


Joure, 16 september 2025
Verzonden: 16 september 2025

Ons kenmerk : Z.857878
Verzoeknummer : 2025072000234
Behandeld door : 
Bijlagen : -

Onderwerp:

Besluit: Verlening omgevingsvergunning

Beste ,

U heeft op 20-07-2025 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van een uitrit (legalisatie) aan de Wredehof 32, 8507 CN Rohel, Wredehof 30, 8507 CN Rohel. In deze brief leest u onze beslissing op deze aanvraag.

Wij verlenen de omgevingsvergunning

De activiteiten die verleend zijn bij deze omgevingsvergunning zijn aangegeven onder 'Verleende activiteiten'. Alle onderdelen die in dit digitale document zijn opgenomen maken integraal onderdeel uit van dit besluit. Lees deze stukken goed door, omdat u misschien nog andere toestemmingen moet vragen, of aan bepaalde voorwaarden moet voldoen. Hierover leest u meer bij de leeswijzer.


Verleende activiteiten

- Afwijken van regels in het omgevingsplan
- Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren

Leeswijzer

In deze brief leest u de belangrijkste zaken waar u rekening mee moet houden, en welke andere toestemmingen u eventueel nog nodig heeft voordat u mag beginnen met uw project.

Ook krijgt u in deze brief een indicatie van de legeskosten en leest u hoe u, of andere belanghebbenden, bezwaar of beroep kunnen instellen tegen dit besluit.

Onder *voorschriften, voorwaarden en aandachtspunten* worden per activiteit de voorschriften, aandachtspunten en voorwaarden benoemd en uitgelegd waaraan u zich moet houden bij het uitvoeren van het project. Bij de *beoordeling en motivering* leest u onze motivering waarom wij tot dit besluit zijn gekomen, en aan welke wet- en regelgeving is getoetst. Tot slot wordt bij *bijbehorende stukken* een overzicht gegeven van de documenten die bij dit besluit horen, deze zijn ook als bijlage aan dit document toegevoegd. Via de bladwijzerbalk  van uw PDF-reader kunt u snel naar een bepaald onderdeel van dit document navigeren.

De omgevingsvergunning wordt gepubliceerd

Wij informeren omwonenden en andere belanghebbenden over dit besluit op www.officiëlebekendmakingen.nl. Bij de aanvraag omgevingsvergunning heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen. Dit kan al een tijd geleden zijn, wij adviseren u daarom om de omwonenden nogmaals te informeren over uw project. Door met elkaar in gesprek te gaan kan bezwaar misschien wel voorkomen worden, waardoor u sneller kunt beginnen met de werkzaamheden.

U mag op eigen risico beginnen met de werkzaamheden

De omgevingsvergunning treedt in werking op de dag nadat deze aan u is toegestuurd. Op die dag begint ook de bezwaar- of beroepstermijn van zes weken waarin u, of andere belanghebbenden, bezwaar of beroep kunnen aantekenen. Als dit het geval is, dan moet u misschien stoppen met de werkzaamheden of uw werkzaamheden ongedaan maken. Een bezwaarmaker kan dit aanvragen via de voorzieningenrechter, meer informatie leest u onder het kopje '*rechtsbescherming*'. Tijdens de werkzaamheden moet u nog een aantal meldingen doen. Dit is aangegeven bij *voorschriften, voorwaarden en aandachtspunten*.

Meldingsplicht uitrit of inrit

Op grond van artikel 2:12, eerste lid van de Algemene Plaatselijke Verordening van gemeente "De Fryske Marren" moet u een melding doen bij de gemeente Fryske Marren voor de uitrit of inrit. Dit kan middels het invullen van een formulier op onze website: <https://www.defryskemarren.nl/direct-regelen/vergunningen-toestemming/uitrit-of-inrit-aanvragen/>

Rechtsbescherming

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u hiertegen bezwaar maken. Daarnaast willen wij u ook uitnodigen om met ons in gesprek te gaan, wij kunnen het besluit dan samen bespreken en eventuele vragen of zorgen met u bespreken.

Bezwaar

Wanneer u bezwaar wilt maken dan moet u een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente De Fryske Marren. Dit moet u doen binnen zes weken na de dag waarop het besluit is verzonden. Het bezwaarschrift stuurt u schriftelijk op naar: college van burgemeester en wethouders van de gemeente De Fryske Marren, Postbus 101, 8500 AC Joure.

Het bezwaarschrift moet voorzien zijn van een handtekening, en ten minste het volgende bevatten:

- de naam en het adres van de bezwaarmaker
- de dagtekening
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht
- de gronden van het bezwaar

Als u meer tijd nodig heeft, dan kunt u uw bezwaarschrift ook zonder de gronden aanleveren. Dit noemen wij een Pro Forma bezwaarschrift. U dient de gemeente dan te verzoeken om de termijn te verlengen.

Voorlopige voorziening

De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na de verzenddatum van deze brief, ook als u hiertegen bezwaar heeft ingediend. Om het besluit toch (tijdelijk) ongedaan te maken kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen. Dit verzoek moet gericht worden aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank-Noord Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. Het verzoek om voorlopige voorziening kan ook digitaal worden ingediend via <https://mijn.rechtspraak.nl/start>. Kies wat voor u van toepassing is, en log vervolgens in met uw DigiD. Voor de behandeling van het verzoek brengt de rechtbank u kosten in rekening.

Als u meer informatie wilt over de procedure, dan kunt u contact opnemen met afdeling juridische zaken van de gemeente De Fryske Marren via info@defryskemarren.nl of 14 0514

Wij brengen u legeskosten in rekening

Voor de behandeling van uw verzoek om omgevingsvergunning worden legeskosten in rekening gebracht. Deze bedragen zijn gebaseerd op de legesverordening die geldig is op het moment dat u de aanvraag heeft ingediend. In onderstaande tabel is een indicatie opgenomen van het te verwachten bedrag.

U ontvangt binnenkort een factuur in de vorm van een gemeentelijke belastingaanslag. Hierin is de definitieve berekening opgenomen, en wordt uitgelegd hoe u bezwaar kunt maken tegen de legeskosten. Het is overigens ook aan te raden om contact op te nemen met de behandelend ambtenaar van de omgevingsvergunning. Eventuele misverstanden of onduidelijkheden kunnen dan snel opgehelderd worden.

Intrekken van de omgevingsvergunning

De gemeente kan de omgevingsvergunning intrekken als:


- er niet binnen 52 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning gestart wordt met de werkzaamheden;
- de werkzaamheden langer dan 52 weken stilliggen;
- er afgeweken wordt van de omgevingsvergunning of de hieraan verbonden voorschriften;
- de vergunninghouder hierom verzoekt.

Nadere informatie

Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar via het telefoonnummer 14 05 14 of per e-mail aan info@defryskemarren.nl. Voor vragen tijdens de werkzaamheden kunt u terecht bij de toezichthouder in uw gebied. De contactgegevens kunt u vinden bij de voorschriften, voorwaarden en aandachtspunten.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,


16-09-2025
Medewerker cluster vergunningen

Voorschriften, voorwaarden en aandachtspunten

Bij deze omgevingsvergunning horen de volgende voorschriften, voorwaarden en aandachtspunten. Wij vragen u deze goed door te lezen. Het gaat om de aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

Algemene voorschriften

Nr.	Onderwerp	Voorschrift
1.	Uitvoering volgens de voorschriften	Het (bouw)plan en/of de werkzaamheden moeten uitgevoerd worden volgens de voorschriften.

Gemeentelijk toezicht

Nr.	Onderwerp	Voorschrift
1.	Contactgegevens toezichthouder	<div>■■■■■■■■■■</div> <div>■■■■■■■■■■@defryskemarren.nl</div> <div>Telefoon: 14 0514</div> <div>Aanleveren van gegevens via <div>■■■■■■■■■■</div> @defryskemarren.nl</div>
2.	Aanwezige documenten	<p>De volgende documenten moeten aanwezig zijn op het bouwterrein:</p> <ul style="list-style-type: none">• Omgevingsvergunning, inclusief alle bijbehorende stukken;• Overige documenten: alle vergunningen en documenten met voorwaarden of ontheffingen die belangrijk zijn voor het mogen uitvoeren van de activiteiten.

Beoordeling en motivering

In dit onderdeel leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving wij hierbij hebben gebruikt.

Uw verzoek is volledig ingediend

Bij ontvangst van uw verzoek hebben wij gecontroleerd of alle benodigde bijlagen zijn ingediend. Het verzoek bevat voldoende informatie om de effecten van uw project op de fysieke leefomgeving te kunnen beoordelen.

Vorbereidingsprocedure

Bij de besluitvorming op dit verzoek is de reguliere voorbereidingsprocedure toegepast. Deze omvat een beslistermijn van maximaal 8 weken, en staat beschreven in titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht.

U heeft met de omwonenden overlegd

Bij de aanvraag omgevingsvergunning heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen. Het verslag van dit overleg is toegevoegd aan dit besluit en maakt ook onderdeel uit van dit besluit.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Het besluit om u deze omgevingsvergunning te geven, doen wij op basis van de voorschriften, beoordeling, motivering en bijbehorende documenten. Deze gegevens zijn opgenomen in dit document en maken integraal onderdeel uit van het besluit.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl/zoeken.

- § 5.1.3 van de Omgevingswet, om de aanvraag te beoordelen.
- § 5.1.4 van de Omgevingswet, om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning.
- § 16.5.2 van de Omgevingswet, waarin de reguliere voorbereidingsprocedure staat beschreven met een termijn van acht weken.
- Artikel 7.4 van de Omgevingsregeling, waarin de aanvrager gestimuleerd wordt om bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan participatie te doen.

Overwegingen per activiteit

Activiteit 'Afwijken van de regels van het Omgevingsplan'

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan de onderstaande onderdelen.

Uw project is getoetst aan het Omgevingsplan

Wij hebben uw project getoetst aan het Omgevingsplan van De Fryske Marren, onderdeel 'Buitengebied Noord – 2017', bestemming 'Agrarisch', hierna te noemen 'het Omgevingsplan'. Uw project is in strijd met de regels die door het Omgevingsplan gesteld worden. Wij hebben besloten om van het Omgevingsplan af te wijken.

Afwijken van het Omgevingsplan

Uw project is in strijd met de volgende bepalingen van het Omgevingsplan:

Artikel 3.1, omdat de gronden niet voor agrarische doeleinden gebruikt worden maar nu ten dienste van de naastliggende bestemming "Recreatie" gebruikt worden;

Artikel 3.5.2.d. expliciet bepaald dat het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan voor kleinschalig kamperen en bêd & brochje strijdig gebruik is;

Wij hebben het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en (eventuele) andere belanghebbenden gewogen. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het omgevingsplan. Dit kan, omdat er in de door u opgestelde "Onderbouwing effecten fysieke leefomgeving" van 6 juni 2025 voldoende is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en landschappelijke waarden (zie Bladzijde 6 van Ontsluiting recreatiewoningen Wredehof 30&32 te Rohel 6 21-455 | v3.0), en de natuurlijke en geomorfologische waarden. (zie Bladzijde 7 van Ontsluiting recreatiewoningen Wredehof 30&32 te Rohel 6 21-455 | v3.0).

Wij hebben bij de verkeerssituatie aan de Meerweg beoordeeld of er sprake is van een verkeersonveilige situatie. Onzes inziens is er geen sprake van een verkeersonveilige situatie waar een (verkeer)besluit op genomen dient te worden. Het ziet hier op een weg waar de toegestane snelheid 60 kilometer per uur is. Indien mensen vanaf de percelen de weg oprijden dan zal er voorrang verleend moeten worden aan alle andere weggebruikers. Bewoners dienen er zorg voor te dragen dat het zicht op de weg vanaf de inritten voldoende is, zodat hier geen gevaarlijke situaties kunnen ontstaan. Buiten de bebouwde kom is het toegestaan om in de berm te parkeren, zolang er geen onveilige situaties ontstaan en de weg niet geblokkeerd wordt.

De algemene richtlijn voor beplanting is, dat de beplanting aan de rand van de tuin niet tot over de bestrating mag zijn uitgegroeid. Op grond van artikel 2.15 van de Algemene Plaatselijke Verordening van gemeente De Fryske Marren is het verboden beplanting te hebben op zodanige wijze dat aan het verkeer het vrije uitzicht wordt belemmerd of dat er op andere wijze voor het wegverkeer hinder of gevaar ontstaat.

Tussen de Meerweg en de percelen die in eigendom zijn van de bewoners van de recreatiewoningen van de Wredehof zit een berm van circa 0,75 meter die in eigendom is van de gemeente. Dit gedeelte dient vrij te zijn van overhangende takken of ander groen. Van een overtreding zou sprake zijn op het moment dat artikel 2.15 van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente De Fryske Marren overtreden wordt. Ons is nu niet gebleken dat de huidige situatie aangemerkt kan worden als een overtreding waar handhavend tegen moet worden opgetreden. Er is aan de Meerweg nu geen sprake van beplanting welke op zodanige wijze voor het wegverkeer het vrije uitzicht belemmert, dan wel op een andere wijze voor het wegverkeer hinder of gevaar veroorzaakt. De algemene richtlijn binnen onze gemeente is dat de beplanting aan de rand van de tuin niet tot over de bestrating mag zijn uitgegroeid. Op deze zogenoemde onderhoudsplicht hebben wij de bewoners gewezen en zullen hier waar nodig op toezien.

U, moet er zorg voor dragen dat aanwezige beplanting het vrije uitzicht **niet** belemmert en het gedeelte vrij is van overhangende takken of ander groen ter plaatste van de Wredehof 32, 8507 CN Rohel en Wredehof 30, 8507 CN Rohel.

Aangezien de agrarische gronden al lange tijd in gebruik zijn als tuin bij de recreatiewoningen en gezien bovenstaande zijn we dan ook van mening dat de uitritten gelegaliseerd kunnen worden.

Uw project voldoet aan de gemeentelijke regels over de bodem

Het project is getoetst aan de regels over bodem in het omgevingsplan. De ontsluitingen zijn aangelegd op agrarische grond, waar geen sprake is van een verdachte locatie. Dit aspect vormt geen belemmering.

Uw project voldoet aan de regels van de provinciale omgevingsverordening

Er is voldoende aangetoond dat uw project voldoet aan de regels van de provinciale omgevingsverordening.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl/zoeken.

- Artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren.
- Omgevingsplan De Fryske Marren, onderdeel 'Buitengebied Noord – 2017', bestemming 'Agrarisch'.
- Artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, om af te wijken van het omgevingsplan.
- Meer informatie over het Omgevingsplan kunt u vinden op www.omgevingswet.overheid.nl/viewer

Conclusie

Voor de activiteit 'Afwijken van de regels van het Omgevingsplan' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

Activiteit ‘Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren (Omgevingsplan)’

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan de onderstaande onderdelen.

Uw project is getoetst aan het Omgevingsplan

Wij hebben uw project getoetst aan het Omgevingsplan van De Fryske Marren, onderdeel ‘Buitengebied Noord – 2017’, bestemming ‘Agrarisch’, hierna te noemen ‘het Omgevingsplan’.

Uw project moet vergund worden omdat de volgende bepalingen van het Omgevingsplan van kracht zijn:

Artikel 3.7.1.a, omdat de aangebrachte verharding buiten het bouwvlak breder is dan 4 m¹, het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning dit werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid uit te voeren;

Artikel 3.7.1.c, omdat het aanleggen van een nieuwe parkeervoorziening, nieuwe weg, voet-, fiets- en ruitpad, nieuw water en nieuwe dag recreatieve voorziening verboden is zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning dit werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid uit te voeren;

Uw project voldoet aan de regels die door het Omgevingsplan gesteld worden. De in lid 3.7.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische waarden en de cultuurhistorische waarden en de gezamenlijke oppervlakte van werkzaamheden als bedoeld in lid 3.7.1 onder c niet meer dan 5.000 m² bedragen.

In hoofdstuk 2, paragraaf 3 van de door de aanvrager u opgestelde “Onderbouwing effecten fysieke leefomgeving” van 6 juni 2025 is voldoende aangetoond dat er voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden van het omgevingsplan voor de verlening van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl/zoeken.

- Artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren.
- Omgevingsplan De Fryske Marren, onderdeel ‘Buitengebied Noord – 2017’, bestemming ‘Agrarisch’.
- Meer informatie over het Omgevingsplan kunt u vinden op www.omgevingswet.overheid.nl/viewer

Conclusie

Voor de activiteit ‘Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren (Omgevingsplan)’ ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

Bijbehorende stukken

Bij deze omgevingsvergunning horen de documenten die in de volgende tabel zijn aangegeven.

Alle onderdelen die in dit digitale document zijn opgenomen maken integraal onderdeel uit van het besluit.

Nr.	Identificatienummer	Titel
1.	D.1872624	Verzoek 2025072000234_000pdf
2.	D.1872623	250606 GoFlo Ontsluiting recreatiewoningen Wredehof
3.	D.1872620	241212 Situatietekening

afwijken van regels van het omgevingsplan publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente De Fryske Marren
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Afwijken van regels in het omgevingsplan Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren
Doel	Definitief
Status	Ingediend
Verzoeknummer(s)	20250720 00234 000 (ingediend op 20-07-2025)

Project

Naam van dit project
afwijken van regels van het omgevingsplan

Projectomschrijving
afwijken van regels van het omgevingsplan inzake de uitrit percelen Wredehof 30 en Wredehof 32, 8507 CN Rohel.

Locatie

Teken een gebied op de kaart



Algemeen

U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen (participatie).

Geen documenten.

Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.

Document	Vertrouwelijk
241212 Situatiekening.pdf	Nee

Participatie: anderen betrekken bij uw plannen

Heeft u contact gehad met anderen voor wie uw plannen gevolgen hebben?

Ja

Hoe heeft u anderen betrokken bij uw plannen?

geen openbare informatie

Welke reacties heeft u gekregen?

geen openbare informatie

Verzoek

Geef uw verzoek een naam

afwijken van regels van het omgevingsplan

Toelichting op uw verzoek

geen openbare informatie

Uw referentienummer

geen openbare informatie

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Ja

Zijn er gegevens die u later opstuurt? Denk aan bouwtekeningen, foto's, plattegronden, etc. Geef hier aan welke gegevens dat zijn en waarom u die later opstuurt.

geen openbare informatie

Zijn er gegevens die u nu niet opstuurt? Geef aan welke gegevens dat zijn en waarom u die niet opstuurt. Bijvoorbeeld omdat u die eerder heeft opgestuurd.

geen openbare informatie

Uw gegevens

Gegevens van de initiatiefnemer

Voorletters

geen openbare informatie

Voorvoegsel

geen openbare informatie

Achternaam

geen openbare informatie

Straatnaam

geen openbare informatie

Huisnummer

geen openbare informatie

Huisletter

geen openbare informatie

Huisnummertoevoeging

geen openbare informatie

Postcode

geen openbare informatie

Plaatsnaam

geen openbare informatie

Contactgegevens van de initiatiefnemer

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Vragen en antwoorden

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Omschrijf wat u wilt gaan doen.

De aanvraag heeft betrekking op het legaliseren van de ontstane situatie binnen het projectgebied,

dus op de aanleg van de uitritten voor de vakantiewoningen, inclusief de parkeervoorzieningen en overige erfinrichting die tot de recreatieve functie behoren. De aanleiding van de ontstane situatie komt voort uit een gewijzigde inrichting binnen het recreatieterrein, waarmee onvoldoende ruimte

voor parkeren binnen dat terrein is ontstaan. De aangekochte delen van de agrarische strook door de aangrenzende eigenaren is daarbij aangewend als ontsluitings- en parkeervoorziening.

Voor nummer 30 is een verhard pad op een zandbed bedekt met mijnsteen aangelegd, dit pad loopt richting de vakantiewoning iets uit, zodat hier twee auto's kunnen parkeren. Voor nummer 32 is een klinkerverharding aangebracht en een hekwerkje aanwezig.

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen activiteiten of het gebruik in strijd zijn met de regels uit het omgevingsplan.

Geconcludeerd is dat de aankoop van de strookgrond bij beide percelen een voldongen feit is en dat het gebruik hiervan als onderdeel van de recreatieve functie hierdoor in de rede ligt. De gemeente heeft de Omgevingsvisie vastgesteld. Deze visie doet geen specifieke uitspraken ten aanzien van deze aanvraag, maar zet wel in op het behouden

van het unieke landschap. Hierbij wordt opgemerkt dat de gehele strook langs de Meerweg eigenlijk een oneigenlijk gebruik heeft gekregen, dat niet meer helemaal aansluit bij de agrarische bestemming. In de omgevingsvisie van de gemeente is deze strook ook opgenomen als onderdeel van het vakantiepark. De invulling van het projectgebied als onderdeel van dit vakantiepark is daarmee vanuit beleidsoverwegingen aanvaardbaar. Er is sprake van een relatief beperkte impact van deze situatie op het landschap en de Meerweg als geheel, ten opzichte van de belangen van de eigenaren van het recreatieterrein.

Geef aan waarom u van regels in het omgevingsplan wil afwijken.

De aanleiding van de ontstane situatie

komt voort uit een gewijzigde inrichting binnen het recreatieterrein, waarmee onvoldoende ruimte

voor parkeren binnen dat terrein is ontstaan. De aangekochte delen van de agrarische strook door de aangrenzende eigenaren is daarbij aangewend als ontsluitings- en parkeervoorziening.

Voor nummer 30 is een verhard pad op een zandbed bedekt met mijnsteen aangelegd, dit pad loopt richting de vakantiewoning iets uit, zodat hier twee auto's kunnen parkeren. Voor nummer 32 is een klinkerverharding aangebracht en een hekwerkje aanwezig. Zoals aangegeven is er aan de achterzijde van de woningen onvoldoende ruimte om te parkeren. Parkeren op het park zelf is ook niet mogelijk.

Het afwijken van de regels in het omgevingsplan kan gevolgen hebben voor de leefomgeving.

Beschrijf deze gevolgen.

De situatie die is ontstaan door de verkoop van de strook agrarische grond langs de Meerweg, aan de eigenaren van de recreatiewoningen aan het Wredehof, is vanuit landschappelijk oogpunt niet optimaal. De Meerweg is immers een historische dijk, met daarlangs en een historische waterverbinding, die beide een belangrijk drager zijn voor het cultuurlandschap. Sinds de verkoop is een meer besloten zone ontstaan die de belevingswaarde van de Meerweg gedeeltelijk beperken. De ligging van erven direct aan deze dijk is overigens niet gebiedsvreemd. Het beeld wordt gekenmerkt door een afwisseling van openheid en besloten percelen, waarin de positie van de Meerweg als geheel wel is behouden. Bovendien is door de inrichting van de 'overtuinen' ter hoogte van Wredehof 30 en 32 de openheid juist bewaard en is het dijkprofiel en de watergang wel zichtbaar gebleven.

Daarbij geldt dat vanuit beleidsoverwegingen de strook reeds is gevat onder het deelgebied 'Recreatie woningen landgericht'. De strook is ruimtelijk onderdeel geworden van het park. Deze terreinen zijn vaak omrand door opgaande beplanting of zijn op een andere manier niet goed zichtbaar vanuit de omgeving. De rand van het terrein sluit aan op de karakteristieken van het landschap, de beplantingstypologie, verkaveling en waterstructuur.

Geconcludeerd wordt dat de aankoop van de strookgrond een voldongen feit is en dat het gebruik hiervan als onderdeel van de recreatieve functie hierdoor in de rede ligt. Gelet op de relatief beperkte impact van deze situatie op het landschap en de Meerweg als geheel, ten opzichte van de belangen van de eigenaren van het recreatieterrein, wordt het legaliseren van deze situatie vanuit landschapsoverwegingen aanvaardbaar geacht.

Wilt u tijdelijk afwijken van de regels in het omgevingsplan?

Nee

Milieueffectrapportage**Wat geldt er voor de activiteiten van deze aanvraag?**

Geen 'project-mer-plicht' en geen 'project-mer-beoordelingsplicht'

Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren**Geef aan welke materialen u gaat gebruiken.**

M.b.t. tot perceel Wredehof 30: niet van toepassing omdat het een reeds bestaande situatie betreft.

Gaat u grond afvoeren naar een andere locatie?

Nee

Zijn er obstakels aanwezig die in de weg staan voor het uitvoeren van het werk of de werkzaamheid? Beschrijf dan de obstakels die in de weg staan.

geen

Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren**Geef aan welke materialen u gaat gebruiken.**

M.b.t. tot perceel Wredehof 32: niet van toepassing omdat het een reeds bestaande situatie betreft.

Gaat u grond afvoeren naar een andere locatie?

Nee

Zijn er obstakels aanwezig die in de weg staan voor het uitvoeren van het werk of de werkzaamheid? Beschrijf dan de obstakels die in de weg staan.

geen

Bijlagen

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
250606 GoFlo Ontsluiting recreatiewoningen Wredehof.pdf	Nee

Overzichtstekening nieuwe toestand

Geen documenten.

Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Document	Vertrouwelijk
241212 Situatietekening.pdf	Nee

Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
241212 Situatietekening.pdf	Nee

Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Geen documenten.

Locatie van de werkzaamheden

Document	Vertrouwelijk
241212 Situatietekening.pdf	Nee

Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
250606 GoFlo Ontsluiting recreatiewoningen Wredehof.pdf	Nee

Locatie van de werkzaamheden





Document	Vertrouwelijk
241212 Situatietekening.pdf	Nee

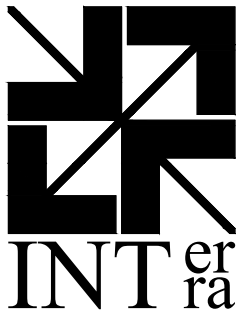
Rapport archeologische waarde

Geen documenten.



Werkingsgebieden

-  Projectgebied
-  Gras
-  Uitrit en parkeren
-  Hagen



Ruimtelijke planvorming

Aanvraag:
Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Locatie:
Rohel, Wredenhof 30-32

Tekening:
Situatietekening

Interra BV
oer de feart 163
8502 cv joure
tel: (0513) 412418
info@interra.nl
www.interra.nl

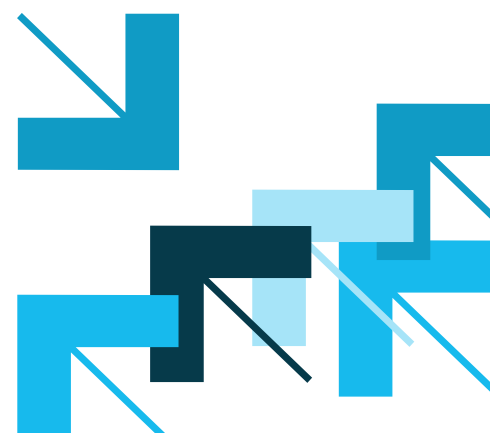
getekend: EV		IDN: -		status: Rev 1.1	
projectnr: 22-753-63	besteknr: -	schaal: 1:200	formaat: A3	tekeningnr: 22-753-63-1	datum: 12 december 2024



Ontsluiting recreatiewoningen Wredehof 30&32 te Rohel

Onderbouwing effecten fysieke leefomgeving

6 juni 2025



Ontsluiting recreatiewoningen Wredehof 30&32 te Rohel

Onderbouwing effecten fysieke leefomgeving

COLOFON

Opdrachtgever	: [REDACTED]
Auteur	: [REDACTED]
Rapportnummer	: 21-455
Versie	: v3.0
Datum	: 6 juni 2025

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Projectgebied	1
1.3	Het omgevingsplan	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Projectbeschrijving	4
2.1	Uitgangssituatie	4
2.2	De aanvraag	5
2.3	Inpassing bij omgevingswaarden	5
3	Beleid en regelgeving	8
3.1	Rijksbeleid en rijksregels	8
3.2	Provinciaal beleid en provinciale regels	9
3.3	Gemeentelijk beleid	10
4	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	11
4.1	Algemeen	11
4.2	Toetsing aspecten	11
5	Uitvoerbaarheid	13
5.1	Algemeen	13
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
5.3	Economische uitvoerbaarheid	13
6	Afweging en conclusie	15
6.1	Algemeen	15
6.2	Afweging	15
6.3	Conclusie	15

1 Inleiding

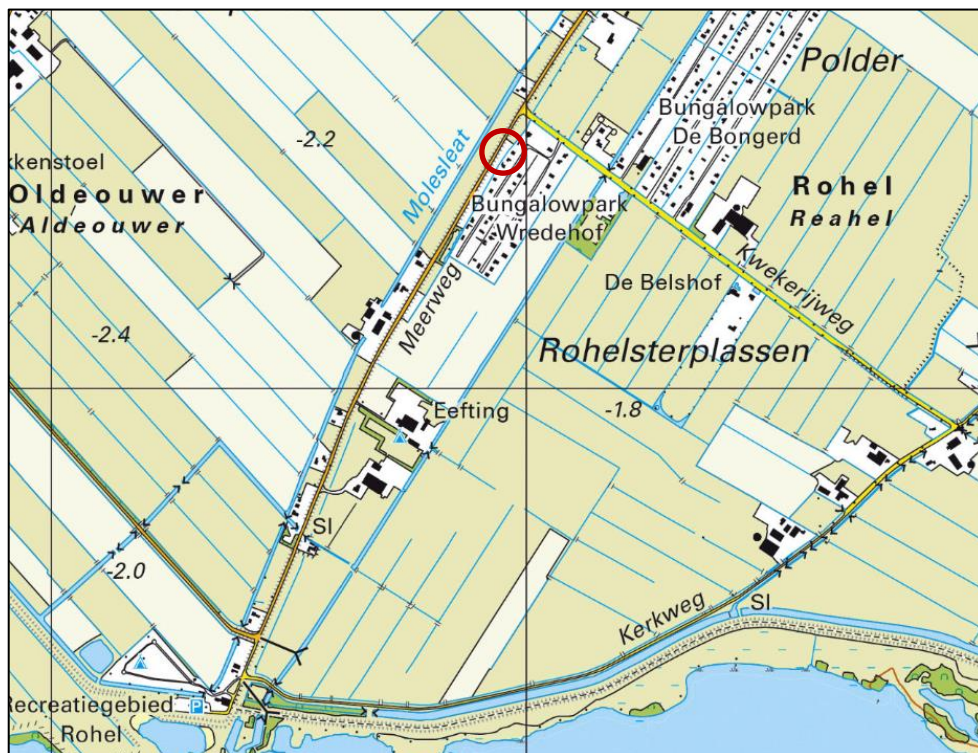
1.1 Aanleiding

Verschillende eigenaren van vakantiewoningen op het bungalowpark aan het Wredehof in Rohel hebben een de strook (voormalig) agrarische grond ingericht met een ontsluiting op de Meerweg. Deze situatie is al enige tijd als zodanig aanwezig, maar is niet in overeenstemming met het omgevingsplan van de gemeente De Fryske Marren. Hierin heeft deze strook namelijk nog een agrarische bestemming, waarbinnen een inrichting ten behoeve van recreatiewoningen niet is toegestaan (zie paragraaf 1.3).

Hoewel de ontstane situatie vanuit het oogpunt van het cultuurlandschap niet optimaal is, wordt vanuit de belangen van de eigenaren van de recreatiewoningen Wredehof 30 en 32 toch ruimte gezien om medewerking te verlenen aan het legaliseren van de situatie. Hiervoor is een omgevingsvergunning Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (Bopa) noodzakelijk en aangevraagd. Deze onderbouwing vormt een toelichting op de aanvraag omgevingsvergunning en toetst deze aan de geldende beleidskaders en instructieregels en aan de aspecten voor een fysieke leefomgeving en milieu.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied omvat twee kadastrale percelen in de strook tussen de Meerweg en het vakantiepark aan het Wredehof in Rohel. Deze kavels (kadastrale gemeente Sint Johannesga, sectie E, nummers 2544 en 2546) horen bij de vakantiehuizen op nummer 30 en 32. De ligging van het projectgebied is op een luchtfoto aangegeven in figuur 1.1.



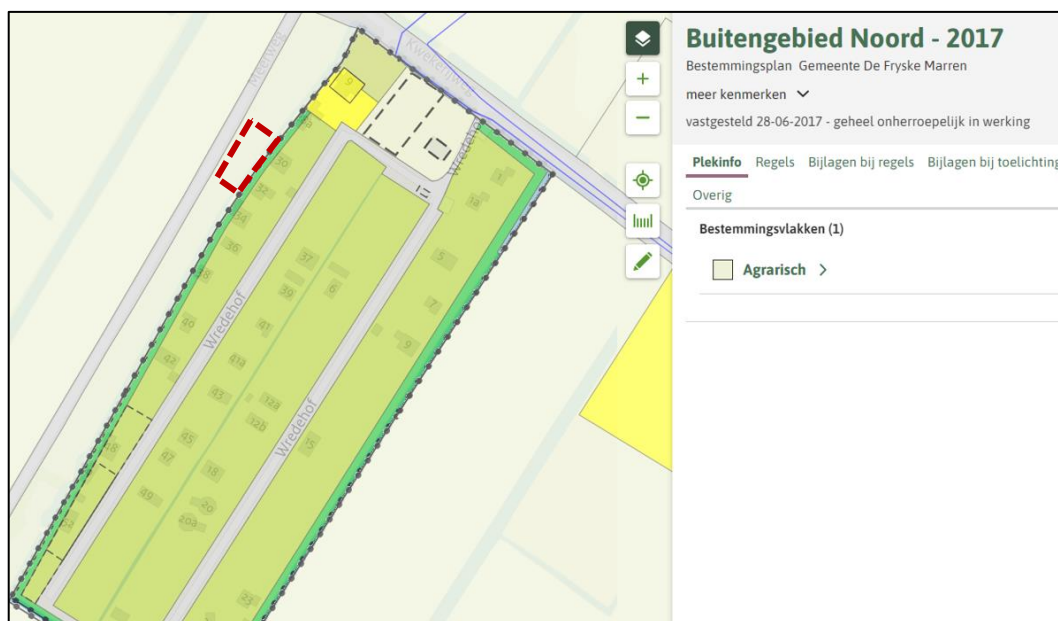
Figuur 1.1 De ligging van het projectgebied

1.3 Het omgevingsplan

Het projectgebied is geregeld in het Omgevingsplan gemeente De Fryske Marren. Het gaat op moment van schrijven om het ‘tijdelijk omgevingsplan’, dat automatisch op 1 januari 2024 in werking is getreden en waarin primair de verschillende (ontwerp)bestemmingsplannen en de gemeentelijke verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving en de ‘Bruidsschat’, zijn opgenomen.

1.3.1 Bestemmingsplannen

Het projectgebied is geregeld in het bestemmingsplan *Buitengebied Noord - 2017*, dat is vastgesteld op 28 juni 2017. Het heeft hierin de bestemmingen ‘Agrarisch’. Een fragment van de plankaart is weergegeven in figuur 1.2. Hierop is ook het aangrenzende bestemmingsplan *Rohel* geprojecteerd, waarin het vakantiepark is geregeld. De bestemmingen daarin zijn ‘Recreatie’ en ‘Groen’.



Figuur 1.2 Fragment plankaart bestemmingsplan

Binnen de agrarische bestemming wordt voorzien in agrarische cultuurgrond en agrarische bedrijven. Binnen de bestemming zijn ontsluitingen naar gronden mogelijk, maar daarvoor geldt dat deze aan de agrarische hoofdfunctie gerelateerd moeten zijn. In dit geval geldt eigenlijk dat de gronden zijn ingericht ten dienste van de recreatiefunctie. Dit is in strijd met de agrarische bestemming.

In de agrarische bestemming is een vergunningplicht voor werken en werkzaamheden opgenomen, voor het aanbrengen van verhardingen buiten het bouwvlak voor zover breder dan 4 m en het aanleggen van nieuwe parkeervoorzieningen, nieuwe wegen, voet-, fiets- en ruiterspaden, nieuw water en nieuwe dagrecreatieve voorzieningen. Deze vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische waarden en de cultuurhistorische waarden. Aangezien de voorziening niet zijn aangelegd ten dienste van de agrarische bestemming, kan deze vergunning niet worden verleend, en wordt dit vergund in de vorm van een Bopa. In hoofdstuk 2 wordt specifiek ingegaan op de genoemde toetsingskaders.

1.3.2 Andere verordeningen

Er zijn voor de locatie nog geen andere verordening opgenomen in het omgevingsplan.

1.3.3 De bruidsschat

De bruidsschat bestaat uit ongeveer 600 regels uit het voormalige Activiteitenbesluit, Bouwbesluit en het Besluit omgevingsrecht (Bor). De regels hebben betrekking op een grote diversiteit aan onderwerpen, zoals horeca, detailhandel, recreatie, lozingen, emissies van geluid, geur en trillingen door bedrijven en bouwen. De regels zijn aangepast aan de terminologie van de Omgevingswet. Dit is beleidsneutraal of beleidsarm gedaan: de essentie van de regels is ongewijzigd. De gemeente heeft de taak om uiterlijk in 2032 alle bruidsschatregels te hebben verwerkt tot eigen regels, of om die bruidsschatregels te hebben laten vervallen.

1.4 **Leeswijzer**

Na deze inleiding volgt in *hoofdstuk 2* een beschrijving van het project, dat met de Bopa mogelijk wordt gemaakt. Daar wordt zowel de huidige of uitgangssituatie, als de beoogde situatie beschreven en wordt ingegaan op de inpasbaarheid van dit project bij de zichtbare waarden. Vervolgens toetst *hoofdstuk 3* dit project aan de omgevingsvisies en instructieregels van het rijk en de provincie en aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. *Hoofdstuk 4* vormt de beoordeling van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarbij de omgevingswaarden en milieu- en gezondheidsaspecten centraal staan. Vervolgens worden in *hoofdstuk 5* de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het project besproken. *Hoofdstuk 6* geeft ten slotte een beknopte afweging en conclusie voor het verlenen van de Bopa.

2 Projectbeschrijving

2.1 Uitgangssituatie

De aanvraag heeft betrekking op een deel van een strook grond die is gelegen tussen de Meerweg en het vakantiepark aan het Wredehof te Rohel. Dit betreft een park met vakantiewoningen in privaat eigendom. Dit park ligt op de hoek van de Meerweg en de Kwekerijweg op een kilometer afstand ten noorden van het Tjeukemeer. Het park is van origine ontsloten via een de ringweg (Wredehof), die aan de noordzijde aantakt op de Kwekerijweg.

De Meerweg is een smalle landweg, gelegen tussen het Tjeukemeer en de Heerenweg. Deze weg lag oorspronkelijk los van het vakantiepark, waarbij er een smalle strook (12 tot 18 meter) agrarische grond tussen de weg en kavels van de vakantiewoningen lag. Door de tijd is deze strook verkocht aan de eigenaren van de aangrenzende vakantiewoningen. Hier is een wisselend gebruik ontstaan.

De (vorige) eigenaren van de vakantiewoningen op Wredehof 30 en 32 hebben hier ontsluitingen en parkeervoorzieningen aangelegd. Voor nummer 30 is in 2009 een inrit aangelegd en voor nummer 32 in 2011. Tevens is hier een hekwerk aanwezig rondom een grasveldje. Hierop heeft een speelvoorziening gestaan, maar die is inmiddels verwijderd. Een luchtfoto van de locatie is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Luchtfoto projectgebied

2.2 De aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op het legaliseren van de ontstane situatie binnen het projectgebied, dus op de aanleg van de uitritten voor de vakantiewoningen, inclusief de parkeervoorzieningen en overige erfinrichting die tot de recreatieve functie behoren. De aanleiding van de ontstane situatie komt voort uit een gewijzigde inrichting binnen het recreatieterrein, waarmee onvoldoende ruimte voor parkeren binnen dat terrein is ontstaan. De aangekochte delen van de agrarische strook door de aangrenzende eigenaren is daarbij aangewend als ontsluitings- en parkeervoorziening.

Voor nummer 30 is een verhard pad op een zandbed bedekt met mijnsteen aangelegd, dit pad loopt richting de vakantiewoning iets uit, zodat hier twee auto's kunnen parkeren. Voor nummer 32 is een klinkerverharding aangebracht en een hekwerkje aanwezig. Figuur 2.2 geeft een duidelijk beeld van de situatie.



Figuur 2.2 Vogelvluchtopname

2.3 Inpassing bij omgevingswaarden

De ontwikkeling vindt plaats in het landelijk gebied, waar in het bijzonder aandacht wordt gevraagd voor de landschappelijke inpassing en het respecteren van de kernkwaliteiten van het landschap. De provincie heeft de structuurvisie Grutsk op 'e romte vastgesteld, waarin deze kernkwaliteiten per landschapstype zijn bepaald. Het project ligt in het Laagveengebied. De kernkwaliteiten op provinciaal niveau zijn vooral landschapsstructuren en patronen die de natuurlijke en cultuurhistorische kenmerken van het landschap bepalen. Concreet gaat het om enkele veenpolders waarbij de samenhang tussen ontginning, ontwatering, verkaveling, polderdijken, vaarten, en bebouwingspatroon nog goed zichtbaar is. Ook de openheid van het gebied dient gerespecteerd te worden.

De gemeente De Fryske Marren heeft op 21 december 2022 de Omgivingsvisie vastgesteld. Deze visie doet geen specifieke uitspraken ten aanzien van deze aanvraag, maar zet wel in op het behouden van het unieke landschap. De landschappelijke waarden vormen de basis en er moet terughoudend worden omgegaan met verstedelijking. De omgevingsvisie geeft richting aan de huidige kenmerken en kwaliteiten van het landschap en aan hoe hiermee omgegaan moet worden.

Ook vanuit het omgevingsplan van de gemeente De Fryske Marren geldt een bescherming van de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische waarden en de cultuurhistorische waarden. Deze gelden als toetsingskader voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden, zoals opgenomen in artikel 3.7 van het bestemmingsplan. Deze vergunning wordt niet aangevraagd, omdat de voorziening niet ten dienste van het agrarisch gebruik zijn aangelegd, maar het toetsingskader geldt onverminderd voor deze aanvraag.

Cultuurhistorische en landschappelijke waarden

In dit geval wordt de cultuurhistorische waarde en de landschappelijke waarde onder één noemer beschouwd, omdat deze voor het betreffende gebied vooral samenhangen als zijnde 'cultuurlandschap', waarbij de menselijke invloed van het in cultuur brengen van het gebied de kenmerken en waarden sterk hebben beïnvloed.

Volgens de omgevingsvisie van de gemeente De Fryske Marren ligt de projectlocatie in de regio 'Weidelandschap diepe polders'. Dit zijn de door polderkaden omgeven laagveengebieden die na (natte) verving zijn drooggemalen en herontgonnen op basis van de oorspronkelijke middeleeuwse ontginning. Polderdijken, gemalen en molens zijn hierin kenmerkende elementen. De Meerweg is zo'n polderdijk. De strook grond tussen de Meerweg en het vakantiepark, waarin het projectgebied ligt, is opgenomen in het deelgebied 'Recreatie woningen landgericht'. De strook is ruimtelijk onderdeel geworden van het park. Deze terreinen zijn vaak omrand door opgaande beplanting of zijn op een andere manier niet goed zichtbaar vanuit de omgeving. De rand van het terrein sluit aan op de karakteristieken van het landschap, de beplantingstypologie, verkaveling en waterstructuur. Eén van de opgaven is aandacht voor de vormgeving van de randen van het terrein.

De situatie die is ontstaan door de verkoop van de strook agrarische grond langs de Meerweg, aan de eigenaren van de recreatiewoningen aan het Wredehof, is vanuit landschappelijk oogpunt niet optimaal. De Meerweg is immers een historische dijk, met daarlangs en een historische waterverbinding, die beide een belangrijk drager zijn voor het cultuurlandschap. Sinds de verkoop is een meer besloten zone ontstaan die de belevingswaarde van de Meerweg gedeeltelijk beperken.

De ligging van erven direct aan deze dijk is overigens niet gebiedsvreemd. Het beeld wordt gekenmerkt door een afwisseling van openheid en besloten percelen, waarin de positie van de Meerweg als geheel wel is behouden. Bovendien is door de inrichting van de 'overtuinen' ter hoogte van Wredehof 30 en 32 de openheid juist bewaard en is het dijkprofiel en de watergang wel zichtbaar gebleven.

Daarbij geldt dat vanuit beleidsoverwegingen de strook reeds is gevat onder het deelgebied 'Recreatie woningen landgericht'. De strook is ruimtelijk onderdeel geworden van het park. Deze terreinen zijn vaak omrand door opgaande beplanting of zijn op een andere manier niet goed zichtbaar vanuit de omgeving. De rand van het terrein sluit aan op de karakteristieken van het landschap, de beplantingstypologie, verkaveling en waterstructuur.

Geconcludeerd wordt dat de aankoop van de strookgrond een voldongen feit is en dat het gebruik hiervan als onderdeel van de recreatieve functie hierdoor in de rede ligt. Gelet op de relatief beperkte impact van deze situatie op het landschap en de Meerweg als geheel, ten opzichte van de belangen van de eigenaren van het recreatieterrein, is het legaliseren van deze situatie vanuit landschapsoverwegingen aanvaardbaar.

Geomorfologische waarden

Geomorfologie gaat over de vormen van het landschap en de processen die bij het ontstaan daarvan een rol spelen of hebben gespeeld. Het gaat hierbij om de aardkundige waarden, zoals reliëf en bodemopbouw en de daaruit afleesbare landschappelijke elementen. Zoals genoemd worden de waarden en kenmerken van het gebied vooral gevormd door het cultuurlandschap en in mindere mate door de natuurlijke processen. De aanleg van de ontsluitingen en de parkeerplekken hebben geen relevante invloed (gehad) op de geomorfologie van het landschap.

Natuurlijke waarden

De strook grond had een agrarische functie met een daaruit volgende beperkte natuurwaarde. Hoewel volledig uitsluiten niet meer mogelijk is, ligt het niet in de verwachting dat door de inrichting van het strook grond langs de Meerweg belangrijke natuurlijke waarden verloren zijn gegaan.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid en rijksregels

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 16 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVEX-gebieden. Het projectgebied valt niet in één van deze gebieden. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden.
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Gezien het hoge abstractieniveau van de nationale belangen uit de NOVI, heeft het NOVI geen directe implicaties voor de ontwikkeling en kan de voorgenomen ontwikkeling in algemene zin bijdragen aan de belangen uit het NOVI. Het NOVI heeft geen consequenties voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is een aantal besluiten in werking getreden. Het gaat om het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), om het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en om het Omgevingsbesluit. Het Bal stelt rijksregels aan (milieu)activiteiten, het Bkl gaat voornamelijk over omgevingswaarden en beperkingengebieden (onder andere natuur en water) en het Bbl stelt regels aan veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken. In het Omgevingsbesluit staan regels over het bevoegd gezag voor omgevingsvergunningen, over procedures, handhaving en uitvoering, en over het DSO. Het project wordt aan deze regels getoetst in hoofdstuk 5.

Voortbouwend op de hiervoor genoemde AMvB's, stelt de Omgevingsregeling eisen aan omgevingsplannen in aangewezen gebieden. Het gaat dan om beperkingengebieden van nationaal belang. Deze regeling volgt de voormalige RARRO op.

Voor het projectgebied gelden geen specifieke beperkingsgebieden die relevant zijn voor het project.

3.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

3.2.1 Provinciale omgevingsvisie

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk beleid en het omgevingsplan. Dit is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Fryslân. Deze is op 23 september 2020 vastgesteld. In de omgevingsvisie gaat de provincie voor een vitale economie door te investeren in omgevingskwaliteiten. Dit verhoogt de leefbaarheid en zorgt ervoor dat de leegstand en de verpaupering van bebouwing wordt teruggedrongen. Daarnaast gaat de provincie voor een veerkrachtig beleid, waarin ingrijpende ontwikkelingen opgevangen kunnen worden, het behoud van de karakteristiek van de provincie, door het beschermen van de eigen identiteit en voor een gezonde leefomgeving.

3.2.2 Instructieregels provincie

Het projectgebied valt binnen het werkingsgebied van de Omgevingsverordening provincie Fryslân. Deze onderbouwing beperkt zich tot hoofdstuk 2, ruimtelijk omgevingsbeleid, voor zover relevant:

Artikel 2.1 De omgevingsverordening gaat uit van het principe ‘Omgevingskwaliteiten als basis’. In een omgevingsplan (of afwijking daarvan) wordt aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met de archeologische waarden en de archeologische verwachtingswaarden, waarbij gebruik wordt gemaakt van FAMKE. Paragraaf 4.2 gaat hierop in. Voor projecten buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gemotiveerd op welke wijze het plan rekening houdt met de landschappelijke- en cultuurhistorische kernkwaliteiten, zoals omschreven in Grutsk op ‘e Romte. Paragraaf 2.3 beschrijft dit.

Artikel 2.4 De omgevingsverordening vraagt aandacht bij nieuwe functies of uitbreiding van functies in het landelijk gebied om onderbouwing van de wijze waarop nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden in het plan bijdragen aan één of meerdere opgaven voor de leefomgeving, zoals energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, werkgelegenheid of het versterken van de biodiversiteit, door het maken van slimme combinaties en het benutten van koppelkansen. In dit geval breidt het vakantiepark zich in planologische zin iets uit in het landelijk gebied. Gelet op de aard en omvang van deze uitbreiding is het benutten van koppelkansen niet realistisch.

Artikel 2.5 Ook vraagt de Omgevingsverordening de effecten op gezondheid en veiligheid af te wegen, wateroverlast of overstroming vanuit de Friese Boezem te voorkomen en te borgen dat waterrobuust wordt gebouwd. Hoofdstuk 4 beschrijft deze onderwerpen.

Artikel 2.6 De Omgevingsverordening gaat verder uit van het bundelen van stedelijke functies in het bestaand stedelijk gebied. Het projectgebied ligt in het landelijk gebied, maar een recreatiefunctie is geen stedelijke functie.

Artikel 2.15 Stelt dat een uitbreiding van een bestaande recreatieve voorziening kan worden toegestaan, waarbij de ontwikkeling wat betreft aard en schaal passend is bij de recreatieve voorziening. De aangevraagde uitbreiding van de recreatieve voorziening (aangelegde ontsluiting en parkeervoorzieningen) is relatief kleinschalig en verzet zich niet tegen de aard en schaal van het park.

Tot slot ligt het projectgebied in een gebied dat is aangemerkt als weidevogelkansgebied. *Artikel 2.53* stelt dat hier voldoende openheid en rust van die gebieden moet worden gehandhaafd.

De weidevogelkansgebieden zijn indicatief begrenst. Dat wil zeggen dat op de kaarten bij de verordening grote gebieden onder de aanduiding zijn gebracht, waarbij de bestaande verstoringsfactoren (opgenomen in de toelichting bij de verordening) hier vanaf getrokken moeten worden. In dit geval maakt de ontwikkeling deel uit van een strook van bebossing in de rand van een bestaand recreatieterrein. Voor een recreatieterrein geldt op basis van de toelichting op de omgevingsverordening een verstoringsafstand van 300 meter. Voor de bosstroken en dergelijke geldt een verstoringsafstand van 200 meter. Gemeentelijke wegen hebben een verstoringsafstand van 50 meter.

De legalisatie van een ontsluiting kan ten hoogste worden vergeleken met een weg. Daarmee leidt de aanvraag ten opzichte van het legale gebruik, niet tot een extra verstoring van het weidevogelkansgebied. Het is dan ook niet nodig om de nut en noodzaak in dit kader te beoordelen.

3.2.3 Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het project in overeenstemming is met de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening van de provincie Fryslân.

3.3 **Gemeentelijk beleid**

3.3.1 Algemeen

In het bestemmingsplan is een vergunningstelsel opgenomen voor het aanbrengen van ontsluitingen, waarbij getoetst wordt aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische waarden en de cultuurhistorische waarden.

In paragraaf 2.3 is ingegaan op de landschappelijke waarden. In paragraaf 3.2 is ingegaan op de andere toetsingscriteria. Daaruit blijkt dat de ontstane situatie vanuit 'cultuurlandschappelijk' oogpunt niet optimaal is, maar dat gelet op de bredere belangenafweging toch medewerking kan worden verleend, omdat de landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden geschaad. Er zijn geen archeologische waarden in het geding. Ook is er geen sprake van beschermde natuurwaarden. Het aanleggen van een ontsluiting op deze plek is daarmee in overeenstemming met de uitgangspunten uit het bestemmingsplan.

Hierbij wordt opgemerkt dat de gehele strook langs de Meerweg eigenlijk een oneigenlijk gebruik heeft gekregen, dat niet meer helemaal aansluit bij de agrarische bestemming. In de omgevingsvisie van de gemeente is deze strook ook opgenomen als onderdeel van het vakantiepark. De invulling van het projectgebied als onderdeel van dit vakantiepark is daarmee vanuit beleidsoverwegingen aanvaardbaar.

4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet.

Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit is een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet (artikel 1.3 sub a). De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet wordt dit aspect breed gemotiveerd. Van belang is dat de kwaliteit van de leefomgeving door de activiteit verbetert of in elk geval niet (onevenredig) verslechtert. Hiervan kan geen sprake zijn door de uitvoering van dit project.

4.2 Toetsing aspecten

Het project is als geheel kort getoetst aan de actuele sectorale wet- en regelgeving.

Mer-beoordeling	Voor stedelijk ontwikkelingsprojecten is een m.e.r.-beoordeling nodig. In dit geval is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject, omdat er geen nieuwe functies of bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Dit aspect vormt geen belemmering.
Milieuzonering	Voor een goede afstemming tussen bedrijven en woningen worden de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' gehanteerd. Een ontsluiting kan niet worden beschouwd als gevoelig of belastende functie. Toetsing aan de VNG-publicatie is daarom niet nodig. Dit aspect vormt geen belemmering.
Geluid	De ontsluitingen zijn akoestisch niet relevant. Dit aspect vormt geen belemmering.
Bodem	Het ontsluitingen zijn aangelegd op agrarische grond, waar geen sprake is van een verdachte locatie. Dit aspect vormt geen belemmering.
Archeologie	De locatie kent geen hoge archeologische verwachtingswaarde. Op basis van provinciaal archeologiebeleid (FAMKE) is onderzoek nodig bij ingrepen groter dan 500 m ² voor archeologische resten uit de oudere perioden. De oppervlakte van het projectgebied is ongeveer 550 m ² . De ingrepen hierbinnen zijn kleiner dan 500 m ² . Dit aspect vormt geen belemmering.

Cultuurhistorie	De locatie ligt volgens de Cultuurhistorische Kaart Fryslân tussen een historische dijk (Meerweg) en een historische waterverbinding. Beide landschapselementen blijven in het grotere geheel zichtbaar behouden. Het project doet hieraan geen onevenredige afbreuk. Paragraaf 2.3 geeft hierop een nadere beschouwing. Dit aspect vormt geen belemmering.
Ecologie	<p>Voor ecologie wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden en beschermde soorten. De locatie ligt op enige afstand van beschermde natuurgebieden. Het Tjeukemeer is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. Dit ligt op ruim een kilometer afstand. Natura 2000-gebieden liggen op minimaal 5,5 kilometer afstand. Effecten op die afstand zijn uit te sluiten.</p> <p>Voor soortenbescherming geldt dat het project feitelijk reeds uitgevoerd is. Het gaat om een organisch veranderde situatie in een rand langs de Meerweg. Deze ingreep heeft geen relevante afbreuk gedaan aan de natuurwaarde.</p> <p>Dit aspect vormt geen belemmering.</p>
Water	Het projectgebied ligt niet in een aandachtsgebied voor water. Hoewel de Meerweg een polderdijk betreft, heeft deze geen functie meer als regionale kering. Ook is er met de inrichting van het projectgebied geen verhardingstoename van meer dan 1.500 m ² aan de orde geweest, waarmee het realiseren van compenserende maatregelen niet noodzakelijk is. Vanuit de waterbelangen zijn er geen belemmeringen voor het project.
Externe veiligheid	In de omgeving zijn geen risicobronnen aanwezig die een effect hebben op het project.
Luchtkwaliteit	Het project heeft geen invloed op de luchtkwaliteit.
Planologische zones	Bij de uitvoering wordt rekening gehouden met kabels en leidingen. Er zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

De bepaling over de uitvoerbaarheid uit het Besluit ruimtelijke ordening komt onder de Omgevingswet niet terug. De gemeente hoeft niet meer aannemelijk te maken dat een toegedeelde functie er ook zal komen. De gemeente geeft in haar omgevingsplan aan dat een functie op een zekere locatie 'kan' komen. Dat is minder verstrekkend. Pas als zich een concreet, binnen de toegedeelde functie passend, initiatief aandient wordt onderzocht 'hoe' dat op een aanvaardbare wijze gerealiseerd kan worden. Bij een Bopa die voldoende concreet is, moet dus de uitvoerbaarheid wel worden aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Participatie

Artikel 7.4 Or bevat aanvraagvereisten over participatie. Het aanvraagvereiste participatie geldt voor alle omgevingsvergunningen. Eventuele participatie bij omgevingsvergunningen wordt door de aanvrager gedaan voorafgaand aan de aanvraag.

Het project raakt geen maatschappelijke belangen. De belanghebbenden voor de aanvraag, participeren hier actief in.

5.2.2 Advisering ketenpartners

Deze onderbouwing wordt in het kader van het kader van artikel 2.2 Ow ter advisering voorgelegd aan de betrokken ketenpartners.

5.2.3 Advies en instemming

Gemeenteraad heeft een lijst opgesteld waarin de gevallen zijn aangegeven waarvoor (bindend) advies/instemming moet worden gevraagd; met daarbij aandacht voor de wijze waarop deze advisering kan worden ingepast in het besluitvormingsproces bij Bopa's. Op basis van het artikel 16.15a Omgevingswet heeft de gemeenteraad de mogelijkheid om zichzelf als adviseur aan te wijzen met recht van instemming. Voor het onderhavige project moet wel een advies van de gemeenteraad gevraagd worden.

5.2.4 Procedure omgevingsvergunning

Voor deze Bopa geldt de reguliere procedure voor de omgevingsvergunning, zoals bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht. Dat betekent dat er na verlenen van de vergunning de mogelijkheid bestaat tot het indienen van bezwaar en daarna beroep bij de rechtbank. Tot slot is er de mogelijkheid tot het indienen van hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

5.3.1 Financieel economische haalbaarheid

Met deze aanvraag hangen geen uitvoeringskosten samen.

5.3.2 Kostenverhaal

Kostenverhaal wordt in de Omgevingswet geregeld middels exploitatieregels in het omgevingsplan. Dat is voor deze Bopa niet aan de orde. Omdat er ten opzichte van de mogelijkheden in het omgevingsplan geen nieuwe hoofdgebouwen worden gerealiseerd, is er ook geen sprake van een kostenverhaal. In het kader van artikel 15.1 Omgevingswet wordt wel een nadeelcompensatieverhaalsovereenkomst gesloten.

6 Afweging en conclusie

6.1 Algemeen

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 Bkl). Deze onderbouwing vormt de motivering van het besluit, waarmee de inrichting van het projectgebied tuin/toerit bij twee recreatiewoningen mogelijk wordt gemaakt. De afwijking ontstaat doordat de functie niet aan de agrarische bestemming zijn gekoppeld.

6.2 Afweging

Het project maakt deel uit van een strook grond tussen de Meerweg en het vakantiepark aan het Wredehof. Door beperkte ruimte binnen het park is deze strook op verschillende manieren bij het park betrokken, waaronder als ontsluiting en parkeervoorziening bij de recreatiewoningen op nummers 30 en 32. De ontwikkeling heeft een beperkt ruimtelijke impact, maar is vanuit het oogpunt van de belevingswaarde van de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de Meerdijk en de omgeving niet optimaal. Gelet op de reeds ontstane situatie en het behoud van de waarde van de Meerweg als geheel, alsook de beleidstechnische aanwijzing van de strook als onderdeel van het vakantiepark, wordt de aanvraag vanuit de bredere belangenafweging aanvaardbaar geacht.

Het project is met positief resultaat getoetst aan de relevante beleidsregels die specifiek voor dergelijke ontwikkelingen zijn vastgesteld en is in overeenstemming met de relevante beleidsregels en omgevingsaspecten.

6.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat, gezien de nut/noodzaak gelet op het beleidskader en de effecten op de fysieke leefomgeving, er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

