

---

## Memo

Aan : Gerben Wiersma, [REDACTED] [REDACTED]  
Van : [REDACTED]  
CC : [REDACTED]  
Datum : 19 april 2023  
Betreft : Reactie op vooroverlegreactie BP Woudhof te Damwâld  
Bijlage : Vooroverlegreactie provincie  
Zaaknr. : -

---

### Inleiding

Op dit moment is de [REDACTED] (hierna: ontwikkelaar) en [REDACTED] (hierna; adviseur) dwaande het ontwikkelen van een kleinschalig woongebied ter plaatse van de voormalige Woudhof aan de Willemstrjitte te Damwâld. Voor dit initiatief is in 2022 een principebesluit genomen door het college. Deze principemedewerking was als volgt:

1. **Instemmen met de herontwikkeling van het terrein van De Woudhof te Damwâld onder de volgende voorwaarden:**
  - a. **Afbraak van het bestaande gebouwencomplex;**
  - b. **Nieuwbouw afgestemd op de gebiedskwaliteiten zoals die worden aangegeven in een op te stellen beeldkwaliteitsplan waarvan het kader wordt gevormd door de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, zijnde de structuren van provinciaal belang, zoals vermeld in de nota 'Grutsk op e Romte';**
  - c. **De ruimte voor het bouwen van woningen in het plangebied wordt beperkt door de aanwezigheid van een milieucirkel van het naastliggende agrarische bedrijf;**
2. **Het bestaande woonzorg programma in het plangebied te vervangen door een programma van uitsluitend wonen;**
3. **Afstemming/opname van de locatie De Woudhof te Damwâld in het woonplan voor de gemeente Dantumadiel;**

### Vervolg: concept-ontwerpbestemmingsplan

Initiatiefnemer en diens adviseur hebben in de periode na dit principeverzoek het plan verder uitgewerkt en zijn hebben een concept-ontwerpbestemmingsplan ingediend bij de gemeente. Dit concept-ontwerpbestemmingsplan is opgesteld in lijn met de bovengenoemde voorwaarden uit het principebesluit en voorziet in de mogelijkheid voor 10 vrijstaande woningen. Daarbij is het goed om aan te geven dat de westflank van het plangebied onbebouwd blijft. Dit in verband met de aanwezigheid van een planologische beperking van het naastgelegen agrarische bedrijf.

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg naar de wettelijke vooroverlegpartners (waaronder de provincie Fryslân) gezonden voor reactie. De provincie heeft daarop per brief een vooroverlegreactie afgegeven. Deze reactie is gevoegd als bijlage bij deze Memo.

### Hoofdpunt van de provinciale vooroverlegreactie

De reactie van de provincie bestaat uit meerdere punten, maar het hoofpunt van de reactie gaat in op het feit dat het plan naar opvatting van de provincie in strijd is met de Verordening Romte Fryslân:

- **Wij constateren dat het plan dat nu voorligt meer als een uitbreidingsplan van een dorpsrand oogt. De situering van het plangebied leent zich hier niet specifiek voor. Wij zijn van mening dat wij samen met u een ander aangepast concept voor woningbouw kunnen zoeken en ontwikkelen. Een omgevingstafel draagt hieraan bij. Wij vervullen graag een rol in dit proces en nemen graag deel aan de omgevingstafel.**

- Het toevoegen van 10 woningen in het landelijk gebied is ook niet zonder meer toegestaan op grond van de Verordening Romte Fryslân (hierna: VRF). Een ontheffing zou dan aan de orde zijn.
- Voordat u hiertoe een verzoek indient en deze kan worden overwogen, gaat daar dus nog een proces aan vooraf. Dit proces met een omgevingstafel draagt eraan bij dat kan worden voldaan aan de voorwaarden die aan een ontheffing worden gesteld. Deze voorwaarden zijn opgenomen in artikel 10 van de VRF. De vastgestelde Omgevingsverordening wordt daarbij in acht genomen. Deze is nog niet in werking getreden, maar is toepasbaar bij het beoordelen van ontheffing.  
In de Omgevingsverordening (OVO) is het op grond van artikel 2.25 (in afwijking van artikel 2.6) mogelijk stedelijke functies toe te voegen in bebouwingslinten en cluster buiten bestaand stedelijk gebied. De voorwaarden die hieraan verbonden zijn is dat de nieuwe functie moet leiden tot een afronding of verdichting van een bebouwingslint of bebouwingscluster en de omvang van de stedelijke functie is afgestemd op de omgeving. Daarbij geldt in de OVO voor een nieuwe ontwikkeling die mogelijk aanzienlijke effecten op de omgevingskwaliteiten heeft, een ruimtelijk inrichtingsplan met behulp van een omgevingstafel wordt opgesteld.

In deze vooroverlegreactie is door de provincie het vertrekpunt gekozen dat het plan wat nu voorligt zou voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied (oftewel in het landelijk gebied).

[Redacted] Hierbij zijn de in de VRF opgenomen begrippen relevant:

#### 1.15 Bestaand stedelijk gebied

het gebied dat de bestaande of bij bestemmingsplan toegelaten en voorziene woon- of bedrijfsbebouwing waaronder mede begrepen de daarbij behorende openbare voorzieningen en verkeersinfrastructuur van een kern bevat, zoals begrensd op de van deze verordening deel uitmakende kaarten Begrenzing bestaand stedelijk gebied, of zoals sinds 1 januari 2010 opgenomen in een onherroepelijk ruimtelijk plan voor nieuwe stedelijke functies, met uitzondering van de stedelijke functies die pas kunnen worden gerealiseerd op grond van in dat ruimtelijk plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening.

→ [Redacted]

#### 1.17 Bestaand gebruik / bestaande functies:

gebruik dat, respectievelijk functies die op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening rechtmatig aanwezig is respectievelijk zijn of waarvoor een bouwvergunning of ontheffing is verleend dan wel een aanvraag om bouwvergunning of ontheffing is ingediend die kan worden verleend.

→ [Redacted]

#### 1.52 Landelijk gebied

het gebied buiten het bestaand stedelijk gebied.

→ [redacted]

### 1.85 Stedelijke functies:

functies die gekoppeld zijn aan het functioneren van kernen (dorpen en steden), waaronder worden verstaan woningen, functioneel niet aan het beheer, onderhoud of productievermogen van het landelijk gebied gebonden bedrijven, zakelijke en commerciële dienstverlening, detailhandel, horeca, maatschappelijke, educatieve, culturele en religieuze voorzieningen en sportvoorzieningen, met de bijbehorende infrastructuur, nutsvoorzieningen, stedelijk water en stedelijk groen.

→ Ter plaatse van de locatie 'De Woudhof' is sprake van een woonzorgfunctie voor 32 wooneenheden.

[redacted]

[redacted]

### Resume

[redacted]

[redacted]

### Ruimtelijke kwaliteit wel belangrijk

Uiteraard blijft het belangrijk om op deze locatie goede keuzes te maken in het licht van zorgvuldig ruimtegebruik, maar dan vanuit het vertrekpunt de vraag: *hoe veranderen we deze stedelijke enclave in het buitengebied tot een meer bij het buitengebied passend woongebiedje (in he groen)?*

[redacted]

### Overige opmerkingen

1. **Archeologie:** De provincie adviseert om in aanvulling op het archeologisch onderzoek tot een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' op te nemen. Deze opmerking kan worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.
2. **Natuur:** De provincie adviseert om nader ecologisch onderzoek uit te voeren. Dit advies kan worden opgevolgd.
3. **Stikstof:** De provincie adviseert de onderbouwing op het gebied van stikstof aan te vullen. Hierbij moet een actuele berekening volgen voor zowel de bouwfase als de gebruiksfase. Dit advies kan worden opgevolgd.
4. **Houtopstanden:** De provincie adviseert om in het bestemmingsplan duidelijk aan te geven welke houtopstanden worden geveld en welke houtopstanden bewaard blijven. Dit advies kan worden opgevolgd.

Deze overige opmerkingen vragen weliswaar om nadere uitwerking / nader onderzoek, maar hebben geen invloed op de vorm van het plan.

**Hoe nu verder?**

