



Omgevingsplan

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22I

Recreatieve bewoning Noardeast-Fryslân

Noardeast-Fryslân

RHO ADVISEURS

DATUM 16-09-2025
IMRO IDN NL.IMRO.1970.TAMopRecrBewoning-CO01

PROJECT
PROJECTLEIDER

OPDRACHTGEVER
PROJECTNUMMER 20240580.001

AUTEUR A. Flapper, Peter van Dijk
STATUS concept

DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.



Inhoudsopgave

Motivering

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Geldende juridisch-planologische regeling	6
Hoofdstuk 2	Participatie	8
2.1	Participatie en omgeving	8
2.2	Bestuurlijk vooroverleg	8
Hoofdstuk 3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 4	Gevolgen voor de fysieke leefomgeving	15
Hoofdstuk 5	Economische uitvoerbaarheid	16
Hoofdstuk 6	Juridische vormgeving	17
6.1	Toepassingsbereik	17
6.2	Begrippen	17
6.3	Overgangsregels	17
Hoofdstuk 7	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	19

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	21
Artikel 1	Begripsbepalingen	21
Artikel 2	Toepassingsbereik	22
Hoofdstuk 2	Overgangsregels	23
Artikel 3	Overgangsrecht	23

Bijlagen regels

Bijlage 1	Persoonsgebonden
------------------	-------------------------



Bijlage 2

Zaaksgebonden

Verbeelding



Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de gemeente Noardeast- Fryslân is nieuw beleid vastgesteld over logiesaccommodaties.

Het beleid heeft gevolgen voor bestaande situaties waarbij reguliere (bedrijfs)woningen die daarvoor als zodanig bestemd zijn, recreatief worden bewoond. In het vastgestelde *Ontwikkeldkader Logiesaccommodaties Noardeast - Fryslân* (19 september 2024) is aangegeven dat het volledig recreatief gebruik van reguliere woningen en/of als tweede woning niet wordt toegestaan.

De recreatieve bewoning van deze woningen is ontstaan vanwege de vergunningen (vanaf hier: recreatievergunningen) die in het verleden zijn verleend op grond van de Huisvestingsverordening Dongeradeel 2017 en de daarvóór geldende huisvestingsverordeningen. Deze recreatievergunningen zijn verleend voor het recreatief kunnen gebruiken van reguliere (bedrijfs)woningen. Deze vergunningen zijn formeel vervallen toen de Huisvestingsverordening is vervallen op grond van artikel 28 van de Wet algemene regels herindeling. Dit zorgt voor onzekerheid bij de woningeigenaren over welk gebruik nu nog is toegestaan. Voorliggend plan biedt een oplossing voor de ontstane situatie en duidelijkheid over de in het verleden verkregen rechten.

Deze wijziging van het omgevingsplan zorgt ervoor dat gelet op het vastgestelde *Ontwikkeldkader Logiesaccommodaties Noardeast - Fryslân* een overgangsperiode van toepassing is voor de eigenaren en locaties waar sprake is van de ontstane situatie. Op deze manier kan het recreatief gebruik van deze reguliere woningen als tweede woning of volledig recreatief gebruik van de woning, met bijbehorende gronden tijdelijk worden voortgezet. De gemeente acht het ineens beëindigen van deze bestaande situaties en verkregen rechten onredelijk met het oog op de belangen van de betrokken burgers en/of bedrijven.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit de locaties die zijn verbonden aan de verleende persoonsgebonden en pandgebonden (vanaf hier: zaaksgebonden) recreatievergunningen. De locaties zijn gebaseerd op de bij de adressen behorende kadastrale percelen en vormen het plangebied.

1.3 Geldende juridisch-planologische regeling

Voor het plangebied is het Omgevingsplan gemeente Noardeast - Fryslân van toepassing. Deze geldt per 1 januari 2024, bij inwerkingtreding van de Omgevingswet, van rechtswege voor de gehele gemeente.

De regelingen uit de volgende bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het Omgevingsplan gemeente Noardeast - Fryslân en zijn van toepassing op het plangebied:

- Bestemmingsplan *Doarpen* (onherroepelijk op 25 juni 2010:, bestemming 'Wonen', bestemming 'Dienstverlening' en artikel 37 (overgangsrecht).
- Bestemmingsplan *Bûtengebiet Dongeradeel* (vastgesteld op 27 juni 2013 en onherroepelijk): bestemming 'Agrarisch' (artikel 3) , bestemming 'Wonen' (artikel 34), bestemming 'Wonen - Dijkwoningen' (artikel 35),



bestemming 'Wonen - voormalige boerderijpanden' (artikel 36) en artikel 55 (overgangsrecht).

- Bestemmingsplan *Bûtengebied Dongeradeel, herziening 2015* (vastgesteld op 31 maart 2016 en onherroepelijk): bestemming 'Agrarisch' (artikel 3) bestemming 'Wonen' (artikel 29), bestemming 'Wonen Dijkwoningen' (artikel 30), bestemming 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' (artikel 31).

Op grond van de geldende bestemmingen is het gebruik van de woningen en de daarbij behorende gronden voor volledig recreatief gebruik en/of als tweede woning niet toegestaan. Op grond van het overgangsrecht uit de geldende bestemmingsplannen is dit gebruik ook niet toegestaan. In de overgangsbepalingen is opgenomen dat gebruik dat bestaat in beginsel mag worden voortgezet zoals dat bestond het op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Daarvan uitgezonderd is echter het gebruik dat reeds in strijd was met voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan. Deze uitzondering is op de verleende recreatievergunningen van toepassing; er is op grond van de geldende juridisch-planologische regimes altijd sprake geweest van strijdigheid van het recreatieve gebruik met de geldende bestemmingsplannen. Hiervoor zijn ook geen omgevingsvergunningen verleend, enkel de genoemde recreatievergunningen.



Hoofdstuk 2 Participatie

2.1 Participatie en omgeving

In het vaststellingsbesluit van het omgevingsplan moet worden aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding van het omgevingsplan zijn betrokken.

In augustus 2023 hebben alle eigenaren van een recreatiewoning met een vervallen recreatievergunning een brief gekregen. Hierin zijn ze geïnformeerd over de ontstane situatie en is aangegeven dat door de gemeente naar een oplossing wordt gezocht.

In oktober 2023 hebben deze eigenaren opnieuw een brief gekregen met meer informatie over de oplossing waaraan wordt gewerkt. In deze brief is tevens verzocht om via een antwoordformulier door te geven of sprake is van een recreatiewoning. In totaal zijn 239 brieven verstuurd, waarop 74 reacties zijn ontvangen. Dit betekent inderdaad dat een groot deel van de woningen recreatief wordt bewoond. Ook is gebleken dat een aantal woningen wordt gebruikt als hoofdverblijf, dus als reguliere woning. Voor deze woningen hoeft geen regeling te worden gemaakt.

Naast de reacties op het antwoordformulier zijn er ook tientallen woningeigenaren die op een andere manier contact hebben gezocht met de gemeente over de status van hun woning. Ook deze informatie is verwerkt en meegenomen in de verdere procedure.

In februari 2025 hebben de woningeigenaren opnieuw een brief ontvangen met informatie met wederom de vraag om via een antwoordformulier door te geven of de betreffende woning al dan niet wordt gebruikt als recreatiewoning. Er zijn 201 brieven verstuurd en er zijn 101 reacties binnengekomen. Deze informatie is verwerkt en meegenomen in de verdere procedure. Ook hebben verschillende woningeigenaren individueel contact gezocht met de gemeente om informatie door te geven. Dankzij de informatie van woningeigenaren en interne informatie zijn de overzichten voor persoonsgebonden en zaakgebonden vergunningen (zie bijlage 1 en 2 van de planregels) tot stand gekomen.

2.2 Bestuurlijk vooroverleg

Onder de Omgevingswet is informeel vooroverleg over plannen mogelijk. Het vooroverleg voor wijzigingen van het omgevingsplan is in de Omgevingswet juridisch niet geregeld. Het vooroverleg is vormvrij. Door bij ruimtelijke ontwikkelingen in een vroeg stadium met elkaar op te trekken, kunnen knelpunten in een vroeg stadium wordenesignaleerd.

De gemeente acht bestuurlijk vooroverleg, gelet op aard van voorliggend plan, niet nodig. Bij de provincie Fryslân is navraag gedaan of zij de wijziging van het omgevingsplan ter beoordeling voorgelegd willen hebben. Daarop is geantwoord dat omdat het gaat om het planologisch regelen van een bestaand recht (het ging om legale vergunningen) ze het niet nodig vinden om deze regeling van het omgevingsplan te zien.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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 projecten 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 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren.

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vijf opgaven:

- De bouw van ongeveer 1 miljoen nieuwe woningen;
- Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Realiseren opgaven

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

De Omgevingsagenda

Momenteel wordt voor Noord-Nederland gewerkt aan een omgevingsagenda. Als voorloper is er gewerkt aan een Contour Omgevingsagenda waarin acht omgevingsopgaven zijn benoemd:

1. Druk op de ruimte in het landelijk gebied vraagt om gezamenlijke keuzes;
2. Benutten van de brede effecten van de energietransitie;
3. Economisch perspectief ten aanzien van kringlooplandbouw en natuurinclusieve landbouw;
4. Toekomstgerichte bereikbaarheid van Noord-Nederland;
5. Versterken Stedelijk Netwerk Noord-Nederland;
6. Toekomstkracht voor gebieden met bevolkingsdaling en sociaaleconomische achterstand;

- 
7. Water als verbindende schakel in klimaatadaptieve maatregelen;
 8. Waarborgen van de omgevingskwaliteit.

De NOVI-gebieden

Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Vaak wordt voortgebouwd op bestaande samenwerkingstrajecten. Denk aan een Regiodeal en/of een verstedelijkingsstrategie. De regio waarvan de gemeente Noardeast-Fryslân deel uitmaakt is niet aangewezen als NOVI-gebied. Het beleid uit de NOVI is derhalve niet van toepassing op de ontwikkeling in het plangebied.

Uitvoering

De NOVI gaat vergezeld van een uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda zijn onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen te vinden. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

De ontwikkeling in het plangebied raakt, gezien de relatief kleine omvang, geen opgaven die zijn opgenomen in de NOVI en draagt daarnaast bij aan de opgave om steden en regio's sterker en leefbaarder te maken en te houden.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciale beleid is uiteengezet in de Omgevingsvisie Fryslân 2020: 'De romte diele'. De regels voor de fysieke leefomgeving staan in de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening is op 1 januari 2024 in werking getreden. Na een jaar met de Omgevingsverordening te hebben gewerkt, is gebleken dat sommige regels onduidelijk zijn of tot discussie leiden. Daarom zijn een aantal aanpassingen voorgesteld. Het college van Gedeputeerde Staten heeft op 28 januari 2025 de wijziging van de Omgevingsverordening vastgesteld.

3.2.1 Omgevingsvisie Fryslân 2020: De romte diele

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk beleid. 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 zorgt er onder andere voor leefbaarheid en dat leegstand en 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 wordt nagestreefd door het beschermen van de eigen identiteit. Daarnaast wordt gestreefd naar een gezonde leefomgeving.

Voorliggend plan biedt een oplossing voor de ontstane situatie en duidelijkheid over de in het verleden verkregen rechten. Deze wijziging van het omgevingsplan zorgt ervoor dat gelet op het vastgestelde *Ontwikkeldkader Logiesaccommodaties Noardeast - Fryslân* een overgangperiode van toepassing is voor de eigenaren en locaties waar sprake is van de ontstane situatie. Dit sluit aan bij de uitgangspunten van de provincie. Het plan doet recht aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en draagt bij aan leefbaarheid binnen de gemeente.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Fryslân

Op 8 februari 2024 is de Omgevingsverordening in werking getreden. In de verordening zijn regels opgenomen die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Er zijn geen specifieke regels in de omgevingsverordening opgenomen die doorwerken in dit plan.

De provincie heeft Ontwikkelprijncipes Friese Logiesaccommodaties opgesteld, die richtinggevend zijn en/of een handreiking bieden voor gemeentelijk beleid. Binnen deze principes is het *Ontwikkeldkader Logiesaccommodaties Noardeast-Fryslân* uitgewerkt. Het betreft de volgende principes:

- Ruimte bieden voor vernieuwend logiesaanbod dat de toeristisch recreatieve markt in tijd en ruimte vergroot en zorgt voor slimme groei;
- Nieuwe logiesaccommodaties dragen ruimtelijk bij aan het realiseren van de Friese ambitie van het actieplan vitale logiesaccommodaties;
- Nieuwe logiesaccommodaties dragen sociaal-economisch bij aan het realiseren van de Friese ambitie van Vitale Logiesaccommodaties;
- Nieuwe logiesaccommodaties worden circulair ontwikkeld en geëxploiteerd;
- Kiezen voor ondernemers met een overtuigende focus op langjarige centrale bedrijfsmatige exploitatie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 1.0

Op 13 mei 2024 is de *Omgevingsvisie 1.0 gemeente Noardeast-Fryslân* vastgesteld. Deze visie geeft de gewenste ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de gemeente tot aan 2030 weer en soms wordt een verdere doorkijk gegeven.

In deze visie zijn vier integrale kernopgaven geformuleerd:

1. Levendige dorpen en stad waar het prettig wonen en leven is;
2. Gezonde en vitale mensen in een gezonde en veilige leefomgeving;
3. Een gezonden economische structuur en toeristisch-recreatie aantrekkelijkheid;
4. Een energieneutrale, klimaatbestendige en biodiverse gemeente.

Dit plan draagt bij aan levendige dorpen (maar ook landelijk gebied) waar het prettig wonen en leven is. Dit betekent dat er voldoende woningen moeten worden gerealiseerd, maar ook beschikbaar moeten blijven voor iedere doelgroep. Leegstand moet daarbij worden voorkomen. Het plan zorgt ervoor dat op termijn de woningen weer beschikbaar komen op de woningmarkt. De onderliggende (woon)bestemmingen wijzigen niet waardoor de woningen weer regulier kunnen worden bewoond (zie ook paragraaf 6.3).

3.3.2 Ontwikkeldkader logiesaccommodaties Noardeast-Fryslân

In het *Ontwikkeldkader logiesaccommodaties* zoals dat op 19 september 2024 is vastgesteld is het beleidskader weergegeven op basis waarvan initiatieven voor logiesaccommodaties kunnen worden getoetst. Het gaat daarbij vooral om nieuwe initiatieven op bestaande locaties (uitbreiding en/of verbreding van het aanbod) en kleinschalige ontwikkelingen. De ambities, onder meer voor logiesaccommodaties, zijn vastgelegd in de *'Visie op Toerisme en Recreatie in Noordoost-Fryslân 2020-2030'*. In deze gezamenlijke visie van de gemeente Achtkarspelen, Dantumadiel, Noardeast-Fryslân en Tytsjerksteradiel is productontwikkeling als speerpunt benoemd: *'We gaan de regio nog beter beleefbaar maken door nieuw aanbod te ontwikkelen, zoals jaarrond aanbod op het gebied van dagrecreatie, horeca en verblijf, en ruimte te bieden aan de doorgroei van bestaand aanbod'*.

Het ontwikkelkader is primair bedoeld om een kader en ontwikkelingsruimte te bieden voor kleinschalige logies. Onder kleinschalige logies wordt verstaan: recreatieve voorzieningen die worden aangeboden als ondergeschikte nevenactiviteit bij een hoofdfunctie op een bouwperceel. Voorbeelden hiervan zijn bed & breakfast en kamperen bij de boer. Kleinschalige logies draagt eraan bij dat een huiseigenaar of een ondernemer direct betrokken is bij het toerisme in de regio. Kleinschalige logies moeten een positieve bijdrage leveren aan verbetering van de leefbaarheid en aan brede welvaart in de gemeente. Vanuit die optiek kan ruimte worden geboden aan verdere ontwikkeling van kleinschalige logies. Het gebruik van de gehele reguliere woningen voor verblijfsrecreatie en/of als tweede woning is hierbij niet toegestaan. Dit betreft ook geen ondergeschikte nevenactiviteit bij de hoofdfunctie op het bouwperceel. Aangezien de woningmarkt momenteel krap is, is het ook een uitgangspunt om de woonbestemming niet te onttrekken aan de woningmarkt. Om die reden is er geen ruimte om bestaande woningen (met woonfunctie) om te zetten naar vakantieverblijven of tweede woningen.

In het verleden zijn echter op grond van de Huisvestingsverordening 2017 (en de daarvoor geldende verordeningen) vergunningen verleend voor recreatief gebruik van woningen. Deze vergunningen zijn formeel vervallen toen de Huisvestingsverordening is ingetrokken waardoor onzekerheid is ontstaan voor de woningeigenaren. Dit recreatieve gebruik van woningen die voor permanente woondoeleinden bestemd zijn, is nu in strijd met het vastgestelde beleid. Hiervoor zijn namelijk ook geen omgevingsvergunningen verleend die anderszins het recreatieve gebruik rechtvaardigen. Het college heeft onderzocht of en welke oplossingen er mogelijk zijn voor deze gevallen. Het onderzoek heeft ertoe geleid dat gekozen is voor overgangsrecht om bestaande rechten tijdelijk te borgen. Het abrupt beëindigen van deze situaties wordt onredelijk geacht in verband met de belangen van de betrokken burgers en/of bedrijven.

Het Ontwikkeldkader logiesaccommodaties is uitgewerkt in beleidsregels. Het college van burgemeester en wethouders heeft deze *Beleidsregels logiesaccommodaties Noardeast-Fryslân'* van Noardeast-Fryslân op 5 november 2024 vastgesteld.

De beleidsregels zijn gebaseerd op het ontwikkelkader. De beleidsregels zijn opgesteld om aanvragen voor een omgevingsvergunning, op grond van de Omgevingswet, voor logiesaccommodaties te kunnen beoordelen. Ook hier geldt dat volledig recreatief gebruik van reguliere woningen of gebruik als tweede woning niet is toegestaan. Ook in de beleidsregels is aangegeven dat het college onderzoek doet, dat onderzoek is zoals in



voorgaande beschreven, afgerond en heeft geleid tot deze wijziging van het omgevingsplan.



Hoofdstuk 4 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

In voorliggende planvorming zijn geen onderzoeken nodig om de haalbaarheid te onderzoeken. Het besluit voorziet in overgangsrecht waarbij bestaande situaties (rechten) worden voorzien van overgangsregels. Op deze manier kan het recreatief gebruik van deze reguliere woningen als tweede woning of volledig recreatief gebruik van deze woningen, met de bijbehorende gronden tijdelijk worden voortgezet.



Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling economisch uitvoerbaar is. Dit houdt in dat:

1. de ruimtelijke ontwikkeling niet evident financieel onuitvoerbaar mag zijn en
2. als de ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaalplichtige activiteiten omvat, het kostenverhaal verzekerd moet zijn.

In het wijzigingsbesluit is sprake van het vastleggen van een bestaande situatie en betreft geen ruimtelijke ontwikkeling met (nieuw)bouw activiteiten.

De kosten voor nadeelcompensatie zijn een kostensoort bij kostenverhaal. Mocht hiervan sprake zijn, dan draagt de gemeente zorg voor deze kosten.

Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving

6.1 Toepassingsbereik

Met deze wijziging van het omgevingsplan wordt de bestaande juridisch-planologische regeling aangevuld met een regeling voor het onder het overgangsrecht brengen van de tweede woningen en het volledig recreatief gebruik van voor permanente woondoeleinden bestemde woningen en de daarbij behorende gronden.

Deze wijziging van het omgevingsplan vervangt dus niet de regels die onderdeel uitmaken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan zoals dat op 1 januari 2024 geldt, maar vult de regels aan. De regels uit de onderliggende bestemmingen blijven dus ook nog gelden evenals de bruidsschat (inclusief vangnetregeling) en de gemeentelijke verordeningen die onderdeel uitmaken van de het tijdelijk omgevingsplan. Wel is aangegeven dat wanneer de regels uit het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan strijdigheid opleveren met de regels uit dit TAM-omgevingsplan, de regels uit het TAM-omgevingsplan voorgaan.

6.2 Begrippen

De begripsbepalingen uit de bijlage van de Omgevingswet zijn van rechtswege van toepassing op het wijzigingsbesluit en hoeven dus niet bij de begrippen te worden opgenomen. De begripsbepalingen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en de Omgevingsregeling zijn niet van rechtswege van toepassing op het TAM-omgevingsplan. Daarom is in de begrippen hierop aangesloten door deze van toepassing te verklaren. Tevens zijn de aanvullende begrippen opgenomen die nodig zijn voor dit TAM-omgevingsplan.

6.3 Overgangsregels

Een omgevingsplan moet technisch voldoen aan de Omgevingswet standaarden STOP/TPOD. De wetgever heeft tot 1 januari 2026 gemeenten de mogelijkheid geboden om een omgevingsplan onder de Omgevingswet op te stellen op basis van de RO standaarden 2012 en te publiceren via www.ruimtelijkeplannen.nl en de overbruggingsfunctie van het Informatiehuis Ruimte naar het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Het omgevingsplan conform TAM maakt juridisch onderdeel uit van het omgevingsplan, maar wordt technisch in de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst.

Bij het opstellen van een TAM-omgevingsplan, waarbij gebruik wordt gemaakt van de RO standaarden 2012 kan nog gebruik worden gemaakt van bestemmingen. Dit voorliggende TAM-omgevingsplan bevat een regeling ter aanvulling op het overgangsrecht zoals dat geldt voor de locaties waar persoonsgebonden of zaaksgebonden recreatievergunningen zijn verleend.

Door middel van het overgangsrecht kan worden afgeweken van de overgangsregels van de geldende plannen die het gebruik van de woningen met bijbehorende gronden voor een volledig of woning voor recreatief gebruik niet toestaat. De gronden die bij de woning horen zijn daarin benoemd, omdat deze ook voor recreatieve doeleinden worden gebruikt behorend bij het recreatieve gebruik van de woning. De onderliggende



woonbestemmingen veranderen dus niet, alleen het overgangsrecht.

Er is passend bij de verleende persoonsgebonden of zaaksgebonden vergunningen respectievelijk persoonsgebonden en zaaksgebonden overgangsrecht opgenomen. Deze twee verschillende vormen van overgangsrecht zijn verbonden aan de in de bij de regels opgenomen bijlagen. In bijlage 1 zijn de adressen opgenomen waarop het persoonsgebonden overgangsrecht van toepassing is en in bijlage 2 de adressen waarvoor het zaaksgebonden overgangsrecht geldt. Het persoonsgebonden overgangsrecht houdt in dat enkel de eigenaar of eigenaren zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan de woning en de daarbij behorende gronden recreatief mogen gebruiken of verhuren. Ze mogen de woning bijvoorbeeld niet verkopen als een woning die ook mag worden gebruikt als tweede woning of voor volledige recreatief gebruik.

Het gebruik van de gronden en de daarop aanwezige gebouwen voor een tweede woning of volledig recreatief gebruik is bij zaaksgebonden overgangsrecht toegestaan en/of mag worden voortgezet, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan mits het gebruik naar de aard en omvang niet wordt vergroot, en niet voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken.



Hoofdstuk 7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De regels in het omgevingsplan moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties betekent dat er balans bestaat tussen het beschermen en benutten ten gevolge van de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Om dit te kunnen beoordelen moeten alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten zorgvuldig worden onderzocht en afgewogen. Dat is in de voorgaande hoofdstukken gebeurd. De wijziging van het omgevingsplan voldoet (op termijn) aan provinciaal en gemeentelijk beleid en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar zorgt ervoor dat bestaande, feitelijk aanwezige situaties tijdelijk kunnen worden voortgezet.



Regels

Juridisch is het plan een nieuw hoofdstuk in het Omgevingsplan gemeente Noardeast-Fryslân.

De in deze wijziging van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als afdelingen van hoofdstuk [22I] van het Omgevingsplan gemeente Noardeast-Fryslân.

In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '[22I]' gelezen worden.

In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '[22I]' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van overeenkomstige toepassing op dit TAM-omgevingsplan, tenzij hierna daarvan is afgeweken. In aanvulling zijn de volgende begripsbepalingen van toepassing:

Artikel 1 Begripsbepalingen

1.1 omgevingsplan

het Omgevingsplan gemeente Noardeast-Fryslân;

1.2 TAM-omgevingsplan

het TAM-omgevingsplan met identificatienummer NL.IMRO.1970.TAMopRecrBewoning-CO01 van de gemeente Noardeast-Fryslân.

1.3 recreatieve bewoning

de bewoning die plaatsvindt in het kader van weekend- en/of verblijfsrecreatie;

1.4 recreatiewoning

een gebouw of een ruimte in een gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning;

1.5 tweede woning

een woning die voor de eigenaar niet het hoofdverblijf is, maar gebruikt wordt als recreatiewoning (> 4 weken per jaar);

1.6 volledig recreatief gebruik van reguliere woningen:

een woning die voor de eigenaar niet het hoofdverblijf is, maar gebruikt wordt als recreatiewoning (het gehele jaar);



Artikel 2 Toepassingsbereik

- a. De regels in dit TAM-omgevingsplan vullen de regels van het Omgevingsplan van de gemeente Noardeast Fryslân aan, op de locatie als bedoeld onder d, zijnde de regels in artikel 37 (overgangsrecht) zoals opgenomen in bestemmingsplan *Doarpen* (vastgesteld 25 juni 2010) en artikel 55 (overgangsrecht) zoals opgenomen in het bestemmingsplan *Bûtengebied Dongeradeel* (vastgesteld 27 juni 2013) en artikel 35 (overgangsrecht) van het bestemmingsplan *Bûtengebied Dongeradeel, herziening 2015* (vastgesteld 31 maart 2016);
- b. De regels van het Omgevingsplan gemeente Noardeast - Fryslân blijven onverminderd van toepassing op de locatie zoals bedoeld onder d, voorzover de regels in dit TAM-omgevingsplan deze regels niet hebben aangevuld;
- c. De regels van het Omgevingsplan gemeente Noardeast-Fryslân, met daarbij inbegrepen afdeling 22.2 en afdeling 22.3, blijven buiten toepassing indien er sprake is van strijdigheid met de regels van dit TAM-omgevingsplan;
- d. De regels in dit TAM-omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22I Recreatieve bewoning Noardeast-Fryslân', waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1970.TAMopRecrBewoning-CO01.

Hoofdstuk 2 Overgangsregels

Artikel 3 Overgangsrecht

3.1 Persoonsgebonden overgangsrecht

In afwijking van het bepaalde in artikel 37, tweede lid onder d zoals opgenomen in bestemmingsplan *Doarpen*, artikel 55, tweede lid onder d van het bestemmingsplan *Bûtengebied Dongeradeel* en artikel 35, tweede lid onder d van het bestemmingsplan *Bûtengebied Dongeradeel, herziening 2015* is het gebruik van de gronden en de daarop aanwezige gebouwen ten behoeve van een tweede woning of volledig recreatief gebruik van de woning zoals opgenomen in bijlage 1 toegestaan en /of mag dit worden voortgezet door de eigenaar of eigenaren, mits:

- de (tweede) woning niet wordt vervreemd, door erfopvolging wordt verkregen c.q. op andere wijze in gebruik is gegeven, met uitzondering van recreatieve verhuur door de eigenaar, met het oogmerk aan een ander, dan de eigenaar/eigenaren zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan, het gebruik als volledig recreatief gebruik van de woning en/of tweede woning te verschaffen.

3.2 Zaaksgebonden overgangsrecht

In afwijking van het bepaalde in artikel 37, tweede lid onder d zoals opgenomen in bestemmingsplan *Doarpen*, artikel 55, tweede lid onder d van het bestemmingsplan *Bûtengebied Dongeradeel* en artikel 35, tweede lid onder d van het bestemmingsplan *Bûtengebied Dongeradeel, herziening 2015* is het gebruik van de gronden en de daarop aanwezige gebouwen ten behoeve van volledig recreatief gebruik van de woning of tweede woning zoals opgenomen in bijlage 2 toegestaan en/of mag dit worden voortgezet, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan, mits het gebruik:

- naar aard en omvang niet vergroot, en
- niet voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken.



Bijlagen regels



Bijlage 1 Persoonsgebonden

Adres recreatie woning	Postcode	Woonplaats	Typering wijziging Omgevingsplan
Fjildbuorren 1	9153 AZ	Brantgum	Persoonsgebonden
Miedwei 3	9153 BV	Brantgum	Persoonsgebonden
Ringwei 7	9153 BK	Brantgum	Persoonsgebonden
Ringwei 15	9153 BN	Brantgum	Persoonsgebonden
Alddyk 10		Eanjum	Persoonsgebonden, 2018
Oostmahorn 3	9133 DS	Eanjum	Persoonsgebonden
Oostmahorn 21	9133 DT	Eanjum	Persoonsgebonden
De Singel 1		Eanjum	Persoonsgebonden
Esumasyl 6	9133 DL	Eanjum	Persoonsgebonden
Esumasyl 8	9133 DL	Eanjum	Persoonsgebonden
Foarstrjitte 8	9133 MK	Eanjum	Persoonsgebonden
Healbeamswei 14	9133 DP	Eanjum	Persoonsgebonden
De Loanen 2	9133 MN	Eanjum	Persoonsgebonden
Oostmahorn 12	9133 DS	Eanjum	Persoonsgebonden
Oostmahorn 13	9133 DS	Eanjum	Persoonsgebonden
Brouwerswei 2	9133 MJ	Eanjum	Persoonsgebonden, 2004
Foarstrjitte 6	9133 MK	Eanjum	Persoonsgebonden, 2012
Oostmahorn 6	9133 DS	Eanjum	Persoonsgebonden
Skeanepaad 6	9133 MM	Eanjum	Persoonsgebonden, 2012
Master Beymastrjitte 8	9147 BL	Hantum	Persoonsgebonden
Wierumerwei 5	9144 CW	Hantumhuizen	Persoonsgebonden
Fenneweg 26	9146 CE	Hantumeruitburen	Persoonsgebonden
Moppenbuorren 15	9151 JC	Holwert	Persoonsgebonden
Hegebuorren 18	9151 HR	Holwert	Persoonsgebonden
Hegebuorren 21	9151 HR	Holwert	Persoonsgebonden
Tsjerkestrjitte 2	9151 HR	Holwert	Persoonsgebonden
Tsjerkestrjitte 12	9151 HT	Holwert	Persoonsgebonden
Blomsteech 6	9151 JK	Holwert	Persoonsgebonden, 2019
Fiskwei 20	9151 JD	Holwert	Persoonsgebonden, 2015
It Keechje 12	9151 HR	Holwert	Persoonsgebonden, 2018

It Keechje 14	9151 HR	Holwert	Persoonsgebonden, 2018
Stjelpspaad 4	9151 KD	Holwert	Persoonsgebonden, 2019
Tsjerkestrjitte 1	9151 HR	Holwert	Persoonsgebonden, 2015
Hegebuorren 14	9151 HR	Holwert	Persoonsgebonden
Hegebuorren 8	9151 HR	Holwert	Persoonsgebonden, 2019
Ternaarderdyk 13	9151 AD	Holwert	Persoonsgebonden, 2018
Humaldawei 9	9131 EM	le	Persoonsgebonden
Bûtendykswei 11	9132 LN	Ingwierrum	Persoonsgebonden
Nijlân 1	9132 EM	Ingwierrum	Persoonsgebonden
Nijlân 3	9132 EM	Ingwierrum	Persoonsgebonden
Nijlân 24	9132 EM	Ingwierrum	Persoonsgebonden
Tempelsteed 3	9132 LK	Ingwierrum	Persoonsgebonden
Doarpsstrjitte 11	9134 NK	Ljussens	Persoonsgebonden
Griene Reed 2	9134 PA	Ljussens	Persoonsgebonden
Dyksterwei 2A	9134 DA	Ljussens	Persoonsgebonden
Dyksterwei 11	9134 DA	Ljussens	Persoonsgebonden
Reidswâl 5	9123 KD	Metslawier	Persoonsgebonden
Koudenburgerreed 2	9135 PG	Moarre	Persoonsgebonden
De Oere 26	9142 VL	Moddergat	Persoonsgebonden
De Oere 40	9142 VL	Moddergat	Persoonsgebonden
De Oere 42	9142 VL	Moddergat	Persoonsgebonden, 2016
De Oere 44	9142 VL	Moddergat	Persoonsgebonden, 2016
De Oere 52A	9142 VL	Moddergat	Persoonsgebonden, 2016
Fiskerspaad 2	9142 VL	Moddergat	Persoonsgebonden, 2015
Reddingsboatreed 6	9142 VM	Moddergat	Persoonsgebonden
Reddingsboatreed 8	9142 VM	Moddergat	Persoonsgebonden
t Reedsje 9	9142 VW	Moddergat	Persoonsgebonden
Seewei 17	9142 VS	Moddergat	Persoonsgebonden
Seewei 19	9142 VS	Moddergat	Persoonsgebonden
Seewei 26	9142 VA	Moddergat	Persoonsgebonden
Seewei 59	9142 VV	Moddergat	Persoonsgebonden

De Wiel 11	9142 VV	Moddergat	Persoonsgebonden
De Wiel 13	9142 VV	Moddergat	Persoonsgebonden, 2013
De Wiel 19	9142 VV	Moddergat	Persoonsgebonden
De Wiel 21	9142 VV	Moddergat	Persoonsgebonden
De Oere 10	9142 VK	Moddergat	Persoonsgebonden, 2016
Seewei 1	9142 VS	Moddergat	Persoonsgebonden, 2010
Seewei 9	9142 VS	Moddergat	Persoonsgebonden, 2018
Seewei 31	9142 VR	Moddergat	Persoonsgebonden, 2004
Seewei 49	9142 VV	Moddergat	Persoonsgebonden, 2018
De Wiel 15	9142 VV	Moddergat	Persoonsgebonden
De Wiel 25	9142 VV	Moddergat	Persoonsgebonden, 2014
De Oere 12	9142 VK	Moddergat	Persoonsgebonden
Seewei 61	9142 VR	Moddergat	Persoonsgebonden
Foarstrjitte 14	9143 WR	Nes	Persoonsgebonden
Wâldwei 8	9143 WX	Nes	Persoonsgebonden
Wiesterwei 3	9143 DP	Nes	Persoonsgebonden
Achterwei 3	9136 PX	Peazens	Persoonsgebonden
De Buorren 10	9136 PV	Peazens	Persoonsgebonden
De Buorren 20	9136 PV	Peazens	Persoonsgebonden
De Buorren 22	9136 PV	Peazens	Persoonsgebonden
Eastein 14	9136 RC	Peazens	Persoonsgebonden
Orneawei 6	9136 DG	Peazens	Persoonsgebonden
Eastein 1	9136 RB	Peazens	Persoonsgebonden, 2012
Eastein 20	9136 RD	Peazens	Persoonsgebonden
Dyksterwei 16	9136 DD	Peazens	Gedoogbeslissing persoonsgebonden juli 2004
Fiskbuorren 10	9145 SW	Ternaard	Persoonsgebonden
Fiskbuorren 11	9145 SW	Ternaard	Persoonsgebonden
Fiskbuorren 12	9145 SW	Ternaard	Persoonsgebonden
Fiskbuorren 22	9145 SW	Ternaard	Persoonsgebonden
Hollewei 6	9145 BC	Ternaard	Persoonsgebonden
t 'Skoar 18	9145 CD	Ternaard	Persoonsgebonden

t Skoar 28A	9145 CD	Ternaard	Persoonsgebonden
Worp van Peymastrjitte 1A	9145 RX	Ternaard	Persoonsgebonden
Tsjerkestrjitte 15	9145 RE	Ternaard	Persoonsgebonden
Dykstrjitte 8A	9141 TJ	Wierum	Persoonsgebonden
Dykstrjitte 8B	9141 TJ	Wierum	Persoonsgebonden
Haadstrjitte 1	9141 TP	Wierum	Persoonsgebonden
Haadstrjitte 10	9141 TP	Wierum	Persoonsgebonden
Haadstrjitte 24	9141 TS	Wierum	Persoonsgebonden
Thomas Jellesstrjitte 4	9141 VB	Wierum	Persoonsgebonden
Liudgerstrjitte 3	9141 TL	Wierum	Persoonsgebonden
Liudgerstrjitte 14	9141 TL	Wierum	Persoonsgebonden
Muntsjestege 2	9141 TJ	Wierum	Persoonsgebonden
Muntsjestege 8	9141 TN	Wierum	Persoonsgebonden
Pastorijstrjitte 10	9141 VC	Wierum	Persoonsgebonden
t Skoar 10	9141 CC	Wierum	Persoonsgebonden
Skuonmakkerspaad 4	9141 VA	Wierum	Persoonsgebonden
Ternaarderwei 4	9141 TX	Wierum	Persoonsgebonden
Ternaarderwei 12	9141 TX	Wierum	Persoonsgebonden
Ternaarderwei 46	9141 TZ	Wierum	Persoonsgebonden
Tsjerkestrjitte 3	9141 TJ	Wierum	Persoonsgebonden
Ternaarderwei 5	9141 TV	Wierum	Persoonsgebonden, 2011
Dykstrjitte 6	9141 TJ	Wierum	Persoonsgebonden
Haadstrjitte 20	9141 VD	Wierum	Persoonsgebonden
Thomas Jellesstrjitte 3	9141 VB	Wierum	Persoonsgebonden
Ternaarderwei 36	9141 TZ	Wierum	Persoonsgebonden, 2013
Tsjerkestrjitte 8	9141 TJ	Wierum	Persoonsgebonden



Bijlage 2 Zaaksgebonden

Adres recreatie woning	Postcode	Woonplaats	Typering wijziging Omgevingsplan
Healbeamswei 18	9133 DP	Eanjum	Pandgebonden, 1977
Oostmahorn 11	9133 DS	Eanjum	Pandgebonden, 1997
Oostmahorn 14	9133 DS	Eanjum	Pandgebonden, 1994
Oostmahorn 19	9133 DT	Eanjum	Pandgebonden, 1994
Master Beymastrjitte 6	9147 BL	Hantum	Pandgebonden, 1996
Tsjerkestrjitte 3	9147 BX	Hantum	Pandgebonden, 2009
Siniastrjitte 5	9134 NX	Ljussens	Pandgebonden, 1997
De Oere 46	9142 VL	Moddergat	Pandgebonden
De Oere 50	9142 VL	Moddergat	Pandgebonden
Reddingsboatreed 3	9142 VM	Moddergat	Pandgebonden, 2009
Reddingsboatreed 4	9142 VM	Moddergat	Pandgebonden
De Wiel 17	9142 VV	Moddergat	Pandgebonden, 1995
De Oere 4	9142 VK	Moddergat	Pandgebonden, 1994
De Oere 8	9142 VK	Moddergat	Pandgebonden, voor 2004 verleend
Achterwei 14	9136 PX	Peazens	Pandgebonden 1997
De Buorren 6	9136 PV	Peazens	Pandgebonden 1996
De Buorren 8	9136 PV	Peazens	Pandgebonden 2002
De Buorren 25	9136 PT	Peazens	Pandgebonden 2006
Eastein 10	9136 RC	Peazens	Pandgebonden 1995
Eastein 12	9136 RC	Peazens	Pandgebonden 1995
Sjuksmawei 7	9152 BG	Waaxens	Pandgebonden 1999
Sjuksmawei 11	9152 BG	Waaxens	Pandgebonden
Haadstrjitte 5	9141 TP	Wierum	Pandgebonden 1996
Haadstrjitte 22	9141 TS	Wierum	Pandgebonden 2000
Thomas Jellesstrjitte 1	9141 VB	Wierum	Pandgebonden
Tsjerkestrjitte 2	9141 TJ	Wierum	Pandgebonden 1996
Skanserwei 3		Eanjum	Pandgebonden



Verbeelding

