

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Dantumadiel



Jaartal + zaaknummer : 2025 / 2025-286355
Raadsvergadering d.d. : 9 december 2025
Portefeuillehouder : R. Kempenaar
Programma : (4) Wenjen en Omjouwing
Programmaonderdeel : Wenjen
Naam opsteller : K. van der Meulen en M. Ras
E-mail : k.vandermeulen@dantumadiel.frl
Onderwerp : Bindend advies voor de realisatie van 31 zorgappartementen.
Begrotingswijziging : nee

Voorgesteld raadsbesluit

De raad wordt voorgesteld het volgende besluit te nemen:

1. Op grond van artikel 16.15, 16.15a en 16.15b Omgevingswet en artikel 4.21 lid 1 Omgevingsbesluit een positief bindend advies te verlenen inzake de omgevingsvergunning ten behoeve van het plan Willemstrjitte 27 te Damwâld (met zaaknummer 2025-071457) voor de realisatie van 31 zorgappartementen.

Inleiding

Op 14 maart 2025 is een omgevingsvergunning, met tekeningen aangevraagd voor de realisatie van 27 appartementen en 4 grondgebonden woningen aan de Willemstrjitte 27 te Damwâld, voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, voor het afwijken van het Omgevingsplan. Zie voor de volledige aanvraag Bijlage 2 tot en met 9. Het voornemen is voorgelegd aan de overlegpartners.

Het initiatief bestaat uit twee appartementsgebouwen:

- een appartementsgebouw met 27 zorggeschikte wooneenheden inclusief gemeenschappelijke ruimten voor samenkomst en ruimten die geschikt zijn als praktijkruimte;
- een appartementsgebouw met 4 zorggeschikte grondgebonden wooneenheden

In dit specifieke geval worden de 31 zorgappartementen beoogd in buitenstedelijk gebied en is een bindend advies van de raad vereist. Een planvoornemen van vier woningen of meer in buitenstedelijk gebied moet op basis van de vastgestelde lijst worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Uw college wordt geadviseerd de raad voor te stellen een positief bindend advies af te geven. Het bindend advies van de raad wordt aan de zaak toegevoegd. Indien het besluit positief is, dan wordt het voorgenomen besluit op de aanvraag omgevingsvergunning omgezet in een definitief besluit. De omgevingsvergunning kan dan worden verleend, verzonden naar aanvrager en gemachtigde, worden medegedeeld aan betrokken belanghebbenden en worden gepubliceerd.

Beoogd effect

Met dit besluit geeft de raad een positief bindend advies waarmee zij aangeeft geen bezwaren te hebben tegen deze ontwikkeling en instemt met het voornemen tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Argumenten

1.1 Een bindend advies is wettelijk vereist voor het verdere verloop van deze procedure

Op 27 september 2022 heeft de gemeenteraad de 'Lijst bindend adviesrecht en verplichte participatie Dantumadiel' vastgesteld met gevallen die voor bindend advies voorgelegd moeten worden op grond van artikel 16.15a onder b Omgevingswet. Hier uit volgt dat voor dit initiatief een bindend advies nodig is van de gemeenteraad. Het betreft namelijk een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (artikel 5.1, lid 1, onder a, Omgevingswet). Een planvoornemen van 1 of meer woningen buiten bestaand stedelijk gebied dient aan de gemeenteraad te worden voorgelegd.

1.2 Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De Omgevingswet eist van gemeenten dat het omgevingsplan voor het hele grondgebied regels stelt met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Ook geldt dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen mag verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2, Bkl). In bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op alle (relevante) omgevingsaspecten. Hieruit blijkt dat sprake is van ETFAL, zie hiervoor Bijlagen 8 en 9.

1.3 Met het voorliggende initiatief wordt ingespeeld op een bestaande vraag naar (zorggeschikte) seniorenwoningen.

Het initiatief voorziet in 31 zorggeschikte appartementen die gepositioneerd zijn in een zogenaamd “hofje”. Zoals blijkt uit de laatste KAW-analyse voor de regio Noordoost-Friesland zullen ouderen enkel verhuizen wanneer het product 100% aansluit bij de wens: idealiter is dit een woonvorm met een kleine tuin en eventueel in de vorm van een hofje met ontmoetingsruimtes. Binnen Dantumadiel is ook aangegeven dat er een vraag is naar geclusterde woonvormen en nultredenwoningen (circa 60 wooneenheden). Met dit initiatief wordt mede in deze bestaande vraag voorzien. Bijkomend voordeel is dat door te faciliteren in passende woonvormen voor senioren, ook de doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd kan worden. Hiermee levert het voorliggende initiatief indirect een bijdrage aan het aanbod in woningen voor andere doelgroepen.

1.4 Met dit initiatief wordt aangesloten bij de uitgangspunten van de Woonvisie 2020-2025.

Op het moment van schrijven is de Visie Wonen met Welzijn & Zorg nog niet vastgesteld. Echter past het onderhavige project bij de principes van deze visie, zie hiervoor Argument 1.4. De geldende visie is dan ook de gemeentelijke Woonvisie 2020-2025. Hierin wordt de volgende volgorde gehanteerd:

- I. Transformatie;
- II. Herstructurering (verbetering kwaliteit bestaande woningen);
- III. Binnendorps bouwen (uitbreiding binnen de dorpskern);
- IV. Buitendorps bouwen (nieuwe uitbreidingsplannen);

Het huidige pand leent zich echter niet voor de transformatie ten behoeve van de beoogde functie. Daarom kan worden gekeken worden naar “trede 2”: Herstructurering. Zoals blijkt uit de onderbouwing kan met herstructurering op deze locatie een passende invulling worden gevonden voor deze locatie. Zonder uitbreiding buiten het huidige bestemmingsplan kan met respect voor de ruimtelijke structuur een invulling wordt gerealiseerd waar vraag voor is.

1.5 Met dit initiatief wordt aangesloten bij de Visie Wonen met Welzijn & Zorg.

Hoewel de Visie Wonen met Welzijn & Zorg formeel nog niet is vastgesteld door de gemeenteraad van Dantumadiel, kan vooruitlopend wel nagegaan worden hoe het plan zich verhoudt tot de inhoud van deze visie. Deze visie is namelijk opgesteld in gezamenlijkheid met de gemeenten Noardeast-Fryslân, Tytsjerksteradiel en Achtkarspelen. Het doel is het bieden van ontwikkelrichting en strategische kaders voor een regionaal dekkend en passend woon-, welzijn- en zorgaanbod voor inwoners met een zorg- en/of ondersteuningsvraag. Dantumadiel en de bredere regio hebben namelijk een opgave om ouderenhuisvesting toekomstbestendig vorm te geven. Het streven is om gemeentebreed een evenwichtige verdeling te hebben van woningtypen (nultreden, geclusterd en zorggeschikt) en prijssegmenten (zowel huur als koop). Een belangrijke leidraad zijn de uitkomsten van het regionale woningbehoefte onderzoek. Dit onderzoek laat zien dat het voor Damwâld wenselijk is om een extra accent op nieuwbouw voor ouderen te leggen. Zie hiervoor ook Argument 1.3.

In de visie wordt Damwâld gecategoriseerd als “voorzieningenkern” in de zone “medium”. In deze zone wordt ingezet op een mix van woonvormen (zelfstandig, alleen, geclusterd) met ontmoetingspunten. Zoals blijkt uit de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing wordt er met dit initiatief aangesloten bij dit streven. Hoewel de locatie strikt genomen buiten bestaand stedelijk gebied ligt is planlocatie wel degelijk gelegen in de nabijheid van het dorp Damwâld wat een relatief hoog voorzieningenniveau heeft. Deze voorzieningen op korte afstand (ca. 1-1,5km) maken daarom dat een woonzorgvorm een passende invulling is op deze locatie.

1.6 Het plan voorziet in een nieuwe invulling van een vrijkomende locatie.

Jarenlang is het perceel in gebruik geweest met een maatschappelijke functie (centrum voor dagbesteding). Na de beëindiging van deze functie staat de locatie al sinds enige jaren leeg. Het pand en het terrein zijn in verval geraakt. Leegstand brengt meerdere nadelen met zich mee. Enerzijds heeft dit een negatief gevolg op het straatbeeld, de aantrekkelijkheid en de leefbaarheid van de omgeving. Anderzijds bestaat de kans dat een dergelijke leegstaande locatie door onbevoegdheden wordt betreden voor mogelijk schimmige doeleinden. Er bestaat dus een zeker risico op ondermijning.

Ook uit de Contourenschets Omgevingsvisie Fryslân (versie 2.0, 24 juni 2025) blijkt een dergelijk oogmerk: “We stimuleren met gemeenten hergebruik van vrijkomende bebouwing (zoals boerderijen) door wonen, recreatie, zorg en passende vormen van bedrijvigheid. We onderzoeken samen of het wenselijk is om de mogelijkheden voor woningbouw op de bijbehorende erven te verruimen.” Dit initiatief draagt bij aan deze

doelstelling om passende functies te vinden. De leegstand en de aftakeling van het pand wordt hiermee ook beëindigd. Gezien de staat en positionering van huidige pand leent het zich slecht voor transformatie voor de beoogde invulling. Het planvoornemen biedt middels herstructurering een passende invulling van het perceel.

1.7 De provincie heeft een ontheffing verleend voor dit initiatief.

Op grond van de Omgevingsverordening Fryslân 2022 was het vereist om voor dit initiatief een ontheffing aan de vragen bij het college van Gedeputeerde Staten van Fryslân (GS). Met bijgevoegde ontheffing heeft GS aangegeven achter dit initiatief te staan (Bijlage 11).

1.8 De kosten zijn verzekerd middels een anterieure overeenkomst.

Er is een anterieure overeenkomst afgesloten tussen het college en de initiatiefnemer ingevolge artikel 13.13 lid 1 Omgevingswet. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd. De (ambtelijke) kosten worden gedekt door de leges.

Kanttekeningen en risico's

N.v.t.

Financiën

De kosten zijn verzekerd middels een anterieure overeenkomst, incl. nadeelcompensatie. Zoals aangegeven onder Argument 3.1 garandeert het aangaan van de bijgevoegde overeenkomst o.a. dat eventueel uit te keren planschade voor rekening komt van de initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal geregeld. Verdere leges voor de ambtelijke inspanning zullen te zijner tijd in rekening worden gebracht.

Op grond van artikel 8.13 Omgevingsbesluit is het voorliggende initiatief een "bouwplan" en is de gemeente op basis van artikel 13.11 Omgevingswet verplicht tot het verhalen van kosten zoals die worden vermeld in artikel 8.15 jo. tabellen A en B van bijlage IV Omgevingsbesluit.

Op grond van artikel 13.13 Omgevingswet kan de gemeente dit kostenverhaal ook regelen in een privaatrechtelijke overeenkomst. Met bijgevoegde overeenkomst is dit kostenverhaal dan ook verzekerd. Het kostenverhaal hoeft daarom niet in het Omgevingsplan te worden geregeld.

Vervolg en planning

Het bindend advies van de raad wordt (samen met de verleende ontheffing van GS) aan de zaak toegevoegd, en het voorgenomen besluit op de aanvraag omgevingsvergunning wordt omgezet in een definitief besluit. De omgevingsvergunning kan dan worden verleend, verzonden naar aanvrager en gemachtigde, worden medegedeeld aan betrokken belanghebbenden en worden gepubliceerd.

Communicatie + Participatie

Communicatie

Communicatie vindt plaats op de gebruikelijke manier voor een reguliere vergunningprocedure door publicatie van de definitief te verlenen vergunning.

Participatie

De raad heeft bepaald dat het in sommige gevallen verplicht is om aan participatie te doen voor plannen waarbij van de regels van het gemeentelijke omgevingsplan moet worden afgeweken. Dit geldt onder andere voor het bouwen van 1 of meer woningen buiten de bebouwde kom. In dit specifieke geval is sprake van verplichte participatie. De initiatiefnemer heeft middels een informatiebijeenkomst voor direct omwonenden aan dit vereiste voldaan.

Bijlagen (deels vertrouwelijk)

1. Concept-beschikking
2. Aanvraagformulier (geanonimiseerd);
3. Situatietekening Willemstrjitte 27, Damwâld
4. Plattegrond dak Willemstrjitte 27, Damwâld
5. Gevels en doorsnedes Willemstrjitte 27, Damwâld
6. Plattegrond begane grond Willemstrjitte 27, Damwâld
7. Plattegrond verdieping Willemstrjitte 27, Damwâld
8. Motivering BOPA Willemstrjitte 27, Damwâld (ETFAL)
9. Motivering BOPA Willemstrjitte 27, Damwâld (ETFAL) - Bijlagen
10. Concept-overeenkomst Willemstrjitte 27, Damwâld (**vertr.**)
11. Ontheffing verordening Willemstrjitte 27, Damwâld

Damwâld, 11 november 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dantumadiel,

de secretaris, R.G. Dijksterhuis

de burgemeester, drs. A. Haga

Raadsbesluit

2025-286355



De raad van de gemeente Dantumadiel,

gezien de ingekomen aanvraag om een omgevingsvergunning voor realiseren van 27 appartementen en 4 grondgebonden woningen aan de Willemstrjitte 27 te Damwâld, voor het afwijken van de regels in het omgevingsplan.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 november 2025;

gelet op het bepaalde in de artikelen 5.1, eerste lid, onder a, jo. artikel 16.15, 16.15a en 16.15b Omgevingswet, artikel 7.207b, lid 2, van de Omgevingsregeling, en artikel 8.0a, lid 2, Besluit Kwaliteit Leefomgeving, en

in acht nemende dat:

- het plan in strijd is met het (voormalig) bestemmingsplan 'Butengebied Dantumadiel';
- na het verlenen van een omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a, Omgevingswet, de beoogde ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt;
- er voor de gevraagde omgevingsvergunning een positief bindend advies nodig is op grond van de 'Lijst bindend adviesrecht en verplichte participatie Dantumadiel' in samenhang met artikel 16.15a onder b Omgevingswet;
- de bevoegdheid tot het afgeven van een bindend advies bij de raad berust;

en overwegende dat:

- er overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.207b, lid 2, van de Omgevingsregeling en artikel 8.0a, lid 2, Besluit kwaliteit leefomgeving, middels de aangeleverde ruimtelijke motivering, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- er geen sprake is van strijd met de instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties of de instructieregels in de provinciale omgevingsverordening;

Besluit:

1. Op grond van artikel 16.15, 16.15a en 16.15b Omgevingswet en artikel 4.21 lid 1 Omgevingsbesluit een positief bindend advies te verlenen inzake de omgevingsvergunning ten behoeve van het plan Willemstrjitte 27 te Damwâld (met zaaknummer 2025-071457) voor de realisatie van 31 zorgappartementen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dantumadiel in zijn openbare vergadering d.d. 9 december 2025.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

Signed By: Jonker, Margreet
2025-12-11T11:05:55+01:00
ID: af499f52-d783-42d5-9b5e-37168b6355ae
Auth: Scribble



M. Jonker

Signed By: Haga, Anja
2025-12-11T12:06:04+01:00
ID: af499f52-d783-42d5-9b5e-37168b6355ae
Auth: Scribble



drs. A. Haga