

De heer

Damwâld

Uw brief van:

Uw kenmerk:

Ons adres:

Postbus 22
9104 BR Damwâld
(0511) 71 70 00
(06) 39827903
info@Dantumadiel.frl
2025-071457

Ons telefoonnr:

Ons whatsapp nr:

Ons e-mailadres:

Ons kenmerk:

Behandeld door:

Website:

www.Dantumadiel.frl

Bijlage(n):

Datum:

04-11-2025

Onderwerp: CONCEPT Besluit omgevingsvergunning

Geachte heer ,

We hebben op 14 maart 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het nieuwbouwen van 27 appartementen en 4 grondgebonden woningen met daarbij behorende maatschappelijke ruimtes voor een zorgbehoevende 60+ doelgroep op het perceel Willemstrjitte 27 te Damwâld. Deze hebben we geregistreerd onder zaaknummer 2025-071457. Wanneer u contact met ons wilt opnemen over uw verzoek dient u dit zaaknummer te vermelden.

Ons besluit op uw aanvraag

Wij verlenen een omgevingsvergunning voor de aangevraagde activiteiten. Het besluit is de bijlage bij deze brief.

In deze brief geven wij aan welke activiteiten onderdeel uit maken van dit besluit en of er verdere acties noodzakelijk zijn.

Aangevraagde activiteiten

- Omgevingsplanactiviteit – bouwen
- Afwijken van de regels in het omgevingsplan
- Bouwactiviteit – technisch

Vergunningsplicht

In het besluit met voorschriften en onderbouwing gaan wij in op de vergunningplichtige activiteiten waar de gemeente Dantumadiel het bevoegd gezag van is.

Overige activiteiten

Voor zover wij kunnen nagaan, bent u ook van plan om bepaalde andere activiteiten uit te voeren. Daar gelden ook regels voor. Die vindt u in het besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en in het Omgevingsplan. Die activiteiten moet u melden. Ze maken geen onderdeel uit van het besluit. U dient deze activiteiten minstens 4 weken van tevoren te melden via <https://omgevingswet.overheid.nl/>.

Het gaat in ieder geval om de volgende activiteiten:

- Melding bouwactiviteit technische deel (voor de 4 grondgebonden woningen)
- Sloopactiviteit
- Ontgrondingsactiviteit (het graven/aanleggen van de vijverpartij)

U bent zelf verantwoordelijk om uw project volledig aan te vragen. Doe de vergunningencheck via <https://omgevingswet.overheid.nl/checken> om te bepalen welke vergunningen en/of meldingen er (nog) nodig zijn.

Start van de activiteiten

U mag starten met de uitvoering van uw bedrijfsactiviteiten als voor alle activiteiten een vergunning is verleend en voor de andere activiteiten een volledige melding is gedaan.

Besluit als bijlage

Het besluit, de gevolgde procedure, voorschriften, overwegingen, toelichting op begrippen en informatie over beroep en bezwaar is opgenomen bij deze brief.

De omgevingsvergunning verlenen we onder de in bijlage 2 opgenomen voorschriften.

Daarnaast moet u zich ook houden aan de rechtstreeks werkende regels en de zorgplicht bepalingen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het gemeentelijke omgevingsplan.

Bekendmaken besluit

Wij maken dit besluit officieel bekend, dat doen we op www.overheid.nl en in de woensdagedities van de Nieuwe Dockumer Courant.

Wij adviseren u om ook zelf omwonenden te informeren over uw omgevingsvergunning en te betrekken bij uw plannen. Dit voorkomt in veel gevallen dat er bezwaar wordt gemaakt, waardoor u sneller kunt starten met de werkzaamheden.

Legeskosten

Voor het behandelen van uw aanvraag brengen wij kosten in rekening. Dat noemen wij leges. De hoogte van de leges staat in de legesverordening van de gemeente. Hieronder staat ter informatie de leges voor de behandeling van uw aanvraag.

Deze kosten zijn als volgt berekend:

Omschrijving activiteit	Legeskosten
Opgegeven bouwkosten	€
Bouwactiviteit (bouwtechn.deel) bouw (2.5.abc)	€
Totaal Leges	€

U ontvangt binnenkort een legesnota. Daarin vermelden wij de definitieve hoogte van de leges. Ook pas dan kunt u bezwaar maken tegen de leges. Meer informatie daarover staat in de legesnota.

Heeft u vragen over dit besluit of de voorschriften?

Neem dan contact met ons op. Wij kunnen het besluit uitleggen en zo nodig een fout herstellen. Als u het niet eens bent met het besluit, dan kunt u bezwaar maken. Voor meer informatie daarover, zie bijlage 5 bij het besluit.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Dantumadiel.

Teammanager Omgeving & Economie

cc.: Architecten Bureau Puur (info@bureau-puur.nl)

Bijlagen

Bij deze brief ontvangt u de volgende bijlagen:

- Besluit omgevingsvergunning
- Bijlage 1: Procedure
- Bijlage 2: Voorschriften
- Bijlage 3: Overwegingen activiteiten
- Bijlage 4: Begrippen
- Bijlage 5: Bezwaar
- Bijlage 6: Aandachtspunten (meldingen, toestemmingen en overige vergunningen)
- Bijlage 7: Gewaarmerkte stukken.

CONCEPT

Besluit Omgevingsvergunning

Onderwerp

Op 14 maart 2025 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het nieuwbouwen van 27 appartementen en 4 grondgebonden woningen met daarbij behorende maatschappelijke ruimtes voor een zorgbehoevende 60+ doelgroep op het perceel Willemstrjitte 27 te Damwâld.

Beoordeling

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld. We zijn van mening dat de omgevingsvergunning kan worden verleend onder de uitgangspunten die staan vermeld onder het besluit, voor de volgende gevraagde activiteiten:

- Omgevingsplanactiviteit – bouwen
- Afwijken van de regels in het omgevingsplan
- Bouwactiviteit – technisch

Besluit

Burgemeester en wethouders van Dantumadiel besluiten, gelet op

- artikel 5.1, lid 1, onder a, van de Omgevingswet,
- artikel 5.1, lid 2, onder a, van de Omgevingswet,

en de overwegingen die zijn opgenomen in dit besluit:

- aan R. Postma de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor het nieuwbouwen van 27 appartementen en 4 grondgebonden woningen met daarbij behorende maatschappelijke ruimtes voor een zorgbehoevende 60+ doelgroep.
- aan de vergunning de in bijlage 2 opgenomen voorschriften te verbinden.

Voor zover de aan de vergunning verbonden delen van de aanvraag niet in overeenstemming zijn met de gestelde voorschriften, zijn de voorschriften (bijlage 2) in deze vergunning bepalend.

Publicatie

Wij maken dit besluit officieel bekend, dat doen we op www.overheid.nl en in de woensdagedities van de Nieuwe Dockumer Courant.

Bezwaar

Tegen dit besluit kan door belanghebbenden bezwaar worden gemaakt en een verzoek om voorlopige voorziening ingediend worden.

Daarover informeren wij u in bijlage 6.

Inwerkingtreding

De omgevingsvergunning treedt in werking op dag na bekendmaking, als bedoeld in artikel 16.79 lid 1 van de Omgevingswet.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Dantumadiel.

Dhr. W. Osinga
Teammanager Omgeving & Economie

cc.: Architecten Bureau Puur (info@bureau-puur.nl)

Bijlagen:

- Bijlage 1: Procedure
- Bijlage 2: Voorschriften
- Bijlage 3: Overwegingen activiteiten
- Bijlage 4: Begrippen
- Bijlage 5: Bezwaar en beroep
- Bijlage 6: Aandachtspunten (meldingen, toestemmingen en overige vergunningen)
- Bijlage 7: Gewaarmerkte stukken.

CONCEPT

Bijlage 1: Procedure

Projectbeschrijving

Het project bestaat uit het nieuwbouwen van 27 appartementen en 4 grondgebonden woningen met daarbij behorende maatschappelijke ruimtes voor een zorgbehoevende 60+ doelgroep op het perceel Willemstrjitte 27 te Damwâld.

Gegevens van de aanvraag

Bij de aanvraag heeft u diverse gegevens en stukken verstrekt.

De stukken zijn in bijlage 7 verwerkt in de lijst gewaarmerkte stukken en maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning

Bevoegd gezag

Het college van Burgemeester en wethouders van Dantumadiel is het bevoegd gezag voor het besluit op een vergunningsaanvraag voor de gevraagde activiteiten.

Vergunningplicht

De volgende aangevraagde activiteiten zijn vergunningsplichtig.

- Omgevingsplanactiviteit – bouwen
- Afwijken van de regels in het omgevingsplan
- Bouwactiviteit – technisch

Belanghebbende

Om een aanvraag in behandeling te kunnen nemen, moet u belanghebbende zijn bij de aanvraag. U bent als eigenaar van het perceel belanghebbende.

Gevolgd procedure

De reguliere procedure is gevolgd omdat de vergunningsplichtige activiteiten niet vallen onder paragraaf 10.6.2 van het Omgevingsbesluit.

Titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht (Awb) en paragraaf 16.5.1 en 16.5.2 Omgevingswet over de reguliere procedure zijn van toepassing op de voorbereiding van dit besluit.

Volledigheid van de aanvraag en opschorting procedure

Voor een aanvraag om omgevingsvergunning gelden aanvraagvereisten. Deze aanvraagvereisten zijn terug te vinden in de omgevingsregeling en/of het gemeentelijke omgevingsplan. Hierin staat welke gegevens u bij de aanvraag moet inleveren. Zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen. Na ontvangst van de aanvraag hebben wij de aanvraag getoetst op de ontvankelijkheid.

De aanvraag bevat voldoende informatie. De aanvraag is daarom in behandeling genomen.

Adviezen

In de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit staat wanneer overheden advies en instemming moeten vragen bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Vanwege de invloed van de aangevraagde activiteiten is advies aangevraagd bij:

- Provincie Fryslân
- Wetterskip Fryslân
- Veiligheidsregio - brandweer

Provincie Fryslân

Omgevingstafel

Artikel 2.2 van de Omgevingsverordening Fryslân schrijft voor dat voor een nieuwe activiteit buiten het bestaand stedelijk gebied die mogelijk aanzienlijke effecten op de omgevingskwaliteiten heeft, wordt een ruimtelijk inrichtingsplan met behulp van een omgevingstafel opgesteld. Op 16 juni 2025 is een omgevingstafel georganiseerd. De opmerkingen en aanbevelingen zijn in het plan verwerkt.

Ontheffing

Op grond van artikel 8.1 van de provinciale omgevingsverordening is een ontheffing nodig voor het plan. Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân heeft voor het plan een ontheffing afgegeven.

Wetterskip Fryslân

Op 9 januari 2025 is de digitale watertoets doorlopen bij It Wetterskip Fryslân. Op 16 januari 2025 is aanvullend wateradvies uitgebracht en zijn aanvullende afspraken gemaakt. De opmerkingen en aanbevelingen zijn in het plan verwerkt.

Veiligheidsregio - brandweer

De Brandweer Fryslân (veiligheidsregio) heeft op 14 april 2025 positief geadviseerd.

Bindend advies gemeenteraad

De raad van de gemeente Dantumadiel heeft in zijn openbare vergadering van 9 december 2025 een positief bindend advies afgegeven ten behoeve van het plan met inachtneming van het gestelde in het rapport 'Willemstrjitte 27 Damwâld - motivering BOPA realisatie 27 appartementen en 4 grondgebonden woningen d.d. 23 september 2025' opgesteld door Bûgelhajema.

Verlengen beslistermijn

De termijn om op uw aanvraag te beslissen, hebben wij bij besluit van 27 mei 2025 verlengd met 6 weken.

Participatie

Wij adviseren u om met burens, omwonenden en andere betrokkenen te overleggen over wat u van plan bent. En van hen te horen hoe ze over uw plannen denken. U doet dan aan participatie. U heeft op 9 april 2025 een participatieavond gehouden voor omwonenden en hiervan een participatieverslag gemaakt.

Informatie omgevingsvergunning

Op basis van de Awb is een afschrift van de aanvraag aan de eerder genoemde ketenpartners verstuurd. Het conceptbesluit en het uiteindelijke besluit worden ook verstrekt aan de ketenpartners.

Wet en regelgeving

Wij hebben bij de procedurele overwegingen de volgende wet- en regelgeving betrokken.

- Artikel 5.12, lid 2 Omgevingswet in samenhang met afdeling 4.1 van het Omgevingsbesluit over het bevoegde gezag
- § 5.1.3 van de Omgevingswet, om de aanvraag te beoordelen
- § 5.1.4 van de Omgevingswet, om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning
- Omgevingswet 16.5.2, waarin de reguliere voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van acht weken
- Artikel 16.64, lid 2 van de Omgevingswet en artikel 4:14 van de algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn eenmalig te verlengen met zes weken
- Artikel 7.4 van de Omgevingsregeling, waarin gestimuleerd wordt om bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan participatie te doen

Bijlage 2: Voorschriften

Algemene voorschriften

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Uitvoering volgens de voorschriften	Het (bouw)plan hoort u uit te voeren volgens de voorschriften.
2.	Schade openbare ruimte	Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.
3.	Omgevingsveiligheid	Als er kans bestaat op gevaar op overlast, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen.
4.	Burgerlijk Wetboek	Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de bureu. Dit mag u wel doen als u hierover met uw bureu afspraken hebt gemaakt.
5.	Wet natuurbescherming	Deze wet heeft het doel om de planten en dieren te beschermen. Iedereen in Nederland is verplicht rekening te houden met de dieren en planten. Dit betekent dat u geen dingen mag doen die dieren en planten in gevaar kunnen brengen. Als u uw oude gebouw gaat slopen, mag u nesten en verblijfplaatsen van beschermde dieren en planten niet vernielen. U mag deze dieren en planten ook niet weggagen of weghalen. De provincie Fryslân is bevoegd gezag voor deze wetgeving.. Zij kunnen u uitleggen wat u dan het beste kunt doen. Meer informatie vindt u op de website van de provincie Fryslân https://www.fryslan.nl
6.	Kabels en leidingen	Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden buizen en/of kabels van gemeentewegen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.
7.	Bouwafval	U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerbeprijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopaafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.
8.	Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden	Om stofwolken te voorkomen of te beperken, moet u water sproeien op de onderdelen die u sloop.
9.	Asbesthoudende materialen	U mag pas asbest verwijderen als u hiervoor toestemming hebt gekregen nadat u de sloopmelding hebt gedaan. Kies hiervoor de activiteit, slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - Melding (Rijk).

10. Mechanische graafwerkzaamheden
- Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding.
- Na de melding krijgt u per e-mail informatie over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen. Deze informatie gebruikt u om zorgvuldig te kunnen graven. De kabel- en leidinginformatie moet op locatie aanwezig zijn tijdens de graafwerkzaamheden.
11. Vrijgekomen grond op eigen terrein
- Als er bij graafwerkzaamheden grond over blijft, dan kunt u deze grond weer gebruiken op dezelfde locatie. U hoeft dit niet te melden.
12. Vrijgekomen grond afvoeren
- Als u grond wegbrengt, moet u rekening houden met de richtlijnen van de Besluit kwaliteit leefomgeving: www.wetten.overheid.nl.
13. Borgen zorgcomponent
- A. Ontwikkelaar zal uiterlijk 6 maanden na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een intentieovereenkomst met een erkende zorgaanbieder, welke ter plaatse van de projectlocatie duurzaam zorg zal verlenen aan de toekomstige bewoners. Er mag uitdrukkelijk niet gestart worden met de bouw voordat deze overeenkomst is afgesloten. Deze overeenkomst moet overlegd kunnen worden wanneer het bevoegd gezag hierom verzoekt.
- B. Ontwikkelaar verplicht zich tot het contractueel opnemen van een bepaling in koop- dan wel huurovereenkomsten met een deel van de beoogde bewoners waarin geborgd wordt dat zij een aantoonbare zorgvraag hebben (dat wil zeggen een indicatie op basis van de Wet langdurige zorg). Onder c wordt deze verdeling nader gespecificeerd.
- C. Conform de ruimtelijke onderbouwing d.d. 23 september 2025 wordt de volgende bewonerssamenstelling aangehouden en verplicht gesteld:
- Tenminste 10 wooneenheden binnen het plangebied moeten worden bewoond door huishoudens waarvan tenminste één persoon een zwaardere zorgbehoefte heeft. Concreet betekend dit een indicatie op basis van de Wet langdurige zorg.
 - Tenminste 10 wooneenheden binnen het plangebied moeten worden bewoond door huishoudens waarvan tenminste één persoon een lichtere zorgbehoefte heeft. Concreet betekend dit een indicatie op basis van de Zorgverzekeringswet, al dan niet in combinatie met huishoudelijke hulp op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning.

- Ten hoogste 10 wooneenheden binnen het plangebied mogen worden bewoond door huishoudens zonder een aantoonbare zorgbehoefte.
- D. In het geval een zorgbehoevende persoon komt te overlijden en daarmee niet langer voldaan kan worden aan het bepaalde onder c geldt dat het resterende leden van het huishouden geoorloofd is te blijven wonen in de woning.
- E. Ontwikkelaar verplicht zich tot het opnemen van de onder dit artikel genoemde voorwaarden in privaatrechtelijke overeenkomsten met beoogde bewoners, zorgaanbieders en de rechtsopvolger als eigenaar van het plangebied en de vergunninghouder.

14. Landschappelijke inpassing

Ontwikkelaar zal binnen één jaar na realisatie van het project het landschappelijke inpassingsplan realiseren en behouden conform tekening 1331-201D d.d. 22-04-2025 en de bijbehorende beplantingslijst zoals opgenomen in de bijlagen bij dit besluit.

Toeziht

Nr.	Deel	Uitvoering
15.	Contactgegevens	Toezihtthouder: Bouwtoezicht Dantumadiel E-mail: bouwtoezicht@dantumadiel.nl Telefoon: (0511) 71 70 00, keuze 2 Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het zaaknummer.
16.	Aanwezige documenten	Aanwezige documenten op het bouwterrein: - Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning. - Bouwveiligheidsplan: onder andere inrichting bouwplaats en afscheiding. - Documenten: overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen.
17.	Aanwijzingen	De toezichthouder kan aanwijzingen geven voor de bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Dit doet de toezichthouder om gevaarlijke situaties, schade of overlast voor andere bouwwerken en personen te voorkomen of te stoppen. Ook kan de toezichthouder aanwijzingen geven als er onveilig wordt gewerkt op de bouwlocatie of als iemands gezondheid in gevaar is.
18.	Uitzetten	Neem contact op met het team bouwtoezicht Dantumadiel. De toezichthouder zorgt voor de start van de werkzaamheden voor het uitzetten/controleren van: - de rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het bouwterrein - het straatpeil - het bouwpeil.

Tenminste 7 dagen voor de start van uitzetten neemt u contact op met de toezichthouder. Zie hiervoor de contactgegevens.

Besluit bouwwerken leefomgeving

Nr.	Deel	Uitvoering
19.	Contactgegevens	Toeziethouder: T. oezicht E-mail: bouwtoezicht@dantumadiel.fr Telefoon: (0511) 71 70 00, keuze 2 Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het zaaknummer.
20.	Meldingen	U moet de aanvang en voltooiing van de werkzaamheden en het storten van beton melden bij team bouwtoezicht. Deze meldingen kunt u doen door een e-mail te sturen naar bouwtoezicht@dantumadiel.fr
21.	Bouwen volgens Besluit bouwwerken leefomgeving	U moet bouwen volgens de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
22.	Veiligheidsplan voor het bouwen	Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet een uitgewerkt en gedetailleerd veiligheidsplan voor het bouwen worden ingeleverd. In het veiligheidsplan moeten onderstaande eisen zijn beschreven: gedetailleerde omschrijving van de bouwwerkzaamheden fasen van de bouwwerkzaamheden start van de bouwwerkzaamheden eventueel overlast voor omwonenden welke veiligheidsvoorzieningen u neemt hoe is de communicatie geregeld met gebouwgebruikers en omwonenden U mag niet met de bouwwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder het veiligheidsplan heeft goedgekeurd.

CO

Bijlage 3: Inhoudelijke overwegingen

Beoordeling omgevingsplan en APV

Wij toetsen de aangevraagde activiteiten aan het Omgevingsplan (inclusief het tijdelijke deel dat via het Invoeringsbesluit Omgevingswet is ingevoegd) de instructieregels uit het Bkl en de APV. Het gaat om de navolgende omgevingsplanactiviteiten.

Omgevingsplanactiviteit

Bouwactiviteit, in stand houden of gebruiken bouwwerk (ruimtelijke deel)

Toetsingsonderdelen

Wij hebben de ruimtelijke regels van het omgevingsplan Dantumadiel toegepast. Van rechtswege is het bestemmingsplan 'Herziening bestemmingsplan Bûtengebied Dantumadiel' onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Het perceel heeft de bestemming 'Maatschappelijk' aangevuld met 'begeleid wonen en werken'.

Wij hebben vastgesteld dat uw aanvraag niet voldoet aan de gebruiks- en bouwregels van het omgevingsplan Dantumadiel.

Artikel 16, lid 16.1, van het omgevingsplan:

De bestemmingsomschrijving voor de Willemstrjitte 27, Damwâld wordt gewijzigd en aangevuld met 'begeleid wonen en werken'.

Artikel 16, lid 16.2, onder a, van het omgevingsplan:

Voor de locatie Willemstrjitte 27 Damwâld bedraagt de bij recht toegestane maximale oppervlakte aan bebouwing 1430m² en een maximale bouw- en goothoogte van 5 meter.

Het gebruiken van gronden met een maatschappelijke bestemming ten behoeve van wonen is niet toegestaan. Na realisatie van het plan bedraagt het bebouwd oppervlak 2000m². Daarnaast heeft het plan aan de voorgevel (noord) een bouwhoogte van 8,72 meter. Het plan is hiermee in strijd met deze regels van het omgevingsplan.

Om de beoogde plannen te kunnen realiseren, dient zodoende een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit te worden verleend. Uw aanvraag is daarom mede behandeld als een aanvraag om een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Bouwactiviteit, in stand houden of gebruiken bouwwerk (ruimtelijke deel)

Toetsingsonderdelen

Het besluit om een omgevingsvergunning te verlenen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet als gevolg van de strenge voorwaarden een uitgebreide motivering bevatten.

In de eerste plaats moet in algemene zin de vergunning verleend worden met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de tweede plaats zijn op de beoordeling van de aanvraag de instructieregels over omgevingsplannen van toepassing. Het gaat dan zowel om de nationale instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving als de provinciale instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening. Ten slotte kan met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit niet voorbijgegaan worden aan eventuele instructies van het Rijk of de provincie

over omgevingsplannen. De omgevingsvergunning moet worden geweigerd als de activiteit zou leiden tot een situatie die niet toegelaten is op grond van de hiervoor genoemde regels of instructies. Deze motivering is op initiatief van de aanvrager en in overleg met ons opgesteld. Voor de motivering verwijzen wij naar het rapport 'Willemstrjitte 27 Damwâld - motivering BOPA realisatie 27 appartementen en 4 grondgebonden woningen' opgesteld door Bügelhajema.

Ruimtelijke kwaliteit - welstandseisen

Uw aanvraag is op 29 mei 2024 voorgelegd aan de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit Hûs en Hiem. Volgens het advies van de commissie draagt het plan bij aan het bereiken en/of in stand houden van goede omgevingskwaliteit. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Dit advies heeft als kenmerk 24030002. Wij nemen dit advies over.

Bodem

Bij de aanvraag is een bodemonderzoeksrapport, nummer 220601, ingediend. Het bodemonderzoek voldoet aan de richtlijnen van het NEN protocol. Het bouwplan valt binnen de contour van het bodemonderzoek. Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat de boven- en ondergrond niet verontreinigd zijn. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het bedoelde gebruik. Er is geen sprake van bodemverontreiniging op de bouwlocatie.

Wij baseren onze conclusie op het hierboven genoemd bodemonderzoek. Een bodemonderzoek kan nooit volledige zekerheid geven over de kwaliteit van de onderzochte bodem of het grondwater en is een momentopname. De gemeente is daarom niet aansprakelijk voor een eventuele toekomstige bodemverontreiniging op de locatie. Als u gaat bouwen en u treft toch nog verdachte stoffen in de bodem aan, dan moet u dit zo snel mogelijk bij ons melden.

Provinciale omgevingsverordening

Omgevingstafel

Op 16 juni 2025 is een omgevingstafel georganiseerd. De opmerkingen en aanbevelingen zijn in het plan verwerkt.

Ontheffing

Het plan is in strijd met artikel 2.24 van de provinciale omgevingsverordening. Op grond van artikel 8.1 is een ontheffing nodig voor het plan. Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân heeft voor het plan een ontheffing afgegeven.

Conclusie

Omdat het plan voldoet aan de criteria voor een evenwichtige toedeling van functie aan locaties kunnen wij op grond van paragraaf 8.1.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving van het omgevingsplan afwijken. Wij vinden het wenselijk om dat in dit geval te doen. Verwezen wordt daarbij naar de bij dit besluit behorende rapport 'Willemstrjitte 27 Damwâld - motivering BOPA realisatie 27 appartementen en 4 grondgebonden woningen d.d. 23 september 2025' opgesteld door Bügelhajema.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit 'bouwen en gebruik' kunnen wij de gevraagde omgevingsvergunning verlenen.

Anterieure overeenkomst

De voorliggende aanvraag voorziet in een afwijking van het omgevingsplan. Gelet daarop is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. In de overeenkomst zijn de afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer vastgelegd.

Technische bouwactiviteit

Toetsingsonderdelen

Paragraaf 2.3.2 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) wijst alle technische bouwactiviteiten aan die vergunningplichtig zijn. In afdeling 8.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan de beoordelingsregels voor de omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit. De technische bouwactiviteit moet voldoen aan de regels voor nieuwbouw uit hoofdstuk 4 van het Bbl. Bij de beoordeling wordt uitgegaan van de regels uit het Bbl die gelden op het moment dat de aanvraag wordt ingediend.

In welke gevolgklasse valt het bouwwerk?

Om te bepalen of er sprake is van een vergunningplicht is het van belang te weten in welke gevolgklasse het bouwwerk valt. Het bouwwerk valt onder gevolgklasse 2.

Conclusie

Het is aannemelijk dat uw project voldoet aan de regels van het Bbl als u zich houdt aan de voorschriften van deze vergunning. Voor de activiteit 'Bouwactiviteit (bouwtechnische deel)' kunnen wij de gevraagde omgevingsvergunning verlenen.

Bijlage 4: Begrippen

Een groot deel van de begrippen die in deze omgevingsvergunning voorkomen zijn hier weergegeven. Voor overige begrippen verwijzen wij naar <https://stelselcatalogus.omgevingswet.overheid.nl/alle-begrippen>

Begrip	Bron	Uitleg
Afvalwater	Omgevingswet	Alle water waarvan de houder zich ontdoet, voornemens is zich te ontdoen of zich moet ontdoen.
Bal		Besluit activiteiten leefomgeving
Bbl		Besluit bouwen leefomgeving
Bbt-Conclusies	Besluit kwaliteit leefomgeving	Document met de conclusies over beste beschikbare technieken, vastgesteld in overeenstemming met artikel 13, vijfde lid en zevende lid, van de richtlijn industriële emissies.
Bkl		Besluit kwaliteit leefomgeving
Bodem	-	Gebied dat is aangewezen door regels of beleid, gericht op de bescherming van de bodemkwaliteit.
Meervoudige Aanvraag Omgevingsvergunning	- Bbl en Bal	Aanvraag om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op meer dan een activiteit.
Nen	----	Norm die door de stichting Nederlands Normalisatie-instituut is uitgegeven, zie www.nen.nl
NEN normen		Voor zover in een voorschrift verwezen wordt naar een NEN-, NEN-EN-, NEN-ISO-, NVN-norm, BRL, PGS of NPR, wordt de uitgave bedoeld die voor de datum waarop de vergunning is verleend het laatst is uitgegeven met tot die datum uitgegeven aanvullingen of correctiebladen.

Natura2000-Activiteit	Omgevingswet	Activiteit, het realiseren van een project of het verrichten van een handeling die, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied, de kwaliteit van de natuurlijke habitats of van soorten in dat gebied kan verslechteren of een verstorend gevolg kan hebben voor de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.
Natura2000-Gebied	Omgevingswet	Gebied dat: a. door de bevoegde autoriteit van het land waarin het gebied is gelegen is aangewezen als speciale beschermingszone, ter uitvoering van de artikelen 3, tweede lid, onder a, en 4, eerste en tweede lid, van de vogelrichtlijn of de artikelen 3, tweede lid, en 4, vierde lid, van de habitatrichtlijn, of b. is opgenomen op de lijst van gebieden van communautair belang, bedoeld in artikel 4, tweede lid, van de habitatrichtlijn.
Omgevingsplanactiviteit	Omgevingswet	Activiteit, inhoudende: a. een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die niet in strijd is met het omgevingsplan, b. een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan, of c. een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan.
Omgevingsvergunning	Omgevingswet	Omgevingsvergunning als bedoeld in afdeling 5.1.
PRTR	-	Register als bedoeld in artikel 20.11, onder a, van de wet.
Prtr-Verslag	Besluit activiteiten leefomgeving	Rapportage als bedoeld in artikel 5.10, eerste lid.

Bijlage 5: Bezwaar

Als u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u schriftelijk bezwaar maken. Het indienen van een bezwaarschrift is kosteloos. Het bezwaarschrift moet u binnen zes weken vanaf de dag na de verzenddatum van dit besluit opsturen naar
Burgemeester en wethouders van Dantumadiel
Postbus 22
9104 ZG Damwâld

U kunt uw bezwaarschrift ook digitaal indienen. Dit kunt u doen via de website www.dantumadiel.frl/bezwaar-en-beroep. Hiervoor hebt u uw DigiD nodig.

Het bezwaarschrift moet ten minste bevatten:

- a. uw naam en adres;
- b. uw handtekening (elektronische DigiD);
- c. de datum van het bezwaarschrift;
- d. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- e. de reden waarom u bezwaar maakt.

Andere belanghebbenden kunnen ook bezwaar maken

Dit besluit wordt gepubliceerd in de woensdagedities van de Nieuwe Dockumer Courant en op www.overheid.nl. Hierdoor komen andere belanghebbenden (bijvoorbeeld omwonenden of andere betrokkenen) ook op de hoogte van dit besluit. Ook zij kunnen tegen dit besluit bezwaar maken. Dit kan tot gevolg hebben dat, na behandeling van een bezwaar, dit besluit moet worden gewijzigd of zelfs ingetrokken.

Iemand kan de rechter vragen om een voorlopige voorziening

Als er een bezwaarschrift wordt ingediend, dan blijft het besluit geldig. Er kunnen redenen zijn dat andere belanghebbenden willen voorkomen dat alvast met de werkzaamheden wordt begonnen. Ze kunnen de Voorzieningenrechter vragen om te oordelen of de vergunning gebruikt mag worden. Dit mag alleen als er eerder een bezwaarschrift door deze persoon bij de gemeente is ingediend. Een voorlopige voorziening kan ook door andere belanghebbenden worden aangevraagd. De rechter kan besluiten om dit besluit helemaal of gedeeltelijk te schorsen. Hij moet dan wel vinden dat er sprake is van een spoedeisend belang.

Wilt u een voorlopige voorziening aanvragen? Stuur dan een brief naar
de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland
afdeling Bestuursrecht
Postbus 150
9700 AD Groningen.

U kunt uw voorlopige voorziening ook digitaal aanvragen. Dat kan via website <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Ook hiervoor hebt u uw DigiD nodig.

Het aanvragen van een voorlopige voorziening kost geld.

Degene die dit aanvraagt, moet griffierecht betalen. De afdeling Bestuursrecht van de Rechtbank Noord-Nederland kan u hierover meer informatie geven.

U kunt pas van de vergunning gebruik maken nadat deze in werking is getreden.

Voor uw beschikking geldt dat deze in werking treedt de dag nadat de beschikking naar u verzonden is. Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van het besluit niet op. Dit betekent dat de vergunninghouder gebruik kan maken van de verleende vergunning ondanks het feit dat er een

bezwaarschrift is of kan worden ingediend. Na de indiening van een bezwaarschrift zal het besluit tot verlening van de vergunning heroverwogen moeten worden. Het gevolg hiervan kan zijn dat het besluit tot het verlenen van de vergunning moet worden gewijzigd of zelfs moet worden ingetrokken.

Wij willen u er nadrukkelijk op wijzen dat het gebruik maken van de vergunning voordat de vergunning onherroepelijk is (dat wil zeggen dat er geen bezwaar, beroep of hoger beroep meer kan worden ingediend tegen de vergunning), voor risico komt van de vergunninghouder. Dit betekent bijvoorbeeld dat als een bouwwerk verwijderd moet worden, als gevolg van de uitkomst van de bezwaar- of beroepsprocedure tegen de omgevingsvergunning, de kosten hiervan voor rekening van de vergunninghouder komen.

Vragen over de procedure

Heeft u nog vragen over de bezwaarprocedure of over een voorlopige voorziening? Neemt u dan contact op met het Klantcontactcentrum van de gemeente, telefoonnummer (0511) 71 70 00. Zij kunnen u informeren of zo nodig doorverbinden met de afdeling Juridische Zaken.

CONCEPT

BIJLAGE 6: Aandachtspunten (meldingen, toestemmingen en overige vergunningen)

U mag nog niet direct beginnen met de werkzaamheden

Voor zover wij kunnen nagaan moet u nog de volgende vergunningen aanvragen en/of meldingen indienen,

- Melding bouwactiviteit technische deel (voor de 4 grondgebonden woningen)
- Sloopactiviteit
- Ontgrondingsactiviteit (het graven/aanleggen van de vijverpartij)

Deze zaken moet u nog regelen voordat u gebruik kunt maken van deze vergunning.

Houd u bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw buren

Zij kunnen bezwaar hebben tegen de werkzaamheden. Door vooraf te overleggen, kunt u vervelende situaties voorkomen.

U moet een kwaliteitsborger inschakelen

Voor de 4 grondgebonden woningen moet u een kwaliteitsborger inschakelen. De kwaliteitsborger controleert of uw bouwwerk voldoet aan minimale technische eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. De kwaliteitsborger zal hiervoor kosten in rekening brengen. Meer informatie vindt u op www.tlokb.nl/kwaliteitsborging. U vindt daar een lijst met bedrijven die deze controle mogen uitvoeren. Wij hebben niet getoetst of uw bouwwerk voldoet aan technische eisen.

Meld sloopwerkzaamheden

Omdat er meer dan 10 m³ sloopafval vrijkomt en/of asbest verwijderd wordt, moet u een sloopmelding doen. Doe dit minimaal 4 weken voor het begin van de sloopwerkzaamheden via het omgevingsloket. Kies hiervoor de activiteit, slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - Melding (Rijk).

U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen

Om onveilige situaties tijdens kap-, bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen kan het zijn dat u maatregelen moet nemen. U doet dit om schade aan personen, beschadiging of hinder op wegen, werken of roerende zaken die zich in de omgeving bevinden, te voorkomen. Bent u de veroorzaker van schade en of schade aan personen? Dan bent u verantwoordelijk.

Houd bij bouw- en sloopwerkzaamheden rekening met de natuur

In de Wet natuurbescherming is gebieds- en soortenbescherming opgenomen. In het onderdeel soortenbescherming worden plant- en diersoorten die in het wild voorkomen beschermd. Alle vogels en bepaalde plant- en diersoorten vallen hieronder. Het is verboden om beschermde planten te vernielen en dieren te doden, te verstoren of te verjagen. Voortplantings- en rustplaatsen mag je niet beschadigen en vernielen.

Werkzaamheden mogen niet plaatsvinden in of vlakbij een gebied waar een beschermde plant- of diersoort een vaste rust- of verblijfplaats heeft.

Wilt u werkzaamheden verrichten in de omgeving van een vaste rust- of verblijfplaats van een beschermde plant- of diersoort? Of dicht bij een natuurgebied? Dan heeft u mogelijk een ontheffing of omgevingsvergunning nodig. Dit vraagt u aan via het omgevingsloket. De provincie Fryslân beoordeelt uw aanvraag.

Wij adviseren u voorzorgsmaatregelen te treffen voordat de werkzaamheden beginnen.

BIJLAGE 7: Gewaarmerkte stukken

Bij deze omgevingsvergunning met zaaknummer 2025-071457 horen alle door ons gewaarmerkte documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

- | | |
|--|-------------------|
| - Aanvraagformulier | d.d. 14-03-2025; |
| - Motivering BOPA - realisatie (zorg)woningen en appartementen | d.d. 23-09-2025; |
| - Motivering BOPA – bijlagen bij motivering | d.d. 23-09-2025; |
| - Document – ontheffing OVO provincie Fryslân | d.d. |
| - Document – anterieure overeenkomst | d.d. |
| - Document – participatieverslag | d.d. ongedateerd; |
| - Bodemonderzoek - 220601 VO Willemstrjitte 27 Damwâld | d.d. 20-09-2022 |
| - Tekening – 1331-201D | d.d. 22-04-2025; |
| - Tekening – 1331-202D | d.d. 10-04-2025; |
| - Tekening – 1331-203D | d.d. 10-04-2025; |
| - Tekening – 1331-204A | d.d. 23-04-2024; |
| - Tekening – 1331-205B | d.d. 09-04-2025; |
| - Tekening – 1331-206B | d.d. 09-04-2025; |
| - Tekening – 1331-213A | d.d. 09-04-2025; |
| - Tekening – 1331-214 | d.d. 23-04-2024; |
| - Tekening - 1331 - Principe Details Kalkzandsteen versie | d.d. ongedateerd; |
| - Berekening - 1331 - Berekeningen woning 01-15 | d.d. 19-03-2025; |
| - Berekening - 1331 - Berekeningen woning 16-19 | d.d. 19-03-2025; |
| - Berekening - 1331 - Berekeningen woning 20-31 | d.d. 19-12-2023; |
| - Rc berekening hellend dak Rc 64 | d.d. ongedateerd; |
| - Rc berekening zijwangen dakkapel Rc 496 | d.d. 06-06-2024; |
| - Rc berekening hsb gevel met metselw inp balkon Rc 51 | d.d. 29-11-2023; |
| - Rc berekening plat dak Rc 667 | d.d. 06-06-2024; |
| - Rc berekening zijwangen inp balkon Rc 507 | d.d. 06-06-2024; |
| - Rc berekening spouwmuur Rc 47 | d.d. 16-11-2023; |
| - Rc berekening Plat dak dakkapel Rc 665 | d.d. 06-06-2024; |
| - Document – info dakpannen | d.d. 01-08-2023; |
| - Document – foto Kloosterwaard Enkhuizen en Dokkum | d.d. ongedateerd. |