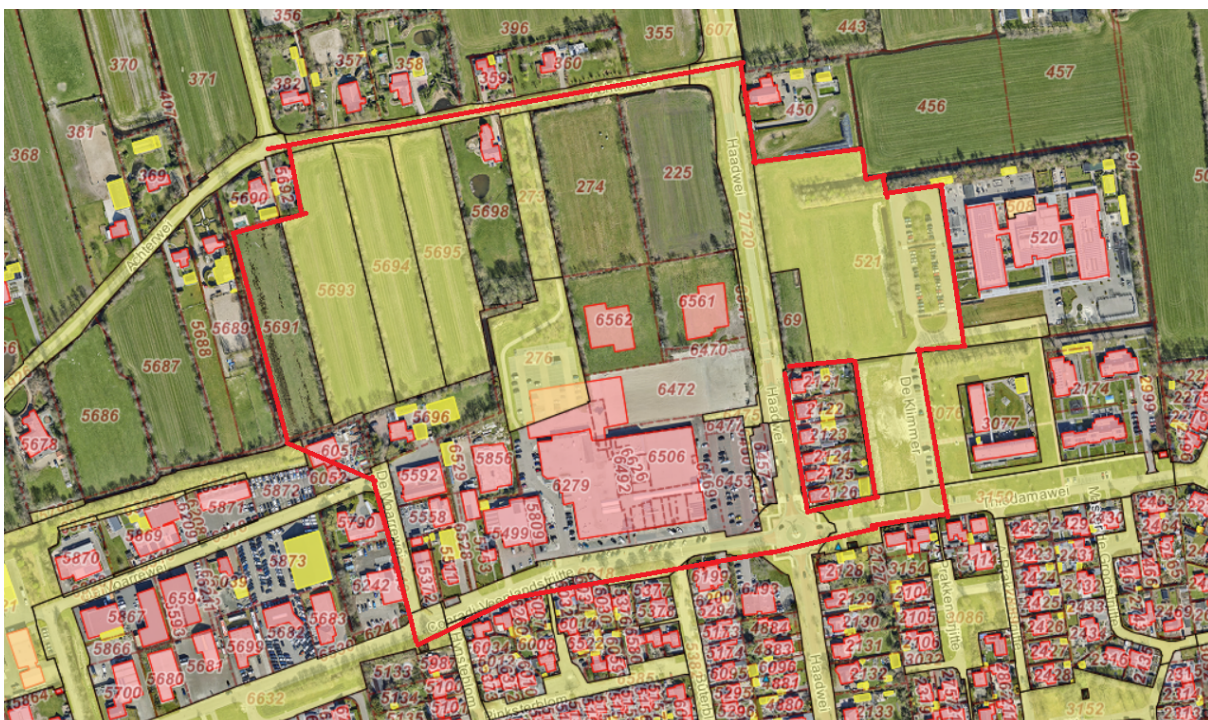
Via de bedrijvencontactfunctionaris blijkt dat er in Damwâld behoefte is aan extra ruimte voor nieuwe bedrijven. Vanuit het Woningbehoefte onderzoek Regio Noordoost-Fryslân, KAW (2025) blijkt dat er in Damwâld behoefte is aan extra woningen. De gemeente wenst op basis van de concept omgevingsvisie de locatie ten noorden van het dorp Damwâld hiervoor te ontwikkelen. Er is reeds een eerste stedenbouwkundige aanzet gemaakt door Roenom. Hiervan heeft het college in mei 2024 kennisgenomen en besloten om deze visie verder uit te werken tot een haalbare Gebiedsontwikkeling. Deze aanzet dient verder uitgewerkt te worden omdat er onder andere nog geen kostenraming en vooronderzoeken zijn uitgevoerd zoals ecologie, archeologie, water en bodem.

In mei 2024 is de gemeenteraad per brief geïnformeerd over deze stedenbouwkundige aanzet. In deze brief staat ook benoemd dat er een projectplan wordt opgesteld om het project verder uit te werken. Dit is het betreffende projectplan.

Bij de totstandkoming van dit projectplan is gebleken dat er in dit gebied nog meer opgaven liggen. Dit zijn de afwaardering van de Conradi-Veenlandstrjitte naar 30 km, de wens van ontsluiting van het bedrijventerrein op de Haadwei Noard, een mogelijke aanpassing van het parkeerterrein bij het winkelcentrum (klimaatbestendig), de nieuwbouw van de Lidl, een braakliggend perceel tussen de Haadwei Noard en de school voor speciaal onderwijs De Wingerd, een perceel braakliggende grond aan De Klimmer en een nieuwe locatie voor de brandweer. Doordat deze verschillende ontwikkelingen in hetzelfde gebied liggen en invloed op elkaar gaan hebben, is het wenselijk dat het plangebied wordt vergroot ten opzicht van de stedenbouwkundig aanzet van Roenom.

1.2 Plangebied (scope)

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de Achterwei aan de noordzijde, de Wingerd aan de Oostzijde, de Conradi Veenlandstrjitte aan de zuidzijde en De Moarrewei aan de westzijde. Zie onderstaande afbeelding van het plangebied.



1.3 Huidige grondposities

De huidige grondposities staan hieronder weergegeven. De gemeente heeft in bovenstaande afbeelding (bij 1.2. scope) de geel gearceerde gronden in eigendom. De andere grondeigenaren in dit gebied staan hieronder beschreven.

Met het merendeel van de andere grondeigenaren is recent contact geweest. Zij staan in beginsel welwillend tegenover deze voorgenomen ontwikkeling. Met de grondeigenaren zullen nadere afspraken gemaakt moeten worden over de ontwikkeling van hun percelen.



perceelnr.	Eigendom	opp.
5691		5.640
5693	Gem. Dantumadiel	8.470
5694	Gem. Dantumadiel	7.045
5695	Gem. Dantumadiel	6.620
273	Gem. Dantumadiel	2.590
274		7.530
225		7.580
6562		4.125
6561		3.925
6470		
69		1.380
521	Gem. Dantumadiel	16.872

2. Doel ontwikkeling

2.1 Doel

De locatie ontwikkelen voor uitbreiding van het bedrijventerrein en woningbouw met oog voor het bestaande landschap, een goede ontsluiting voor het (vracht)verkeer, een passende entree voor het dorp en een opwaardering van (de omgeving van) het winkelcentrum.

2.2 Beoogd effect

Meer aanbod voor bedrijven
Er wordt voorzien in de woningbouwbehoefte
Leefkwaliteit van het centrum verbeteren

2.3 Gewenst eindresultaat

1. Realisatie van bedrijfskavels (klein / middelgroot);
2. Een nieuwe, goed ontsloten, locatie voor de brandweer;
3. Aantrekkelijke entree van Damwâld, gezien vanuit het noorden;
4. Vestiging nieuwe supermarkt (Lidl) ter noordzijde winkelcentrum (locatie Boelens)
5. Een goede verkeersontsluiting van het bedrijventerrein op de Haadwei.
6. Een aantrekkelijk winkelcentrum voor bezoekers en bedrijven.
7. Een goede ruimtelijke landschappelijke ingepaste inpassing van het bestaande landschap. Wellicht zelfs versterkt
8. Woningbouw realiseren.

3. Projectorganisatie

3.1 Projectverantwoordelijken

Bestuurlijk opdrachtgever: Kees Wielstra
Ambtelijk opdrachtgever: [REDACTED]

3.2 Projectteam

Projectteam

Het projectteam heeft frequent en in vaste samenstelling afstemming over het verloop van het project.

Rol/ functie	Naam medewerker	Aantal uren per week
Projectleider	[REDACTED]	8
Stedenbouwkundige	[REDACTED]	4
Landschapsarchitect	Vacature	4
Adviseur communicatie	[REDACTED]	2
Dorpen coördinator	[REDACTED]	1
Adviseur participatie	Vacature	3
Planeconoom	Vacature	2

Daarnaast wordt regelmatig advies gevraagd aan of afgestemd met medewerkers van de gemeente op basis van hun ambtelijke verantwoordelijkheden, kennis en expertise. Dit zijn:

Rol/ functie	Naam medewerker	Aantal uren per week
Juridisch medewerker	Vacature	3
Beleidsmedewerker RO	[REDACTED]	3
Civieltechnisch medewerker	[REDACTED]	4
Bedrijvencontact functionaris	[REDACTED]	1
Verkeerskundige	[REDACTED]	2
Medewerker Financiën	[REDACTED]	1
Medewerker Grondzaken	[REDACTED]	2

Beleidsmedewerker Wonen		2
Inkoop		2
Subsidie adviseur		

4. Randvoorwaarden

Om de projectdoelstelling te halen zijn er een aantal randvoorwaarden. Dit zijn:

- De gemeente is initiatiefnemer en zorgt voor het stedenbouwkundig plan, wijziging omgevingsplan en het uitgeven van kavels
- Deze locatie ligt bij de toegang van Damwâld. Draag zorg voor een goede inpassing.
- Draag zorg voor een goede landschappelijke inpassing.
- Investeer in goede architectuur, vooral bij de entree voor het dorp. Hiervoor dient een Beeldkwaliteitsplan opgesteld te worden.
- Mogelijk de benzinepomp verplaatsen voor een passende entree van het dorp en dorpsplein
- Nadere afspraken maken met grondeigenaren
- In de concept omgevingsvisie Dantumadiel is deze locatie aangewezen voor de uitbreiding van het bedrijventerrein.
- De slootstructuur in dit gebied voldoet niet. De wateropgave is een aandachtspunt bij de ontwikkeling.

5. Belanghebbenden

Bij de uitwerking van het plan wordt nauwkeurig gekeken welke belanghebbenden er zijn en waar nodig een analyse gemaakt over de invloed en afstemming van de belanghebbenden. De belanghebbenden die we nu in beeld hebben zijn:

- Grondeigenaren
- Omwonenden
- De Wingerd, school voor speciaal onderwijs
- Vertegenwoordiging bedrijventerrein
- Vertegenwoordiging winkelcentrum
- Brandweer
- Dorpsbelangen
- Eigenaar tankstation
- Gasunie, ivm aanwezigheid hoge druk gasleiding

6. Communicatie/participatie

Omwonenden en andere betrokkenen worden op een passende manier betrokken bij deze ontwikkeling. Hiervoor wordt een passend participatieplan geschreven.

7. Financiën

Vorbereidingskrediet beschikbaar stellen van € 250.000,-. Dit krediet is bedoeld voor het opstellen van het Programma van Eisen (PvE), het uitvoeren van de benodigde onderzoeken, het stedenbouwkundig ontwerp, beeldkwaliteitsplan en de (civieltechnische) voorbereiding van dit project. Voor de daadwerkelijke realisatie moet een ander krediet aangewend worden. Het voorbereidingskrediet wordt later onderdeel van de nog te openen grondexploitatie.

8. Risico's en kansen

Risico's:

- Voor de ontwikkeling van dit gebied is de medewerking van grondeigenaren nodig. Mocht er geen overeenstemming worden bereikt met de grondeigenaren dan bestaat het risico dat (een deel van) de ontwikkeling geen doorgang kan vinden of dat de planning vertraagt.
- Bij het opstellen van de stedenbouwkundige aanzet van Roenom zijn geen (veld)onderzoeken uitgevoerd. Deze moeten straks worden uitgevoerd. De uitkomsten hiervan kunnen invloed hebben op het plan of dat de planning vertraagt.
- Er ligt geen haalbaarheidsberekening onder de stedenbouwkundige aanzet van Roenom. Hierdoor kan straks blijken dat bepaalde invullingen vanwege te hoge kosten geen doorgang kunnen vinden.

Kansen:

- Door een landschapsarchitect bij het project te betrekken wordt bekeken of we het landschap kunnen versterken.
- Door het projectgebied te vergroten wordt getracht een zo efficiënt mogelijke ontwikkeling te realiseren in plaats van elke ontwikkeling afzonderlijk te realiseren.
- Onderzoek subsidiemogelijkheden.

9. Planning

De gemeente voert regie op deze ontwikkeling, zorgt voor het uitvoeren van de benodigde onderzoeken, het stedenbouwkundig plan, omgevingsplanprocedure en het bouw- en woonrijp maken. Met grondeigenaren worden afspraken gemaakt over de wijze van ontwikkelen.

- **Kwartaal 1 2026**
 - Opstellen programma van eisen
 - Uitvoeren verkennende onderzoeken (zoals ecologie, archeologie en bodem)
 - Parkeeronderzoek
 - Toetsing financiële haalbaarheid
 - Bepalen ontwikkelstrategie
 - (Start)bijeenkomst omwonenden en andere betrokkenen (Q4 2025)

April 2026 Vaststellen programma van eisen door het college van B&W

- **Kwartaal 2 t/m 4 2026**
 - Opstellen stedenbouwkundig plan
 - Opstellen Beeldkwaliteitsplan (BKP)
 - Opstellen grondexploitatie

Januari 2027 Vaststellen stedenbouwkundig plan, grondexploitatie en BKP

- **Kwartaal 1 t/m 4 2027**
 - Start omgevingsplanprocedure
 - Opstellen bestekken bouwrijp maken
- **Kwartaal 1 en 2 2028**
 - Bouwrijp maken locatie Noord
- **Vanaf Kwartaal 3 2028**
 - Start woningbouw
 - Start centrumplein
 - Start herinrichting Conradi-Veenlandstrjitte