

Riedsútstel

It Beslút	: 11 september 2025
Agindapunt	: 7
Status	: Besluitvormend
Program	: 8 – Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening
Portefúljehâlder	: B. van Zandbergen
Amtner	: S. Faber
Bylage	: 1. ROB Park Fônejacht Garyp BOPA 2. Inrichtingsschets Fônejacht park lodges en groepsacc.
Saak- en stiknûmer	: 202504217938 en 25ZG300633

Underwerp

BOPA Park Fônejacht

Wy stelle jo foar te besluten om:

een positief advies af te geven voor het verlenen van de aanvraag omgevingsvergunning met Buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA) betreffende het organiseren van trainingen 'Mental Wellness' in combinatie met recreatief medegebruik op een perceel ten westen van Garyp, nabij Stûkenwei 1 te Garyp, bekend als 'Park Fônejacht' onder de voorwaarden zoals in dit voorstel genoemd onder 'Planologisch kader';

Koarte gearfetting

Om op het perceel nabij Stûkenwei 1 te Garyp een trainingslocatie voor mental wellness in combinatie met recreatief medegebruik mogelijk te maken is een omgevingsvergunning in afwijking van het (tijdelijk) omgevingsplan nodig. Op grond van lid 12 van het Besluit adviesrecht, participatie en delegatie onder de Omgevingswet 2025' is hiervoor advies van de gemeenteraad vereist. In voorliggend voorstel wordt de gemeenteraad gevraagd een positief advies af te geven zodat het college de benodigde omgevingsvergunningen kan verlenen.

Foech ried/kolleezje

Op grond van het 'Besluit adviesrecht, participatie en delegatie onder de Omgevingswet 2025' is advies van de gemeenteraad nodig voordat het college de omgevingsvergunning (BOPA) kan verlenen.

Ynliding

initiatiefnemer is voornemens om park Fônejacht dat qua ligging een uitstekende (recreatieve) verbinding vormt tussen Leeuwarden en de Alde Feanen, op recreatief toeristisch gebied een impuls te geven. Vanwege de potentie van het park en de locatie is de initiatiefnemer benaderd door een partij die op meerdere locaties in het land 'mental wellness trainingen' verzorgt. Deze trainingen zijn vaak meerdaags zijn en waarvoor het nodig is om ter plaatse te overnachten. Daarvoor vraagt de initiatiefnemer de medewerking van de gemeente om een groepsaccommodatie te realiseren voor de

trainingen. De bezoekers overnachten in vrijstaande kleinschalige lodges. De lodges worden de overige dagen gebruikt voor recreatief gebruik.

Mental wellness of mentaal welzijn verwijst naar een staat van welzijn waarin men in staat is om effectief met stress om te gaan, productief te werken en een bijdrage te leveren aan de gemeenschap. Het omvat het ervaren van positieve emoties, het onderhouden van gezonde relaties en het voelen van voldoening in het leven. De deelnemers aan de trainingen hebben geen GGZ-indicatie o.i.d. en zijn voldoende zelfredzaam.

Om deze voorgenomen ontwikkeling mogelijk te kunnen maken is een omgevingsvergunning in afwijking van het (tijdelijk) Omgevingsplan (een BOPA) nodig.

Histoarje

Het parkachtig karakter van het plangebied is 30 jaar geleden aangelegd door de initiatiefnemer. De oorspronkelijke bedoeling was om de agrarische gronden te ontwikkelen als een waterleliebloemkwekerij. De waterleliebloemkwekerij is door omstandigheden niet doorgegaan maar hierdoor is wel Park Fônejacht ontstaan. In het kader van Culturele Hoofdstad 2018 heeft het college ingestemd met tijdelijke recreatieve ontwikkelingen en werden park en boothuis en wâldhúske en 'om niet' opengesteld voor kleinschalige culturele evenementen.

Op 22 december 2021 heeft het college in principe besloten mee te werken aan een recreatieve ontwikkeling van Park Fônejacht in combinatie met het geven van Mental Wellness trainingen in het weekend. Nadien zijn deze plannen verder uitgewerkt.

Te berikken effekt

Door in te stemmen met de voorgenomen ontwikkeling en een positief advies af te geven kan het college de omgevingsvergunning (BOPA) voor de 1^e fase verlenen en in een later stadium de 2^e fase. De 1^e fase heeft betrekking op het ruimtelijk spoor, of wel de afwijking van het geldend planologisch regime.

Argumenten

1. De recreatieve ontwikkeling past in vastgesteld recreatiebeleid

De gemeenteraad heeft op 16 september 2021 het beleidsplan: 'Tytsjerksteradiel, folle mear om te ûntdekkjen!' vastgesteld. Het beleidsplan is gericht op het versterken van het verblijfs-recreatieve aanbod, juist waar het vernieuwende vormen betreft. Onderhavig verzoek past hierin. De locatie wordt specifiek genoemd als ontwikkellocatie voor logiesaccommodaties in de bij het beleidsplan behorende uitvoeringsagenda.

2. Omgevingsverordening Fryslân 2022

Het ruimtelijk beleid van de provincie is vastgelegd in de Omgevingsverordening Fryslân 2022. In Afdeling 2.6 is het beleid ten aanzien van recreatie en toerisme opgenomen. In artikel 2.16 is de mogelijkheid opgenomen om in afwijking van artikel 2.14 en artikel 2.15, welke gericht zijn op bestaande recreatieve voorzieningen of – locaties, mee te werken aan bijzondere nieuwe recreatieve voorzieningen. Voorwaarde is wel dat de nieuwe recreatieve voorziening een positieve bijdrage moet leveren aan 'Gastvrij Fryslân' en de ontwikkeling een bijdrage levert aan andere opgaven en ambities, zoals herstel biodiversiteit, energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, werkgelegenheid of landschapsversterking. Indien sprake is van een nieuw complex, zoals onderhavig verzoek, dan moet de bedrijfsmatige exploitatie in de regels worden opgenomen van een omgevingsplan of door een voorwaardelijke bepaling op te nemen in de vergunning dat de recreatielodges recreatief moeten worden verhuurd. Hiermee wordt voldaan aan het ruimtelijk beleid van de provincie.

3. Ruimtelijk beleid gemeente

Het recreatief medegebruik van het perceel in combinatie met trainingen op het gebied van mental wellness past wel binnen het recreatiebeleid van de gemeente maar niet in het ter plaatse geldend (tijdelijk) Omgevingsplan. Op grond van het

(tijdelijk) Omgevingsplan (voorheen Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013') rust op de locatie de bestemming 'Agrarisch – Cultuurgrond'.

Om het toekomstig gebruik toch mogelijk te maken kan in afwijking van het (tijdelijk) Omgevingsplan een omgevingsvergunning worden verleend. Initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om de omgevingsvergunning in twee fasen aan te vragen.

Voorliggend voorstel is gericht op de eerste fase, een omgevingsvergunning voor het planologische deel.



(uitsnede van de inrichtingsschets zie bijlage)

4. Planologisch kader

Gelet op het feit dat een dergelijke ontwikkeling past binnen het recreatief beleid van de gemeente zijn meerdere overleggen georganiseerd met de provincie. Zo zijn er drie expertsessies en een omgevingstafel geweest. Uit deze overleggen is gebleken dat er sprake is van een positieve ontwikkeling, mits aan voorwaarden wordt voldaan.

Door deze voorwaarden ook aan het advies van uw raad te verbinden ontstaat een planologisch kader, vergelijkbaar met het op- en vaststellen van een omgevingsplan waarbinnen de beoogde ontwikkeling gerealiseerd kan worden.

'Planologisch kader'

- het gehele plangebied in het (toekomstig) Omgevingsplan de functie 'natuur' krijgt;
- gebouwen en bijbehorende bouwwerken uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatie' gebouwd mogen worden;
- de oppervlakte van de groepsaccommodatie met inpanidige beheerderswoning ten hoogste 600m² bedraagt, waarbij geldt dat de oppervlakte van de beheerderswoning ten hoogste 100m² bedraagt;

- d. het receptiegebouw uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatie – receptiegebouw' mag worden gebouwd;
- e. de oppervlakte van het receptiegebouw ten hoogste 80m² bedraagt;
- f. het aantal recreatielodges ten hoogste 24 bedraagt, waarvan:
 - 10 recreatielodges (1-2 personen) met een oppervlakte van ten hoogste 30m²;
 - 6 recreatielodges (1-4 personen) met een oppervlakte van ten hoogste 45m²;
 - 8 recreatielodges (1-6 personen) met een oppervlakte van ten hoogste 60m²;
- g. in aanvulling op onderdeel b., c. en f. geldt dat de gebouwen voor groepsaccommodatie en de recreatielodges geclusterd moeten worden gebouwd;
- h. de gebouwen voor recreatielodges mogen naast verblijfsruimte voor deelnemers van de trainingen uitsluitend voor recreatie worden gebruikt waarbij geldt dat het anders dan bedrijfsmatig exploiteren van de gebouwen is verboden;
- i. andere bouwwerken (bouwwerken geen gebouwen of overkappingen zijnde) voor zonnepanelen mogen uitsluitend in de directe omgeving van de gebouwen voor de groepsaccommodatie en recreatielodges worden aangelegd/gebouwd, waarbij geldt dat de oppervlakte van de andere bouwwerken ten hoogste de oppervlakte mag zijn die nodig is om zelfvoorzienend te zijn;
- j. Het andere bouwwerk voor de bestaande windmolen ten behoeve van windenergie en waterpompfunctie mag door een nieuw ander bouwwerk voor een nieuwe windmolen worden vervangen waarbij geldt dat:
 - het gebouw/ander bouwwerk voor een periode van ten hoogste 25 jaar, vanaf de dag PM, in stand mag worden gehouden, en
 - de hoogte van het gebouw/ander bouwwerk ten hoogste 15 m mag zijn.
- k. de landschappelijke inpassing van de voorgenomen ontwikkeling moet volgens het door team Vergunningen en Ruimte goedgekeurde landschappelijk inpassingsplan worden uitgevoerd en in stand gehouden;
- l. het steunpunt Monumentenzorg instemt met de locatie van de ontwikkelingen voor zover gelegen binnen archeologische waarden;

5. *Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)*
 Een BOPA moet voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Gelet op de toegevoegde motivering (bijlage 1) is aangetoond dat het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de instructieregels uit het Bkl.

Alternativen

Als de gemeenteraad geen positief advies afgeeft, kan de omgevingsvergunning niet verleend worden en moet de aanvraag omgevingsvergunning in afwijking van het (tijdelijk) Omgevingsplan worden geweigerd.

Kanttekenings/risiko's

Het plangebied ligt in de nabijheid van het Prinses Margrietkanaal, de N31, de Vermillionlocatie en een gastansportleiding. Op het Prinses Margrietkanaal en op de N31 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. In Nederland wordt de norm voor een aanvaardbaar plaatsgebonden risico van 1 op de 1.000.000 per jaar (10⁶) gebruikt.

Het beoogde plangebied van de groepsaccommodatie en de recreatielodges ligt wel in de aandachtsgebieden maar niet binnen de 10⁶ contouren van het plaatsgebonden risico. In het kader van externe veiligheid is de FUMO om advies gevraagd. De FUMO geeft aan dat er sprake kan zijn van een restrisico en heeft een aantal voorwaarden gesteld.

Het college is bevoegd om een besluit ten aanzien van externe veiligheid te nemen.

Gelet op het feit dat:

- het plangebied niet binnen de contour van het plaatsgebonden risico (10⁶) ligt;

- de initiatiefnemer gewezen is op de aanbevelingen uit het advies van de FUMO;
- de aanbevelingen in de omgevingsvergunning 2^e fase (activiteit bouwen) moeten worden opgenomen;
- de trainingen in het kader van mental wellness niet gericht zijn op deelname door 'niet zelfredzame personen' en niet op personen met een GGZ-indicatie o.i.d.;

acht het college het restrisico voor de beoogde ontwikkeling op deze locatie aanvaardbaar.

In de ETFAL (ROB) zijn alle aspecten voldoende beschreven en is gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling goed inpasbaar is. Voor een volledige beschrijving van de toekomstige ontwikkeling verwijzen wij naar de bijgevoegde onderbouwing.

Finânsjes

Het betreft een particulier initiatief of eigen grond waarvoor de gemeente geen kosten hoeft te maken of te verrekenen. De procedure- en andere kosten voor de gemeente worden via de leges in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje

Voorliggend voorstel is gericht op het vaststellen van een planologisch kader om in afwijking van de geldende bestemming mee te kunnen werken aan het voorgenomen initiatief voor het realiseren van het park Fônejacht.

Het projectgebied ligt in buitengebied. Op dichte afstand van het projectgebied zijn geen andere functies gelegen. Ten noordwesten van het projectgebied, op ongeveer 50 meter afstand, zijn een tankstation en een woning gelegen. Ten zuidoosten, op ongeveer 500 meter afstand, ligt het bedrijf Vermilion, verantwoordelijk voor het beheer en de veiligheid van de infrastructuur van Vermilion in Friesland. Gelet op het zeer kleine aantal woon- en bedrijfsfuncties in de omgeving van het projectgebied en de ontwikkeling beperkt blijft tot een klein deel van het projectgebied, en de omstandigheid dat het om privéterrein gaat, is gekozen voor het tweede participatieniveau: raadplegen. Hierbij wordt de omgeving om ideeën, meningen en ervaringen gevraagd.

In september 2023 is het voorgenomen initiatief besproken met de belanghebbenden in de directe omgeving van het plangebied. Van deze gesprekken is een inspraak- en participatiedocument gemaakt dat is als bijlage bij de onderbouwing is opgenomen. Uit de gesprekken zijn geen belemmeringen aangedragen. De voorgenomen ontwikkeling is meerdere keren besproken met de provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân.

Kommunikaasje

De initiatiefnemer en/of zijn gemachtigde worden geïnformeerd met betrekking tot het besluit van de gemeenteraad.

Yntegraliteit

Recreatie en toerisme hebben positief geadviseerd ten aanzien van deze ontwikkeling.

Previensje

Gelet op de ligging langs de N31, het Prinses Margrietkanaal en de locatie van Vermilion is de initiatiefnemer geattendeerd op mogelijk gevaren die kunnen ontstaan wanneer er sprake is van een calamiteit waar gevaarlijke stoffen bij vrij (kunnen) komen. De initiatiefnemer moet rekening houden met deze mogelijke gevaren bij de verdere ontwikkeling en ook de bezoekers van Park Fônejacht wijzen op mogelijke gevaren. Daarnaast worden de aanbevelingen van de FUMO opgenomen in de omgevingsvergunning voor de 2^e fase (activiteit bouwen).

Gearwurking

Niet van toepassing

Ferfolchtrajekt

Na het positieve advies van de gemeenteraad kan het college het vervolg van de procedure afhandelen en de vereiste omgevingsvergunningen verlenen. Verdere besluitvorming of advisering van de gemeenteraad is voor deze ontwikkeling niet nodig, mits de aanvragen voldoen aan gestelde voorwaarden. Dit is overeenkomstig lid 17¹ van het 'Besluit adviesrecht, participatie en delegatie onder de Omgevingswet 2025'.

Evaluaasje

Niet van toepassing

Burgum, Datum 19 augustus 2025

Het college van burgemeester en wethouders van Tytsjerksteradiel,

secretaris,

burgemeester,

dhr. Drs. J. Krul

mevr. C. Schokker-Strampel

¹ Aanvragen omgevingsvergunning met buitenplanse afwijking, waarvan de gemeenteraad eerder expliciet heeft aangegeven/besloten dat het college deze initiatieven in het kader van het adviesrecht bij een formeelverzoek niet om advies hoeft voor te leggen aan de gemeenteraad.



Riedsbeslút

De raad van de gemeente Tytsjerksteradiel;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 19 augustus 2025, punt nummer: 7 ;

Beslút:

een positief advies te geven in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van het organiseren van trainingen 'Mental Wellness' in combinatie met recreatief medegebruik op een perceel ten westen van Garyp, nabij Stûkenwei 1 te Garyp, bekend als 'Park Fônejacht' onder de voorwaarden zoals in dit voorstel genoemd onder '*Planologisch kader*';

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Tytsjerksteradiel van 11 september 2025.

De griffier,

De voorzitter,

mevr. mr. A. Dam

mevr. C. Schokker-Strampel