

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Dantumadiel
Postbus 22
9104 ZG DAMWALD

Leeuwarden, 2 december 2025

Verzonden, **- 2 DEC. 2025**

Ons kenmerk : 02439669
Domein/ Team : Domein Provinciale Omgeving
Behandeld door : Omgevingszaken / (058) 292 59 25 of @fryslan.frl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : PF-2025/288762: Ontheffing Omgevingsverordening realisatie 31 zorg-
appartementen Willemstrjitte 27 Damwâld

Geacht college,

Op 11 november hebben wij uw verzoek om ontheffing voor de nieuwbouw van 31 zorgappartementen, in goede orde ontvangen. De aanvraag bestaat uit de realisatie van 27 appartementen en 4 grondgebonden woningen met daarbij behorende maatschappelijke ruimtes voor een zorgbehoevende 60+-doelgroep. Op het terrein van de projectlocatie staan op het moment van schrijven de voormalige gebouwen van dagbesteding 'De Woudhof'.

I. Aanvraag

In uw brief verzoekt u ons, overeenkomstig de bepalingen in de artikelen 8.1 en 8.2 van de Omgevingsverordening Fryslân 2022 (hierna: OVO), een ontheffing te verlenen van artikel 2.24 eerste en tweede lid OVO voor het realiseren van 31 zorggeschikte appartementen die gepositioneerd zijn in een zogenaamd "hofje".

II. Overwegingen

Op grond van de OVO is hergebruik mogelijk van (niet-agrarische) bebouwing in het buitengebied, zoals bijvoorbeeld voor een woon(zorg)functie. Uit de toelichting op artikel 2.24 van de Omgevingsverordening Fryslân 2022 staat dat dit artikel mede ziet op het zorgen voor "belangrijke sociale en economische dragers in het landelijk gebied" door passende functies voor vrijkomende locaties in het landelijk gebied te vinden. Hierbij is een breed scala aan functies voorstelbaar, waaronder een invulling met (zorg)woningen. Zorgwoningen zijn ook toegestaan in niet karakteristieke bebouwing. Het aantal (zorg-)woningen dat mag worden gerealiseerd in voormalige bebouwing in het landelijk gebied is in principe onbeperkt. Vervangende nieuwbouw is (onder voorwaarden) mogelijk binnen art. 2.24 OVO. Daarnaast kan enige

aanvullende bebouwing bij vervanging worden toegestaan. Omdat het bestaande gebouw niet geschikt is voor hergebruik, wordt gekozen voor sloop en vervangende nieuwbouw binnen het bestaande bouwperceel. Van artikel 2.24 OVO wordt op twee punten afgeweken:

- Lid 1 onder b/c: naast zorgwoningen voorziet het plan voor een/derde deel in woningen zonder direct zorgkarakter. Reguliere woningbouw is buiten bestaand stedelijk gebied in beginsel niet toegestaan, tenzij in voormalige bedrijfswoningen of karakteristieke gebouwen;
- Lid 2: in het geldende bestemmingsplan is maximaal 1.430 m² aan bebouwing toegestaan; in het plan wordt uitgegaan van ongeveer 2.000 m². Deze toename van circa 40% overschrijdt de reikwijdte van 'enig en ondergeschikt' zoals bedoeld in lid 2.

De maatschappelijke meerwaarde van het plan op deze locatie maakt dat een groter programma hier voorstelbaar is. De vormgeving van een carré met een binnenplaats is een logische opzet voor een zogenaamd hofje om onderlinge ontmoetingen te faciliteren. Dat een zorgpartij daadwerkelijk zorg gaat leveren is als voorwaarde opgenomen in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar en ook als voorschrift in de vergunning.

Er wordt aangesloten bij een driedeling die gelijk is aan de concept- Visie Wonen met Welzijn & Zorg van de regio Noordoost-Friesland. Van de 31 zorggeschikte appartementen zal tenminste 10 wooneenheden binnen het plangebied worden bewoond door huishoudens waarvan tenminste één persoon een zwaardere zorgbehoefte heeft (d.w.z. een indicatie op basis van de Wet langdurige zorg). Daarnaast zullen tenminste 10 wooneenheden binnen het plangebied worden bewoond door huishoudens waarvan tenminste één persoon een lichtere zorgbehoefte heeft (d.w.z. een indicatie op basis van de Zorgverzekeringswet, al dan niet in combinatie met huishoudelijke hulp op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning). En ten hoogste 10 wooneenheden binnen het plangebied mogen worden bewoond door huishoudens zonder een aantoonbare zorgbehoefte. Hiermee is aansluiting gezocht bij de maatschappelijke bestemming van het perceel, maar ook dat de zorg wordt geleverd in de context van een mix van doelgroepen. Doordat de toekomstige bewoners nog in verschillende mate zelfredzaam en mobiel zijn, kan men elkaar ondersteunen.

Het huidige planvoornemen is een invulling van de vrijkomende maatschappelijke bestemming in de nabijheid van een voorzieningskern, waarbij de woningen onderdeel vormen van een totaalconcept. Zij dragen bij aan de doorstroming op de woningmarkt en versterken de levensvatbaarheid van het zorgconcept doordat ouderen in de directe nabijheid kunnen wonen. Niet-tegenstaande het feit dat de beoogde ontwikkeling meer bebouwing toevoegt dan in de huidige situatie kan worden geconcludeerd dat het ruimtebeslag relatief beperkt blijft. Daarbij wordt toegelicht dat omgevingskwaliteiten hierbij een belangrijke leidraad zijn in het plan. De nieuwe invulling blijft ingebed in de bestaande landschappelijke kamer en respecteert de bestaande landschappelijke kaders. Er is aangegeven dat de opzet van het terrein in lijn is met de principes van een woonhofje. Met het plan wordt bovendien invulling gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, hergebruik van bestaande locaties en realisatie (zorg)woningen en appartementen m.b.v. toekomstgerichte woonzorgconcepten. Daarmee is sprake van een gemotiveerde en evenwichtige afwijking. Met het doorlopen van een omgevingsstafel op 16 juni 2025 heeft een zorgvuldig traject plaatsgevonden.

In een postzegelplan van 2013 is ruimte geboden voor een vergelijkbaar bouwvolume. Het nu voorgestelde bouwvolume sluit daarmee aan bij eerdere beleidskeuzes en creëert planologische duidelijkheid. Qua aard, schaal en ontwerp past de ontwikkeling bij de locatie. De bebouwingshoogte en de maat van het bouwvolume sluiten aan bij de bestaande bebouwing langs de Willemstrjitte. De architectuur is afgestemd op de dorpse context en door landschappelijke inpassing en behoud van groenstructuren wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt. U vraagt dan ook een ontheffing aan.

Van artikel 2.24 eerste en tweede lid kan ontheffing worden verleend in gevallen waarbij de zorg voor de fysieke leefomgeving van het openbaar lichaam tot wie de instructieregel zich richt onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen belangen.

Wij zijn van mening dat met een ontheffing kan worden meegewerkt, omdat:

1. Er sprake is van een (sociaal-) maatschappelijke meerwaarde van het plan door het realiseren van 31 zorgappartementen en het borgen van de zorgcomponent;
2. Het plan voorziet in een nieuwe invulling van een vrijkomende locatie met een maatschappelijke bestemming naar een vergelijkbare bestemming;
3. Met het voorliggende initiatief wordt ingespeeld op een bestaande vraag naar (zorggeschikte) seniorenwoningen;
4. Het plan stedenbouwkundig en landschappelijk goed is ingepast.

Voorwaarden ontheffing

Een voorschrift opnemen in de vergunning voor:

- a. borging landschappelijke inrichtingstekening (nr. 1331-201D d.d. 22-04-2025);
- b. borging zorgcomponent zowel in de voorschriften van de vergunning als in een door beide partijen ondertekende anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar;
- c. nader onderzoek soorten en mogelijk ontheffing/vergunning flora en fauna;

Beslissing

Gedeputeerde Staten van Fryslân

BESLUITEN:

- a. De gevraagde ontheffing op grond van de artikelen 8.1 en 8.2 OVO te verlenen voor het realiseren van 31 zorgappartementen aan de Willemstrjitte 27 te Damwâld, onder de hierboven onder a. en b. genoemde 'voorwaarden ontheffing' en conform de ingediende aanvraag (uw brief van 11 november, met bijbehorende motivering BOPA en memo verzoek ontheffing).
- b. Advies en instemming te verlenen voor voorliggende BOPA-aanvraag, mits aan genoemde 'voorwaarden ontheffing' wordt voldaan.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Fryslân,


drs. A.A.M. Brok, voorzitter


drs. ing. J.J. Algra, secretaris

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

N Art. 5.1 lid 2 sub i

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

T

Valt buiten reikwijdte van het verzoek

Y

Reeds onderdeel van ander document in dossier