

# **BESTEMMINGSPLAN KOUDUM - DE EASTE EN PARKPLAN**

Vastgesteld op 22 september 2011



**Bestemmingsplan Koudum -  
De Easte en Parkplan**

**Code 055008.01 / 22-09-11**



**GEMEENTE SUDWEST FRYSLAN 055008.01 / 22-09-11  
BESTEMMINGSPLAN KOUDUM - DE EASTE EN PARKPLAN**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Algemeen	1
1. 2. Vigerende bestemmingsplannen	2
1. 3. Leeswijzer	2
<b>2. BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>3</b>
2. 1. De Easte	3
2. 2. Parkplan	4
2. 3. Ontwikkelingen	4
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>6</b>
3. 1. Rijksbeleid	6
3. 2. Provinciaal beleid	6
3. 3. Gemeentelijk beleid	7
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>9</b>
4. 1. Ecologie	9
4. 2. Archeologie	10
4. 3. Wegverkeerslawaaai	11
4. 4. Milieuzonering	12
4. 5. Waterparagraaf	13
4. 6. Bodem	15
4. 7. Externe veiligheid	16
4. 8. Luchtkwaliteit	17
<b>5. PLANUITGANGSPUNTEN</b>	<b>19</b>
5. 1. De Easte	19
5. 2. Parkplan	21
<b>6. JURIDISCHE PLANOPZET</b>	<b>22</b>
6. 1. Algemeen	22
6. 2. Toelichting op de bestemmingen	22
<b>7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b>	<b>29</b>
<b>8. GRONDEXPLOITATIE / ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>30</b>
8. 1. Grondexploitatie	30
8. 2. Economische uitvoerbaarheid	30
<b>9. OVERLEG EN INSPRAAK</b>	<b>31</b>
9. 1. Inleiding	31
9. 2. Overleg	31

9. 3.	Inspraak	39
9. 4.	Ambtshalve aanpassingen	50
<b>10.</b>	<b>RAADSVASTSTELLING</b>	<b>53</b>

## **BIJLAGEN**

Bijlage 1	Ecologisch onderzoek
Bijlage 2	Archeologisch onderzoek
Bijlage 3	Archeologisch karterend megaboورonderzoek
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek
Bijlage 5	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 6	Overlegreacties
Bijlage 7	Reactienota zienswijzen

## 1. INLEIDING

### 1. 1. Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan biedt een actuele planologische regeling voor De Easte in het noordoosten van Koudum en het Parkplan ten zuiden van het dorp. In figuur 1 is de ligging van de beide gebieden gevisualiseerd.

De Easte is het gebied ten noordoosten van de bebouwde kom van het dorp Koudum, gelegen tussen Het Var en de Slaperdijk / Rounwei Butenskar. Het betreft hier een overwegend groen gebied, bestaande uit weiland, diverse percelen bos en beplantingssingels. In dit gebied zijn een aantal diffuse bebouwingslinten, die in het verleden langs de belangrijkste toegangsroutes naar het dorp zijn ontstaan.

Het Parkplan is het groene gebied met de manege en ligt ten zuiden van de bebouwde kom, begrensd door de N359 en de Tjalke van der Walstraat. Dit gebied is ontwikkeld tot een parkachtig gebied, na aanleg van de N359.



Figuur 1. De ligging van de plangebieden (Bron: Google Earth)

## **1. 2. Vigerende bestemmingsplannen**

Het voorliggend bestemmingsplan plan omvat voor een groot deel een conserverende regeling voor de bestaande situatie. Wel biedt het plan een ontwikkelingskader voor enkele nieuwe situaties, namelijk de mogelijkheid voor het realiseren van een nieuw kerkgebouw aan de Nieuweweg in de Easte, waarvoor een artikel 19.1 procedure is gevolgd, en de realisatie van een Pitch&Putt-baan aan de westrand van De Easte.

Met het onderhavige plan worden de vigerende regelingen herzien. Het betreft ten eerste het op 2 april 1985 vastgestelde bestemmingsplan Koudum "De Easte". Ten tweede wordt het plan Koudum (Parkplan), vastgesteld op 21 april 1981 en goedgekeurd op 20 oktober 1981, herzien.

## **1. 3. Leeswijzer**

Na de inleiding wordt eerst ingegaan op de bestaande situatie in het plangebied. Daarna wordt het relevante beleidskader met betrekking tot de moge het plangebied geschetst. In hoofdstuk 4 komen de relevante omgevingsaspecten zoals ecologie, archeologie, geluid, milieu, externe veiligheid, luchtkwaliteit aan bod. In hoofdstuk 5 worden de diverse aspecten en randvoorwaarden en uitgangspunten geschetst. De toelichting wordt afgesloten met een beschrijving van het plan en een korte beschouwing over de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid daarvan.



## 2. BESTAANDE SITUATIE

De bestaande situatie is de basis voor de juridisch-planologische regeling voor het voorliggende bestemmingsplan. Voor de beide plangebieden, De Easte en Parkplan, zal de bestaande situatie geschetst worden.

### 2. 1. De Easte

#### *Landschap*

Het plangebied maakt deel uit van de in de voorlaatste IJstijd door ijsstuw-  
ing gevormde keileemrug, waarop het dorp Koudum is ontstaan. Het  
hoogste punt van het plangebied ligt dan ook meer dan 5 meter boven  
NAP. Binnen het plangebied ligt het hoogste deel van de keileemrug tussen  
de Bovenweg en de Nieuweweg. Vanaf dit hoogste gedeelte loopt het ter-  
rein geleidelijk af richting Koudumervaart en richting de Fluessen.

Het oudst bewoonde en gebruikte deel van De Easte kent geen duidelijk  
verkavelingspatroon. Dit is het gevolg van het ontbreken van sloten. Sloten  
waren niet nodig, omdat het hemelwater hier namelijk op natuurlijke wijze  
wegloopt. Hooguit is er sprake van een beperkte vorm van begreppeling  
die in het landschap niet waarneembaar is. Aan de voet van de keileemrug  
bevinden zich, ten behoeve van de ontwatering, wél sloten. Hier is dan ook  
sprake van een duidelijk herkenbare, opstreckende verkaveling.

Landschapsbepalende elementen zijn verder het ontsluitingspatroon en de  
opgaande beplanting. Deels komen deze elementen ook in combinatie met  
elkaar voor (Nieuweweg). Het ontsluitingspatroon van De Easte wordt be-  
paald door een viertal min of meer parallel aan de lengteas van de keileem-  
rug lopende wegen, in de vorm van De Ooste, de Bovenweg, de Nieuwe-  
weg en het, iets ten zuidoosten daarvan liggende, ontsluitingspad. Tussen  
deze parallel lopende ontsluitingsassen bevindt zich een aantal dwarsver-  
bindingen in de vorm van deels verharde wegen en deels onverharde we-  
gen en paden.

De Easte was tot de jaren 80 een overwegend open gebied. Slechts hier en  
daar was sprake van incidentele erfbeplanting. In de tweede helft van de ja-  
ren 80 is in het kader van de ruilverkaveling, vooral in het noordoostelijke  
deel van De Easte een aantal bospercelen aangeplant en is een aantal  
wandelpaden aangelegd die deels gemarkeerd zijn door een nieuwe laan-  
beplanting. Door deze ingreep is, vooral in het noordelijke deel van De Eas-  
te, een ander landschapsbeeld ontstaan.

#### *Bebouwing*

De bebouwing in het plangebied is vooral eenzijdige lintbebouwing langs  
de ontsluitingsassen. Op meerdere punten is de bebouwing zodanig ver uit  
elkaar geplaatst, dat er nauwelijks of helemaal geen sprake meer is van  
een bebouwingslint.

Qua vorm kan het merendeel van de bebouwing in De Easte gekenmerkt  
worden als woonhuis bestaande uit één laag met kap. In het plangebied  
bevindt zich echter ook nog een aantal boerderijen.

Deze hebben allemaal hun agrarische functie verloren, maar zijn nog steeds als zodanig herkenbaar en daarmee ook meebepalend voor het ruimtelijk en landschappelijk beeld van De Easte. Tot slot is in het zuidoosten nog een tweetal kassen te vinden.

Enkele later toegevoegde gebouwen, zoals de schuren bij de jachtwerf aan De Ooste, de loods bij een woning aan de Bovenweg en de bebouwing van het gasdrukregelstation in de westelijke punt van het plangebied, worden min of meer als enigszins gebiedsvreemd ervaren.

#### *De functionele structuur*

De overwegend agrarische functie van De Easte is grotendeels verdwenen, ondanks het feit dat het merendeel van het gebied nog steeds uit weiland bestaat. Wel is er nog sprake van enkele tuindersbedrijfjes en agrarische activiteiten in een hobbymatige vorm (schapen, paarden, kleinvee, e.d.). Binnen het plandeel komt slechts één kleinschalig agrarisch bedrijf voor. Het gebied heeft op dit moment een overwegende woon- en groenfunctie. De bedrijfsfunctie, in de vorm van een jachtwerf aan De Ooste en enige bedrijfsmatige, aan het wonen gekoppelde, activiteiten (klussenbedrijf, adviesbureau, educatie, handel, e.d.), is daaraan ondergeschikt.

## **2. 2. Parkplan**

#### *Landschap*

Het parkplan is gelegen tussen de zuidelijke bebouwing van Koudum, de Tjalke van der Walstraat en de N359. De aanleg van de N359 zorgde voor een versnipperd stuk agrarische grond. Besloten werd om het gebied te ontwikkelen tot een openbaar parkachtig gebied. Het gebied bestaat uit stukken grasland, een vijver en, langs de provinciale weg, stukken dichtbegroeid bos. Het gebied is toegankelijk via ontsluitingen op de Tjalke van der Walstraat, de Gerben Ypmastraat en de Dammenseweg.

#### *Bebouwing*

In het westen van het Parkplan ligt een manege met een paardenbak. Verder is er in het plangebied geen bebouwing aanwezig.

#### *Functionele structuur*

Het Parkplan heeft voornamelijk een recreatieve en verblijfsfunctie. De aanwezigheid van het groen, de wandelpaden en de manege, maakt dat het een aantrekkelijk en recreatiegebied is. Het gaat hier dan om verblijfsrecreatie.

## **2. 3. Ontwikkelingen**

#### *Nieuwe baptistenkerk*

In het gebied tussen de Bovenweg en de Nieuweweg wordt een nieuwe baptistenkerk gerealiseerd. Door middel van een artikel 19 lid 1-procedure is voor deze ontwikkeling vrijstelling verleend van de bepalingen van het oude bestemmingsplan.

Gemeentelijke voorwaarden in het kader van deze procedure waren een goede landschappelijke inpassing van het kerkgebouw en een zodanige bereikbaarheid, dat in het plangebied De Easte geen hinder wordt ondervonden van af -en aanrijdende en parkerende auto's. De ontwikkeling wordt in dit bestemmingsplan planologische vastgelegd.

#### *Pitch&Putt-baan*

Aan de noordoostkant van Koudum wordt een Pich&Putt-baan voorgesteld. Deze wordt beoogd op enkele percelen tussen de N359 en de Nieuweweg. Momenteel zijn dit agrarische percelen welke worden afgeschermd door een brede bosrand. In figuur 2 wordt de locatie van de voorgestelde Pich&Putt-baan weergegeven.



*Figuur 2. De locatie van de Pich&Putt-baan*

Pitch en Putt is een meer toegankelijke vorm van de golfsport. Ten behoeve van deze functie zullen op de agrarische percelen enkele holes worden aangelegd en zal er een kantine worden gebouwd. Op de percelen wordt ook ruimte geboden voor circa 30 - 45 parkeerplaatsen.

De voorzieningen van de Pitch&Putt-baan worden in een karakteristieke voormalige boerderij aan de noordzijde van het terrein gevestigd (Nieuweweg 42). Noordelijk van deze boerderij wordt een parkeerterrein aangelegd. De rest van het terrein blijft onbebouwd en wordt ingericht ten behoeve van de golfsport.

De afschermende bosranden blijven bestaan, waardoor de druk van de nieuwe functie op het landschap beperkt wordt. De ontsluiting zal plaatsvinden over de bestaande ontsluitingsroute van het perceel Nieuweweg 42. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de milieutechnische inpasbaarheid van de Pich&Putt-baan op de locatie.

### 3. BELEIDSKADER

#### 3. 1. Rijksbeleid

##### 3.1.1. Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Het beleid uit de Nota Ruimte is richtinggevend voor het ruimtelijke rijksbeleid.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies op het beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek voor dit plan geldt de doelstelling 'Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland'.

Twee begrippen staan centraal in de Nota Ruimte: *basiskwaliteit* en *ationale Ruimtelijke Hoofdstructuur*. Ter waarborging van de algemene basiskwaliteit, geeft de Nota Ruimte generieke regels die als ondergrens gelden voor alle ruimtelijke plannen. Daarnaast geeft de nota extra regels voor de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Buiten deze RHS zijn er gebieden die van nationaal belang zijn: hier streeft het rijk naar méér dan de algemene basiskwaliteit.

Koudum ligt niet binnen één van deze nationale RHS-gebieden, wat betekent dat de Nota alleen een basiskwaliteit aangeeft. Deze basiskwaliteit komt tot uitdrukking in een aantal uitgangspunten die betrekking hebben op de economische ontwikkelingsmogelijkheden en de bundeling van functies, de bereikbaarheid en de leefbaarheid.

Met betrekking tot de beleidsthema's water, natuur en landschap, ligt de rijksverantwoordelijkheid onder meer bij grote rivieren en grote wateren, de kust, de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, de Natuurbeschermingsgebieden, de Ecologische Hoofdstructuur, Werelderfgoedgebieden en Nationale Landschappen. De gemeente Nijefurd maakt deel uit van het Nationaal Landschap Zuidwest-Friesland. Voor een nationaal landschap geldt een "ja, mits-principe". Dit houdt in dat er wél ontwikkelingen mogelijk zijn, maar dat hierbij de kwaliteiten van de nationale landschappen behouden moeten blijven of zelfs moeten worden versterkt. Er is zodoende ruimte voor natuurlijke bevolkingsgroei en voor regionale en lokale bedrijvigheid. Maatvoering, schaal en ontwerp zijn bepalend voor het behoud van de kwaliteiten van deze landschappen. Grootschalige ingrepen zijn in principe niet toegestaan.

#### 3. 2. Provinciaal beleid

##### 3.2.1. Streekplan Fryslân 'Om de kwaliteit van de romte'

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is onder meer neergelegd in het *Streekplan Fryslân 'Om de kwaliteit van de romte'*, vastgesteld in december 2005.

De provincie Fryslân zet meer dan voorheen in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Ruimtelijke kwaliteit dient zowel voor economische, sociale als culturele belangen en is daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel. Met ruimtelijke kwaliteit wordt bedoeld dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering, expliciet de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving.

Naast versterking van de stedelijke gebieden, wordt met het Streekplan ingezet op een vitaal platteland. Binnen dit vitale platteland, waar ontwikkelingen binnen de aanwezige kwaliteiten en binnen de plaatselijke verhoudingen mogelijk zijn, worden *regionale centra*, *recreatiekernen* en *overige kernen* onderscheiden. Koudum is als recreatiekern aangewezen. Dit houdt in dat voor Koudum wordt ingezet op een concentratie van (meer) groot-schalige en intensieve recreatieve voorzieningen. De aard en schaal van de recreatieve ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij de schaal, functie en karakteristiek(en) van Koudum.

Ten aanzien van het wonen geldt voor Koudum dat het dorp een meer dan lokale woningbouwtaak heeft toegekend gekregen (zie ook het Woonplan). Verder geldt dat plaatselijke, in de streek gewortelde bedrijven van belang worden geacht voor de vitaliteit en leefbaarheid. Bedrijfsontwikkeling moet echter plaats blijven vinden binnen de plaatselijke verhoudingen.

Met betrekking tot het beleid omtrent de nationale landschappen, is de lijn ingezet waarbij een zekere erkenning van landschappelijke waarden plaatsvindt. Niet alleen behoud van de historische landschappen, maar zeker ook de zorgvuldige ontwikkeling en inpassing van nieuwe elementen, heeft daarbij de aandacht. Bij de verdere invulling van het beleid wordt rekening gehouden met de door het rijk aangewezen nationale landschappen.

### **3. 3. Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1. Structuurplan Koudum**

In het *Structuurplan Koudum* is een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Koudum opgenomen. Het structuurplan richt zich op de ontwikkeling van een viertal functies.

Zo geeft het structuurplan aan dat Koudum de functie als woondorp in ieder geval moet behouden. Hierbij wordt uitgegaan van een beperkte en stabiele bevolkingsgroei, maar ook van vestiging van mensen met een sociaal-economische binding met Koudum. Er wordt ingezet op een groei van de woningvoorraad met gemiddeld circa 11 woningen per jaar. Er wordt hierbij voor de eerstkomende tien jaar zoveel mogelijk ingezet op invullocaties of vrijkomende plekken binnen de bestaande dorpskern. Op de langere termijn wordt De Easte aangemerkt als gebied waar mogelijk de verdere woningbouw voor Koudum, op een goed in het landschap passende wijze plaats kan vinden.

Verder moeten er ontwikkelingsmogelijkheden blijven voor lokaal georiënteerde en gewortelde bedrijven, zodat de kenmerkende combinatie van wonen en werken in Koudum behouden blijft. Voor een aantal bedrijven die qua omvang en schaal niet goed meer passen in het dorp, wordt gestreefd naar een verplaatsing naar locaties buiten de kern.

Ook de verzorgende en recreatieve functie van Koudum zijn dusdanig waardevol dat hiervoor op versterking wordt ingezet. Met betrekking tot de voorzieningen wordt geconstateerd dat, voor het goed functioneren, een verplaatsing van de scholengemeenschap én het combineren hiervan met andere voorzieningen (zoals sportvoorzieningen of een multifunctioneel centrum) noodzakelijk is. Inmiddels zijn deze voorzieningen verplaatst.

Aan de versterking van de recreatieve functie dragen het behoud én de verbetering van zowel de kenmerkende en waardevolle cultuurhistorische en ruimtelijke structuur, als het karakter van het dorp bij. Verder wordt gedacht aan een uitbreiding van het aantal ligplaatsen en het verbeteren van de fiets- en wandelroutes.

### 3.3.2. Gemeentelijke visie 2015

In de Visie 2015 wordt de meest wenselijke toekomst voor de gemeente aangegeven op het gebied van wonen, werken en voorzieningen. De visie is in de loop van 2004 opgesteld. Nijefurd is een aantrekkelijke, landelijke gemeente tussen het IJsselmeer en de Friese Meren, met rust, ruimte en fraaie landschappen en aantrekkelijke dorpen en steden. Steeds meer mensen gaan hier op vakantie of een dagje uit. Toerisme is een belangrijke motor van de Nijefurdse economie.

De hoofdkoers van de gemeente voor de komende tien jaar is de richting van een "recreatief woonmilieu". Om dat te bereiken is niet alleen een uitbreiding van een kwalitatief passend woonmilieu voor oud en jong van belang, ook staan verbeteringen in de bereikbaarheid van de kernen op stapel. Belangrijk daarbij is de verbetering van de bereikbaarheid over land en over water. Het Friese Meren project biedt de watersport bij Nijefurd meer mogelijkheden.

De meeste woningbouw komt in Workum en Koudum terecht, ter ondersteuning van publieke en commerciële voorzieningen met een regionale functie. Het huidige aandeel aan woningen van circa 65% in Workum en Koudum wordt naar de toekomst doorgezet.

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

### 4. 1. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en Faunawet*. Hierbij dient te worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Dit bestemmingsplan heeft grotendeels een conserverend karakter, waardoor strijdigheden met de *Natuurbeschermingswet* of de *Flora- en Faunawet* niet te verwachten zijn. Wel wordt de ontwikkeling van de Pich&Puttbaan aan deze wetten getoetst. Hiervoor is een ecologische quickscan uitgevoerd. Deze is opgenomen in bijlage 1. De resultaten van dit onderzoek zijn in deze paragraaf verwerkt.

#### *Gebiedsbescherming*

De gebiedsbescherming van Natura 2000-gebieden is vastgelegd in de *Natuurbeschermingswet*, waarin de *Vogel- en Habitatrichtlijn* is geïmplementeerd. Projecten of activiteiten die mogelijk negatieve effecten hebben op beschermde gebieden dienen getoetst te worden aan de *Natuurbeschermingswet*. Het plangebied valt niet binnen de begrenzing van een Natura 2000-gebied, maar ligt wel op korte afstand van het Natura 2000-gebied "Oudegaasterbrekken, Fluessen en omgeving". De werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van de Pich&Putt-baan en het gebruik van deze baan hebben geen negatieve effecten op de beschermde natuurwaarden van het Natura 2000-gebied. Toetsing aan de *Natuurbeschermingswet* is dus niet aan de orde.

#### *Soortenbescherming*

Op grond van de *Flora- en faunawet* mogen beschermde dieren en planten - die in de wet zijn aangewezen - niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, holen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor (bedreigde) soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de *Habitatrichtlijn* en een aantal Rode-Lijstsoorten opgenomen in Bijlage IV, zijn de ontheffingsvoorwaarden zeer streng.

In het kader van de *Flora- en faunawet* is een algemeen ecologisch onderzoek met betrekking tot het plangebied De Easte uitgevoerd <sup>1)</sup>. Hieruit blijkt dat er in het plangebied diverse ecologische waarden aanwezig zijn en dat deze ook door de in het plan voorziene ontwikkelingen niet wezenlijk worden aangetast, mits bij bouwactiviteiten rekening wordt gehouden met zaken als broedseizoen, voortplantingscyclus, e.d.

---

<sup>1)</sup> *Verkenning Flora- en faunawet voor de herinrichting van een terrein bij Koudum*, Buro Bakker, Adviesburo voor ecologie, december 2005.

In het kader van de aanleg van de Pich&Putt-baan is de locatie hiervan onderzocht op de aanwezigheid van beschermde soorten. In het plangebied zijn diverse algemeen beschermde soorten aangetroffen. Voor deze soorten geldt een vrijstelling, maar is de zorgplicht wel van kracht. Dit betekent dat men wilde planten en dieren zo min mogelijk schade dient te berokkenen. Naast de algemeen beschermde soorten komen op de locatie broedvogels voor. Voor deze soorten dienen mitigerende maatregelen getroffen te worden. In dit geval betekent dit dat de locatie buiten het broedseizoen bouwrijp gemaakt moet worden. Als met het voorgaande rekening wordt gehouden ontstaan er geen strijdigheden met de *Flora- en Faunawet*.

#### 4. 2. Archeologie

In 1992 is het Europees Verdrag van Malta ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland. Het doel hiervan is het veiligstellen van het (Europese) archeologisch erfgoed. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid, wat betekent dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en dat een beschermende regeling moet worden opgenomen ten aanzien van die archeologische waarden. Ter implementatie van het Verdrag van Malta is op 1 september 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* in werking getreden. Deze wet regelt onder andere dat er in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening gehouden wordt met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Voor een globaal inzicht in mogelijke waarden heeft de provincie de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) gepubliceerd. Uit deze kaarten blijkt dat voor het gebied De Easte, voor de periode *steentijd - bronstijd*, eventuele aanwezige archeologische resten waarschijnlijk al ernstig verstoord zijn. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5000 m<sup>2</sup> onderzoek te verrichten. Wel zijn er een tweetal bekende vindplaatsen van vuursteen in het plangebied aanwezig. Hiervoor is een beschermende regeling opgenomen. Bij ingrepen groter dan 50 m<sup>2</sup> moet archeologisch onderzoek de waarde en begrenzing van de vuursteenplaatsen in beeld brengen.

Voor de oeverzone van de Koudumer Vaart en het Parkplan geldt dat zich vlak onder de oppervlakte in de bodem archeologische resten uit de steentijd kunnen bevinden. Deze zijn dan afgedekt door een dun veen- of kleidek. De conservering van eventueel aanwezige resten is nu nog goed, maar de archeologische resten zijn wel zeer kwetsbaar. De provincie beveelt voor dit gebied aan dat bij ingrepen van meer dan 500 m<sup>2</sup> een karterend (boor)onderzoek wordt uitgevoerd. De uitkomsten van het onderzoek wijzen uit hoe omgegaan moet worden met eventuele archeologische vondsten en of vervolgonderzoek noodzakelijk is.

Voor de periode *ijzertijd - middeleeuwen* geldt voor beide plandelen dat er archeologische resten in de bodem kunnen zitten.



De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 500 m<sup>2</sup> karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren. Ook hier wijzen de uitkomsten van het onderzoek uit hoe omgegaan moet worden met eventuele vondsten en of vervolgonderzoek noodzakelijk is.

De realisatie van de Pitch&Putt-baan brengt diverse ingrepen in de bodem met zich mee. Om deze reden is een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2. Uit het booronderzoek blijkt dat in het oostelijke deel van de locatie de bodemopbouw intact is. Op deze locaties kunnen archeologische resten aanwezig zijn die teruggaan tot de steentijd. Op deze locatie is hierom een archeologisch karterend megabooronderzoek uitgevoerd, dat is opgenomen in bijlage 3. Uit dit onderzoek blijkt dat, voor een deel van de beoogde Pich&Putt-baan, zich archeologische indicatoren/resten uit de middeleeuwen in de bodem kunnen bevinden. Hier wordt aanbevolen om bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder het maaiveld een proefsleuvenonderzoek uit te voeren.

Omdat bodemingrepen in het genoemde gebied niet direct noodzakelijk zijn voor de aanleg van de Pich&Putt-baan is gekozen geen vervolgonderzoek uit te voeren. De mogelijk archeologische resten worden in dit bestemmingsplan beschermd middels een aanlegvergunningstelsel. Bodemingrepen dieper dan 30 cm kunnen binnen het aangeduide gebied pas plaatsvinden na het uitvoeren van archeologisch onderzoek. Hiermee is de uitvoerbaarheid van het plan voldoende aangetoond en zijn eventuele archeologische resten beschermd.

#### **4. 3. Wegverkeerslawaaï**

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige gebouwen anderzijds. Als geluidsgevoelige gebouwen binnen een zone behorend bij een zoneplichtige weg worden geprojecteerd bij een bestemmingsplanprocedure, dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wegen waar deze zone in principe niet geldt, zijn:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

In en rondom het plangebied zijn meerdere doorgaande wegen aanwezig, namelijk de N359 en de Nieuweweg. Het Parkplan grenst aan de Tjalke van der Walstraat. De verwachting is dat nergens de gevelbelasting van deze bestaande woningen zodanig hoog worden dat er problematische situaties ontstaan. In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten voorgesteld. Het is dan ook niet noodzakelijk om akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uit te voeren.

#### 4. 4. Milieuzonering

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven, is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem "*Bedrijven en milieuzonering*" ontwikkeld, in de vorm van een bedrijvenlijst waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Deze lijst is opgesteld uitgaande van de standaardbedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De lijst is onderverdeeld in bedrijfsklassen en bedrijfstypen.

Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtlijnafstanden tot een "rustige woonwijk of buitengebied" of een "gemengd gebied".

Het plangebied ligt tegen de kom van Koudum. Hier overheerst de woonfunctie. Wel liggen aan de randen van Koudum twee bedrijventerreinen op de korte afstand van beide plandelen van dit bestemmingsplan. Het betreffende bedrijventerrein voor lichte industrie (tot milieucategorie 2). Hieruit bestaan dan ook geen belemmeringen voor eventuele ontwikkelingen binnen dit bestemmingsplan.

Binnen het plangebied zelf bevindt zich ook enige bedrijvigheid en vormen van inrichtingen, waarmee vanuit milieuoogpunt rekening gehouden moet worden. Het betreft dan een jachtwerf voor pleziervaartuigen aan De Ooste en een gasdrukregelstation in de zuidelijke punt van het plangebied. De scheepswerf c.q. het scheepsreparatiebedrijf is een inrichting die bij voorkeur op een afstand van 200 meter vanaf geluidsgevoelige bebouwing gesitueerd moet zijn. Binnen deze afstand worden geen nieuwe ontwikkelingen voorzien met betrekking tot geluidsgevoelige objecten. Wél is er binnen de akoestische invloedssfeer van de scheepswerf sprake van een dertigtal bestaande woningen. Het is met betrekking tot deze woningen dat in de milieuvergunning van de werf zodanige voorwaarden zijn opgenomen dat daarvan geen onevenredige hinder mag worden ondervonden.

Met betrekking tot het gasdrukregelstation wordt een afstand geadviseerd van 30 meter tot geluidsgevoelige objecten. Binnen deze afstand is een tweetal woningen gelegen. In de zone zijn geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan.

Een specifieke vorm van bedrijvigheid vormt tenslotte een tweetal tuindersbedrijven met kassen aan de Nieuweweg. Het betreft hier een vanouds voor Koudum kenmerkende vorm van bedrijvigheid. Voor deze bedrijven gelden de afstandsnormen horend bij categorie 2 uit de VNG-lijst, met een grootste afstand van 30 meter. Binnen een "diffuus woongebied" als De Easte is dit goed te combineren. Voor alle bedrijven geldt dat de milieuwetgeving c.q. de milieuvergunning uiteindelijk bepalend is voor de milieubelasting in het individuele geval. Voor het overige is er binnen het plangebied sprake van enkele kleinschalige, aan het wonen gekoppelde vormen van bedrijvigheid.

Deels gaat het daarbij om aan huis verbonden beroepen en deels om kleinschalige vormen van bedrijvigheid. Voor zover het daarbij niet gaat om visueel hinderlijke en milieuhinderlijke activiteiten, worden deze vormen van bedrijvigheid acceptabel geacht in een "diffuus woongebied" als het onderhavige.

De Pich&Putt-baan die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is aan te merken als golfbaan. Dergelijke inrichtingen vallen in de VNG-lijst onder milieucategorie 1. Omdat de Pich&Putt-baan in de directe nabijheid van woningen wordt gerealiseerd is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarin de geluidsuitstraling van de activiteiten naar de omgeving is onderzocht. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4.

In het onderzoek is uitgegaan van gemiddeld 60 bezoekers per dag, met uitschieters tot 150 bezoekers, verdeeld over circa 200 dagen waarop de baan geopend is. Uitgaande van drukke dagen is het aantal verkeersbewegingen op het terrein geschat op 150 per dag. Naast verkeersbewegingen en aantallen aanwezige personen wordt ook het maaien van gras meegenomen in de representatieve bedrijfssituatie.

In het Activiteitenbesluit zijn normen gesteld voor geluidsniveaus bij woningen als gevolg van bepaalde inrichting. In dit geval geldt voor de dag- en avondperiode een norm van 50, respectievelijk 45 dB(A). In het onderzoek zijn de geluidsniveaus berekend op 43 dB(A) in de dagperiode en 42 dB(A) in de avondperiode. Hiermee wordt voldaan aan de in het Activiteitenbesluit gestelde normen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de Pich&Putt-baan op een verantwoorde wijze inpasbaar is op de voorgestelde locatie.

#### **4. 5. Waterparagraaf**

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening wordt van waterschappen een eerdere en sterkere betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in bestemmingsplannen.

##### **4.5.1. Waterrelevant beleid**

Het waterbeleid van Friesland is beschreven in het *Waterhuishoudingsplan 2010 - 2015* (vastgesteld door Provinciale Staten van Fryslân op 7 november 2009) en het *Waterbeheerplan 2010 - 2015* (vastgesteld door het Algemeen Bestuur van Wetterskip Fryslân op 10 november 2009).

Het waterbeleid is uitgewerkt aan de hand van de thema's "waterveiligheid", "voldoende water" en "schoon water". Het is gestoeld op twee principes voor duurzaam waterbeheer. Hiermee wordt een goed waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer nagestreefd. Het gaat om de tritsen:

- waterkwantiteit: vasthouden, bergen en afvoeren;
- waterkwaliteit: schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits “vasthouden, bergen en afvoeren” houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater.

Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij “schoonhouden, scheiden en zuiveren” gaat het erom dat het water zo veel mogelijk schoon wordt gehouden.

Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod. Om de effecten van ruimtelijke ingrepen tijdig te signaleren, is de Watertoets ontwikkeld. Dit moet leiden tot een waterparagraaf in ruimtelijke plannen, waaruit blijkt wat het effect van een plan op de waterhuishouding is.

#### 4.5.2. Situatie plangebied

Het plangebied ligt hoog ten opzichte van de omgeving en wordt dan ook niet bemalen. Afwatering vindt plaats in de richting van enerzijds de polder “De Samenvoeging” en anderzijds op de Koudumer Var door middel van een systeem van greppels (in het hogere deel van het plangebied) en sloten (in de randen van het plangebied).

De bodem in het plangebied, dat grotendeels uit keileem bestaat, is slecht waterdoorlatend. Desondanks is hier, met betrekking tot het regionale watersysteem, wél sprake van een infiltratiegebied. In het plangebied is sprake van een gemengd rioolstelsel.

In een aantal situaties is al sprake van afkoppeling, waarbij het hemelwater (via het stelsel van greppels en sloten), deels infiltreert, maar voor een groot deel ook afvloeit. Het beleid is erop gericht om in de toekomst tot een zo groot mogelijke afkoppeling van het hemelwater te komen.

Bij nieuwe ontwikkelingen, zoals de bouw van de nieuwe Baptistenkerk en de aanleg van de Pich&Putt-baan, wordt met betrekking tot de waterhuishouding het uitgangspunt gehanteerd dat de toename van het verhard oppervlak voor minimaal 10% wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw aan te leggen oppervlaktewater. Een vermindering van het areaal oppervlaktewater dient volledig te worden gecompenseerd. Voorts dient te worden getracht om hemelwater (HWA) en afvalwater (DWA) zoveel mogelijk gescheiden af te voeren.

Gezien de beperkte mogelijkheid om hemelwater te infiltreren, wordt dit zoveel mogelijk opgevangen in greppels. Van hieruit kan het water dan infiltreren. Onder de greppels kan dan ook nog een drainage aangelegd worden die het overtollige hemelwater afvoert naar de randen van het plangebied. Zo wordt getracht om in de toekomst ook de bestaande bebouwing meer en meer los te koppelen van het gemengde rioolstelsel.

#### 4.5.3. Watertoets

In het kader van het vooroverleg is dit bestemmingsplan aan Wetterskip Fryslân voorgelegd voor een wateradvies. Het bestemmingsplan heeft het Wetterskip geen aanleidingen gegeven tot het maken van opmerkingen.

### 4. 6. Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere functie. Op 6 maart 2007 heeft het college van Burgemeester en wethouders de *bodemkwaliteitskaart* en het *Bodembeheerplan Zuidwest Fryslân* vastgesteld. Deze kaart en het bodembeheerplan zijn samen met de gemeenten Bolsward, Gaasterlân-Sleat, Lemsterland, Littenseradiel en Wûnseradiel opgesteld. Op de bodemkwaliteitskaart is de actuele bodemkwaliteit van de gemeenten onderscheiden naar verschillende deelgebieden (zones van vergelijkbare kwaliteit). De bodemkwaliteitskaart is opgesteld aan de hand van gegevens over bodemopbouw, de gebruikshistorie en uitgevoerde bodemonderzoeken. In het bijbehorende bodembeheerplan en beschrijft het beleid ten aanzien van hergebruik van grond als bodem.

In het plangebied van bestemmingsplan De Easte komen de deelgebieden "buitengebied zand", "bebouwing na 1950" en "bedrijventerrein" voor. De bodemkwaliteit (achtergrondkwaliteit) in deze deelgebieden vormt geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen. In deze deelgebieden wordt dan ook vrijstelling verleend voor het indienen van een bodemonderzoek bij een aanvraag bouwvergunning, tenzij:

- het een locatie betreft met een bekende verontreiniging (puntbron), of locaties gelegen nabij (binnen een straal van 25 meter) een puntbron;
- het verdachte locaties betreft of locaties binnen een straal van 25 meter van verdachte locaties waarvan een vermoeden bestaat van bodemverontreiniging, tenzij middels een vooronderzoek wordt aangetoond dat de locatie onverdacht is.

De conclusie is dus dat er bij ontwikkelingsplannen in het gebied geen bodemonderzoek voor de bouwvergunning meer nodig is, tenzij bekend is dat de locatie verontreinigd is, of binnen een straal van 25 meter er vanaf, of als op de locatie een potentieel bodembedreigende activiteit heeft plaatsgevonden (of binnen een straal van 25 meter hiervan).

Uitgevoerde bodemonderzoeken binnen het plangebied:

- hoek rondweg-Nieuweweg: licht verontreinigd (mogelijk in bovengrond sterke verontreiniging benzeen?)
- Ooste 24: licht verontreinigd, grondwater matig verontreinigd. Er heeft een sanering van de puinverharding plaatsgevonden
- Ooste 49: licht verontreinigd
- Nieuweweg 27: in de grond geen verontreinigingen aangetroffen, het grondwater is niet onderzocht
- 2 voormalige tuinbouwgebieden aan de Nieuweweg: 1 gebied licht verontreinigt, 1 gebied matig verontreinigt;

- 1 gebied aan de Ooste: licht verontreinigt.

Binnen het plangebied bevindt zich een demping (hoek provinciale weg-Ooste). De locatie is potentieel verdacht/verontreinigd. Koudum is van oudsher een tuinbouwgebied.

De kans op een ernstige bodemverontreiniging op deze percelen is groot. Uit eerder onderzoek is gebleken dat in ongeveer 80% van deze (voormalige) tuinbouwgebieden sprake is van een ernstige bodemverontreiniging

In het kader van de realisatie van de Pich&Putt-baan is een verkennend bodemonderzoek naar de kwaliteit van de bodem en het grondwater uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 5. Uit dit onderzoek blijkt dat in de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan lood aanwezig is en in het grondwater licht verhoogde concentraties aan koper en zink bestaan.

De gemeten gehalten zijn van dien aard dat volgens de *Wet bodembescherming* een nader bodemonderzoek niet noodzakelijk is. De kwaliteit van de bodem is niet zodanig dat er risico's voor de volksgezondheid of het milieu bestaan. Er bestaan vanuit de bodemkwaliteit dan ook geen belemmeringen voor de aanleg van de Pich&Putt-baan.

#### 4. 7. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi), de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR)<sup>2)</sup> en het groepsrisico (GR)<sup>3)</sup>. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van  $10^{-6}$  als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR  $10^{-6}$ -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen*.

---

2) Plaatsgebonden Risico (PR) is "het risico op een plaats buiten een inrichting uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

3) De definitie van Groepsrisico (GR) is "de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

Ten aanzien van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de GR-contour moet een bestuurlijke verantwoording plaatsvinden. De verantwoording bevat de volgende elementen:

- de personendichtheid;
- de hoogte van het groepsrisico;
- maatregelen ter beperking van het groepsrisico;
- de voor- en nadelen van alternatieve locaties;
- de mogelijkheden voor bestrijding van calamiteiten;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied.

Ten aanzien van de bestrijdbaarheid van calamiteiten moet de veiligheidsregio om advies worden gevraagd.

In en rond het plangebied zijn geen inrichtingen gevestigd en kunnen ook geen inrichtingen gevestigd worden, zoals bedoeld in het Bevi. Wel is er een risicovolle inrichting, niet vallend onder het Bevi, aanwezig. Dit betreft het gasdruk meet- en regelstation aan de Ooste. Voor deze inrichting geldt op basis van het Activiteitenbesluit een afstand van 15 meter tot kwetsbare objecten 4 meter tot beperkt kwetsbare objecten. Binnen deze afstanden zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten gelegen.

Over de N359 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De vervoersintensiteiten van dit vervoer is dermate laag, dat er geen nadere afweging van het groepsrisico noodzakelijk is.

Tot slot is in het plangebied een buisleiding gelegen. Voor deze leiding is een bebouwingsvrije zone opgenomen. Voor een aantal activiteiten is een omgevingsvergunningsplicht opgenomen, om de bescherming van de gasleiding te waarborgen. De plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$  ligt op het hart van de leiding. Het invloedsgebied van de leiding bedraagt 45 meter. Binnen dit gebied vindt geen toename van het groepsrisico plaats.

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor dit bestemmingsplan.

#### **4. 8. Luchtkwaliteit**

Sinds 15 november 2007 geldt de Wet luchtkwaliteit (Wlk) als onderdeel van de Wet Milieubeheer (titel 5.2 in de WM). Met de inwerkingtreding van deze wet, is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk) vervallen.

Onder het voorheen geldende Blk dienden alle besluiten met gevolgen voor de luchtkwaliteit te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtverontreinigende stoffen.

Met de invoering van het criterium 'niet in betekenende mate' (= artikel 5.16 lid 4 WM) hoeven besluiten die onder dat criterium vallen niet meer te worden getoetst aan die grenswaarden.

Er kan in die gevallen worden volstaan met het aannemelijk maken dat het voorgenomen project qua omvang beneden de in de *'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteiteisen)'* (Nibm) genoemde aantallen te bouwen woningen of vierkante meter bruto vloeroppervlak of andere be-

grenzingen, dan wel het aannemelijk maken dat de concentratietoename ten gevolge van het betreffende besluit niet de 3% grens (of tijdelijke 1% grens) overschrijdt.

Momenteel zijn er geen knelpunten bekend binnen de provincie Fryslân die een negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. In het voorliggende plan worden evenmin ontwikkelingen mogelijk gemaakt die daartoe kan leiden.



## 5. PLANUITGANGSPUNTEN

Op basis van hetgeen in de voorgaande drie hoofdstukken is weergegeven, kunnen met betrekking tot de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied, de volgende uitgangspunten worden geformuleerd. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de twee verschillende plangebieden, namelijk De Easte en Parkplan.

### 5. 1. De Easte

#### *Landschap*

In landschappelijk opzicht heeft De Easte een belangrijke functie. De glaciële opstuwing, waarvan De Easte ook onderdeel is, met daarop het dorp Koudum, is niet alleen voor Nijefurd een belangrijk landschappelijk en geomorfologisch element, maar ook voor geheel Fryslân. Uitgangspunt is dan ook de instandhouding van dit landschappelijk element.

De inrichting van het gebied laat zich kenmerken als een afwisseling van openheid en beslotenheid. Enerzijds zijn er de gras- en weilanden met hun doorzichten naar de Fluessen en het Haanmeer (het open, vlakke landschap rond het Koudumer Heech) en anderzijds de beslotenheid van de bosschages, bossingels en laanbeplantingen. Binnen deze ruimtelijke hoofdstructuur is in de loop der tijd, langs de drie ontsluitingsassen (De Ooste, de Bovenweg en de Nieuweweg) verspreide, lintvormig gegroepeerde bebouwing gerealiseerd. Uitgangspunt is deze ruimtelijke structuur op hoofdlijnen te handhaven. Van enige verdere verdichting van het gebied is naar verwachting, gezien het ontbreken van woningbouwcontingenten, geen sprake.

#### *Wonen*

De van oorsprong agrarische functie van De Easte is merendeels verdwenen. Wat resteert zijn nog enige tuinbouwbedrijven kleinschalige agrarische bedrijvigheid. De bebouwing in het plangebied heeft inmiddels voor het overgrote deel een woonfunctie. Deze wordt in een aantal gevallen nog wel gecombineerd met een bedrijfsfunctie, maar de omvang en aard daarvan zijn dan zodanig dat er duidelijk sprake is van een toevoeging aan het wonen en niet van een (bedrijfs)woning bij een bedrijf. Uitgangspunt met betrekking tot de woonfunctie in het plangebied is, dat deze naast de landschapsfunctie als hoofdfunctie gehandhaafd blijft. Daarbij is een combinatie met bedrijfsmatige activiteiten denkbaar, maar dan wel op een zodanige wijze dat deze ondergeschikt blijft aan het wonen.

#### *Werken*

De werkfunctie manifesteert zich binnen het plangebied in de vorm van een tussen De Ooste en de Koudumervaart gelegen jachtwerf, een tweetal ten zuidoosten van de Nieuweweg gelegen tuindersbedrijven (met kassen), een wapen- en munitieverkoop en enkele huisgebonden bedrijfsmatige activiteiten, zoals een adviesbureau, de verkoop van tweedehands fietsen, een handel in oud ijzer en een klusjesbedrijf. Binnen het plandeel De Easte is verder een kleinschalig agrarisch bedrijf aanwezig.

Uitgangspunt is om de bestaande bedrijven in te bestemmen en deze door middel van een locatiegebonden wijzigingsbevoegdheid ook nog enige uitbreidingsmogelijkheden te verschaffen. Dit geldt echter niet voor het agrarisch bedrijf en de wapen- en munitieverkoop.

De aan het wonen gekoppelde vormen van bedrijvigheid worden inbestemd door bij woningen vrije beroepen en lichte vormen van bedrijvigheid toe te staan. Dit betekent dat er ook ruimte is voor nieuwe aan het wonen gekoppelde bedrijfsactiviteiten. Niet in een landelijk woongebied als De Easte thuishorende activiteiten, zoals de oud-ijzerhandel, worden onder het overgangsrecht gebracht.

Een economische activiteit die, gekoppeld aan het wonen in het plangebied, óók voorkomt maar niet direct herkenbaar is, is de logiesverstrekking in de vorm van bed en breakfast c.q. aan een woning gekoppelde appartementen. Deze laatste vorm van recreatieve dienstverlening wordt aange troffen bij een voormalige boerderij in het plangebied. Uitgangspunt is dat ook dit soort dienstverlenende activiteiten in dit gebied, in combinatie met het wonen, binnen het hoofgebouw mogelijk moeten zijn.

#### *Groen en recreatie*

De Easte vormt met het aanwezige weiland, bospercelen en de daarbinnen gelegen wandelpaden, een belangrijk recreatief uitloopgebied voor het dorp Koudum. Uitgangspunt is dat deze recreatieve functie en tevens groenfunctie behouden blijven en waar mogelijk nog versterkt worden door bijvoorbeeld de aanleg van extra wandelpaden en mogelijk een aantal parkeerplekken ten behoeve van de dagrecreant van buiten.

De weilandjes in het plangebied vervullen ook een duidelijke functie ten behoeve van hobbymatige, agrarische activiteiten, in de vorm van het houden van bijvoorbeeld schapen en paarden. Uitgangspunt is dat deze weilandjes c.q. graspercelen daarvoor gebruikt kunnen blijven worden.

In het plandeel De Easte wordt een Pich&Putt-baan mogelijk gemaakt. In de voorgaande hoofdstukken is deze ontwikkeling beschreven en de landschappelijk en milieutechnische inpasbaarheid van deze functie aange toond. De kantine wordt op de voorgestelde locatie vastgelegd en de bosranden worden als zodanig bestemd.

#### *Verkeer*

De verkeersfunctie manifesteert zich in de vorm van wegen, straten en paden. De Nieuweweg heeft binnen het plangebied een duidelijke verkeersfunctie. De Ooste en de Bovenweg hebben zowel een verkeersfunctie als een verblijfsfunctie. Ditzelfde geldt met betrekking tot het oostelijk van de Nieuweweg gelegen woonpad en de wandelpaden binnen het plangebied. Uitgangspunt is dat deze wegen, straten en paden overeenkomstig hun huidig functioneren worden bestemd. Met betrekking tot de wandelmogelijkheden is uitgangspunt dat deze, waar mogelijk, worden uitgebreid en dan bij voorkeur op een zodanige manier dat er vanuit het dorp een rondgaande route ontstaat.

### *Water*

Met name in de randen van het plangebied is sprake van een stelsel van sloten dat een belangrijke functie vervult met betrekking tot de afwatering van het gebied. Uitgangspunt is dan ook dat dit stelsel van sloten intact blijft. Daarnaast bevat het plan, indien dat noodzakelijk mocht blijken, de mogelijkheid om nieuwe sloten en waterelementen aan te leggen.

### *Voorzieningen*

In De Easte is via een eerdere planologische procedure een nieuwe Baptistenkerk aan de Nieuweweg mogelijk gemaakt. Deze is ook als zodanig opgenomen in het onderhavig bestemmingsplan.

### *Archeologie*

Uit de archeologische onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van de Pitch&Putt-baan blijkt dat zich op een deel van de locatie archeologische resten (kunnen) bevinden. In het gebied waar dit geldt is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Het gebied is aangegeven middels een dubbelbestemming. Dit geldt eveneens voor de bekende vuursteenvindplaatsen.

## **5. 2. Parkplan**

### *Landschap*

Het parkplan is ontstaan na de aanleg van de N359. Het gebied wordt begrensd door deze weg, de Tjalke van der Wal straat en de zuidrand van het dorp Koudum. Door de aanleg van de provinciale weg dreigde dit een versnipperd stuk landsbouwgrond te worden en daarom is besloten dit te ontwikkelen tot een groene ruimte voor Koudum.

### *Parkplan*

Het Parkplan heeft een belangrijke groene functie voor het dorp Koudum. In het plangebied is water, bos en grasland aanwezig. Door de wandelpaden is het een aantrekkelijk verblijfsgebied. Daarnaast is er een manege aanwezig die een belangrijke recreatieve functie heeft.

### *Water*

In dit plangebied is een grote vijver aanwezig. Uitgangspunt is deze als water te bestemmen wegens de functie die het heeft als element in het Parkplan en als waterberging. Overige ontwikkelingen wat betreft water worden hier niet verwacht.

## **6. JURIDISCHE PLANOPZET**

### **6. 1. Algemeen**

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

### **6. 2. Toelichting op de bestemmingen**

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen die in dit plan voorkomen. Daarmee wordt ook aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de uitgangspunten zoals die in het voorgaande hoofdstuk zijn verwoord.

#### *Agrarisch - Bedrijf*

De veehouderij aan de Bovenweg 38 is bestemd als "Agrarisch - Bedrijf". Het betreft een schapenhouderij, waar naast maximaal 80 schapen nog 25 vleeskoeien worden gehouden. Aangezien het niet wenselijk is dat het bedrijf zich verder uitbreidt is de bebouwing op het perceel vrij strak vastgelegd binnen het bouwvlak.

#### *Agrarisch - Cultuurgrond*

De graslandpercelen in het gebied hebben de bestemming "Agrarisch - Cultuurgrond". Het is de bedoeling dat deze graslandpercelen als zodanig gehandhaafd blijven en beschikbaar zijn voor bijvoorbeeld het weiden van

vee. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. Hooguit kan er sprake zijn van enkele bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Paardenbakken zijn vastgelegd binnen de aanduiding “specifieke vorm van sport - paardrijdbak”. Het realiseren van nieuwe paardenbakken binnen de bestemming “Agrarisch - Cultuurgrond” is niet toegestaan.

In de bestemmingsregels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar ‘Agrarisch - Glastuinbouw’. De noodzaak van de uitbreiding van de bestaande glastuinbouwbedrijven dient middels een bedrijfsplan aangetoond te worden.

#### *Agrarisch - Glastuinbouw*

De in het vorige bestemmingsplan bestemde “Agrarisch - Glastuinbouw” zijn ook in het onderhavige bestemmingsplan weer als zodanig aange-merkt. De gebouwen ten behoeve van deze bedrijven, waaronder een bedrijfswooning (één per bedrijf) dienen binnen de daartoe opgenomen bouwvlakken gerealiseerd te worden. Kassen kunnen gerealiseerd worden binnen de daartoe binnen het bestemmingsvlak aangegeven gebieden. Ten aanzien van de gebouwen bij de tuinbouwbedrijven (bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen) zijn de volgende maatvoeringen opgenomen:

- goothoogte maximaal 4,00 m;
- bouwhoogte maximaal 8,00 m;
- dakhelling maximaal 60° en minimaal (alleen voor bedrijfswoningen) 30°.

Met betrekking tot de ter weerszijden van de tuinbouwbedrijven gelegen cultuurgrondpercelen, is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt hierop de tuinbouwbedrijven uit te breiden.

#### *Bedrijf*

De bestemming “Bedrijf” is gegeven aan een wapen en munitieverkoop en aan de jachtwerf aan De Ooste. Met het oog op zijn categorisering is de jachtwerf door middel van de bestemmingsomschrijving specifiek inbestemd.

Binnen de bestemming “Bedrijf” zijn de bebouwingsmogelijkheden binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak geconcentreerd. De plaats voor de bedrijfswooning is daarbij door middel van een passende aanduiding binnen het bouwvlak gemarkeerd. Dit voorkomt dat de bedrijfswooning ergens achter op het terrein wordt gesitueerd. De goothoogte van de bedrijfswooning mag maximaal 4,00 m bedragen, de bouwhoogte maximaal 8,00 m. De bedrijfswooning wordt voorzien van een kap met een dakhelling van minimaal 30° en maximaal 60°.

Met betrekking tot de bijgebouwen bij de bedrijfswooning is eenzelfde soort regeling opgenomen als ten aanzien van de zelfstandige woningen in het plangebied. De bedrijfsgebouwen worden ook binnen het bouwvlak gebouwd. De goothoogte van de gebouwen mag daarbij maximaal 6,00 m zijn en de totale bouwhoogte 9,00 m. Bedrijfsgebouwen worden voorzien van een kap waarvan de dakhelling minimaal 15° en ten hoogste 40° mag be-

dragen. Wanneer er meerdere bedrijfsgebouwen gerealiseerd worden, dan bedraagt de onderlinge afstand van die gebouwen ten minste 5,00 m. De afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens, wordt bepaald door de begrenzing van het bouwvlak.

Binnen de bestemming "Bedrijf" zijn ook mogelijkheden opgenomen voor het realiseren van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bijvoorbeeld een kraan of een botenlift.

Bij het beëindigen van een bedrijfsfunctie kan de bestemming gewijzigd worden naar een woonfunctie. In de wijzigingscriteria zijn hier een aantal voorwaarden aangesteld. Zo mag alleen de bestaande bedrijfswoning na wijziging gebruikt worden als hoofdgebouw binnen de woonbestemming. Ook kan het bouwvlak aangepast worden, zodat te grote bouwvolumes voorkomen worden.

#### *Bedrijf - Nutsvoorzieningen*

De bestemming "Bedrijf - Nutsvoorzieningen" is gegeven aan het terrein van het gasdrukregelstation en de daarop aanwezige gebouwtjes. Deze dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden en de hoogte daarvan mag niet meer dan 4,00 m bedragen.

#### *Bos*

Deze bestemming heeft betrekking op de bosstroken en bospercelen in het plangebied. Het betreft hier vrij jong, in het kader van de ruilverkaveling aangeplant bos. Met het oog op de verdere ontwikkeling van dit bos tot een volwaardig ruimtelijk structurerend element, is in deze bestemming een aanlegvergunningstelsel opgenomen met betrekking tot het kappen en rooien van bomen, anders dan in het kader van het reguliere onderhoud. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen gerealiseerd worden.

#### *Groen*

De voor de bestemming "Groen" aangewezen gronden zijn bedoeld voor groenvoorzieningen, parken, wandelpaden en speelvoorzieningen. Binnen de bestemming "Groen" mogen geen gebouwen gebouwd worden. Er is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het verwijderen van beplanting binnen de bestemming "Groen", om de landschappelijke waarden te beschermen.

#### *Maatschappelijk*

De bestemming "Maatschappelijk" is gegeven aan de kerk tussen de Bovenweg en de Nieuweweg. Binnen het als zodanig bestemde perceel is een bouwvlak aangegeven waarbinnen de kerk met de daarbijbehorende en deels daaronder liggende vergader ruimten gebouwd dienen te worden. De maximaal toelaatbare bouwhoogte is op de ruimtelijke verbeelding van het plan in het bouwvlak vastgelegd.

Het bij de kerk behorende bouwperceel is zodanig ruim genomen dat daarbinnen voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd kan worden om te voorkomen dat er buiten het eigen terrein geparkeerd moet worden.

### *Sport - Manege*

De manege in het Parkplan valt binnen de bestemming "Sport - Manege". Binnen de bestemming is een bouwvlak opgenomen voor de manege.

De maximale goothoogte voor de manege is 5,50 meter en de bouwhoogte is maximaal 10 meter. Binnen de bestemming is parkeervoorziening voor de manege toegestaan.

### *Sport - Pitch & Putt*

De te ontwikkelen Pich&Putt-baan valt onder de bestemming "Sport - Pitch & Putt". De sportfunctie is specifiek bestemd om te voorkomen dat zich andere vormen van sport op de locatie vestigen. Binnen de bestemming worden de golfbanen en bijhorende voorzieningen, waaronder het parkeerterrein, mogelijk gemaakt.

Het voorzieningengebouw in de voormalige boerderij is vastgelegd binnen een bouwvlak. Zoals het merendeel van de voormalige boerderijen is ook dit pand aangemerkt als "karakteristiek". Dit houdt in dat het behoud van de karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd.

### *Verkeer*

De wegen binnen het plangebied met een belangrijke verkeersfunctie, hebben de bestemming "Verkeer" gekregen. Het betreft in het onderhavige plan dan alleen de Nieuweweg. Dit is, naast de Tjalke van der Walstraat, de belangrijkste ontsluitingsweg voor het dorp Koudum vanaf en naar de provinciale weg. De bestemming heeft niet alleen betrekking op de weg, maar ook op de daarbijbehorende bermen en de daarin aanwezige laanbeplanting. Deze laanbeplanting heeft een zodanig ruimtelijke en landschappelijke waarde, dat binnen deze bestemming, met betrekking tot het rooien en kappen van bomen, een aanlegvergunningstelsel is opgenomen. Door middel daarvan kan ervoor gezorgd worden dat door bijvoorbeeld vervangende aanplant, de karakteristieke laanbeplanting op het hoogste punt van het Koudumer Heech, intact blijft.

### *Verkeer - Verblijf*

De overige wegen en paden in het plangebied hebben, samen met de daarbijbehorende bermen en beplantingen, de bestemming "Verkeer - Verblijf" gekregen.

### *Water*

De sloten en waterlopen in de randen van het plangebied hebben de bestemming "Water" gekregen. Het is de bedoeling dat, met het oog op een goede waterhuishouding, dit stelsel van waterlopen intact blijft. Met het oog daarop is binnen deze bestemming dan ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen met betrekking tot het wijzigen en/of dempen van waterlopen en het vergraven van de daarbijbehorende oevers.

### *Wonen 1 en 2*

De bestemmingen hebben betrekking op het merendeel van de bebouwing in het plangebied, de woningen. De bestemming "Wonen - 1" heeft betrekking op de woningen die zijn opgetrokken in één bouwlaag en voorzien van

een kap. De goothoogte van deze woningen mag maximaal 3,50 m bedragen, terwijl de totale bouwhoogte de 8,00 m niet te boven mag gaan.

Er wordt bij deze woningen uitgegaan van een afdekking met een kap met een minimale dakhelling van 30°. Binnen deze bestemming wordt de mogelijkheid geboden om het wonen te combineren met een aan-huis-verbonden-beroep dan wel een kleinschalige, bedrijfsmatige activiteit.

De bestemming "Wonen - 2" heeft betrekking op de voormalige boerderijen in het plangebied, die op dit moment allemaal in gebruik zijn als woning. Binnen deze bestemming is de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 5,00 m en 14,00 m. Het merendeel van de voormalige boerderijen is aangemerkt als karakteristiek.

Met betrekking tot deze gebouwen is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen met betrekking tot het slopen. Gezien de maat en schaal van deze gebouwen, zijn de bouwvlakken groter en de bouwregels voor deze bestemming deels ruimer dan die voor de bestemming "Wonen - 1". Omdat de hoofdgebouwen binnen deze bestemming groter zijn dan die binnen de bestemming "Wonen - 1" is de mogelijkheid voor het gebruik het gebruik ten behoeve van logiesaccommodaties opgenomen.

Met betrekking tot de binnen deze bestemmingen toegestane aan-huis-verbonden beroepen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en logiesmogelijkheden, moet, naast de daarvoor geldende kwantitatieve bepalingen, ook voldaan worden aan de volgende kwalitatieve criteria:

- er mag geen aantasting plaatsvinden van de uitstraling van het gebruik van het perceel voor het wonen, dat wil onder meer zeggen dat uitsluitend zeer beperkte reclameaanduidingen (geen lichtreclame) en dergelijke zijn toegestaan;
- er mag geen afbreuk worden gedaan aan het woonkarakter van het perceel dan wel de directe (woon)omgeving;
- uitoefening mag alleen plaatsvinden door de bewoner van de woning;
- er dient voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf aanwezig te zijn;
- er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende functie;
- er mag geen buitenopslag van materiaal/materieel plaatsvinden.

Binnen de bestemming "Wonen -1" en "Wonen - 2" zijn perceelsgebonden ontwikkelingsmogelijkheden mogelijk, waarbij onderscheid is gemaakt tussen hoofdgebouwen (de woningen), bijgebouwen en overkappingen en in een enkel geval ook schuren. De hoofdgebouwen dienen binnen bouwvlakken te worden gebouwd. Voor een klein deel mag het hoofdgebouw ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, zoals erkers, balkons, galerijen, en dergelijke, als bouwonderdelen van het hoofdgebouw.

Naast de hoofdgebouwen zijn tevens bijgebouwen toegestaan. Bijgebouwen moeten ruimtelijk ondergeschikt zijn. Dit zijn alle ruimtes die qua afmetingen ondergeschikt aan en bij de hoofdgebouwen worden gebouwd, zoals



serres, aangebouwde slaapkamers, bijkeukens, (aangebouwde) garages, en dergelijke. Die ondergeschiktheid manifesteert zich niet alleen in de afmetingen, maar ook in de situering. Tussen hoofd- en bijgebouwen (met uitzondering van vrijstaande bijgebouwen) bestaat geen functioneel onderscheid. Het gaat expliciet om de ruimtelijke implicaties van het onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen. Het onderscheid manifesteert zich onder meer in ruimtelijke aspecten, die ook als zodanig in de bebouwingsbepalingen voor bijgebouwen zijn vastgelegd.

In verband met het straat- en bebouwingsbeeld en het instandhouden van de karakteristiek van het hoofdgebouw als bepalend bouwwerk binnen de bestemming, is voor bijgebouwen de bepaling opgenomen dat deze minimaal 3,00 meter achter de naar de weg gekeerde gevel worden gebouwd. Vóór deze grens, tot op 1,00 m uit de naar de weg gekeerde gevel, mogen uitsluitend vergunningsvrije aan- en uitbouwen worden gebouwd.

Een andere uitzondering is gemaakt voor carports, omdat deze veelvuldig aan de straatzijde vóór garages worden geplaatst. De gezamenlijke oppervlakte voor de bijgebouwen is op een maximum van 100 m<sup>2</sup> gesteld.

Randvoorwaarden daarbij zijn wel dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen niet groter mag worden dan de oppervlakte van het bijbehorende hoofdgebouw en dat het bouwperceel, exclusief de oppervlakte van het hoofdgebouw, voor niet meer dan 50% bebouwd mag worden.

Een aangebouwd bijgebouw moet qua bouwhoogte minimaal 1,00 m lager zijn dan het hoofdgebouw. Als een aangebouwd bijgebouw dus een hoogte heeft die minder dan 1,00 m verschilt van de hoogte van het hoofdgebouw, moet de aanbouw als onderdeel van het hoofdgebouw worden beschouwd. Om te voorkomen dat een vrijstaand bijgebouw in de directe nabijheid van het hoofdgebouw wordt gesitueerd en hoger wordt dan het hoofdgebouw, is er vanwege het ruimtelijk beeld een minimale afstand vereist van 3,00 m van het vrijstaande bijgebouw tot het hoofdgebouw.

Naast bijgebouwen is in een paar situaties bij woningen ook sprake van één of meerdere schuren, die qua maatvoering (oppervlakte) niet passen binnen de reguliere bijgebouwenregeling. Gezien de oppervlakte van de bouwpercelen waar het in de betreffende situaties om gaat, bestaat er vanuit ruimtelijk en functioneel oogpunt geen bezwaar tegen handhaving van de betreffende schuren. Deze schuren zijn aangeduid binnen de bestemming.

In verband met de gewenste flexibiliteit in het plan, is in de bouwregels een enkele mogelijkheid voor het verlenen van ontheffing opgenomen. Zo kan ontheffing worden verleend voor een vergroting van de goothoogte en voor het geheel of gedeeltelijk realiseren van een plat dak.

*Leiding - gas*

De dubbelbestemming "Leiding - gas" is gegeven aan het gebied waarbinnen zich de invloed doet gelden van een gastransportleiding.

Ter weerszijden van de betreffende gastransportleiding dient een strook van 5 meter onbebouwd te blijven en mogen bepaalde werken en werkzaamheden alléén uitgevoerd worden wanneer dat geen schade toebrengt aan de betreffende leiding.

Voor deze werken en werkzaamheden is binnen deze dubbelbestemming dan ook een omgevingsvergunning vereist, welke slechts onder voorwaarden kan worden verleend.

*Waarde - Archeologie*

Binnen de bestemming "Waarde - Archeologie" zijn eventuele archeologische waarden in de bodem beschermd door middel van een aanlegvergunningstelsel. De locatie waar deze dubbelbestemming ligt komt voort uit de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van de Pich&Putt-baan. Voor ingrepen in de bodem die dieper gaan dan 30 cm onder het maaiveld dient voorafgaand de werkzaamheden een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Tevens is deze dubbelbestemming opgenomen voor de bekende vuursteenvindplaatsen in het gebied.

## 7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de bestemmingsplanprocedure veranderd ten opzichte van de procedure uit de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Net als in de WRO is inspraak niet verplicht, tenzij het door middel van een Inspraakverordening verplicht is gesteld. Vooroverleg vindt nog verplicht plaats, volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 2008.

### *Inspraak*

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen. In dat kader is gepubliceerd dat het bestemmingsplan ter inzage is komen te liggen. Met deze publicatie wordt voldaan aan de publicatieplicht, zoals verplicht gesteld in artikel 1.3.1 van het Bro. Op het bestemmingsplan zijn een aantal inspraakreacties ingediend. Deze zijn door het college van B&W afgewogen en voorzien van een antwoord in een aparte nota. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van een aantal inspraakreacties aangepast.

### *Vooroverleg*

Het opgestelde voorontwerpbestemmingsplan is aan de wettelijk verplichte overleginstanties en belanghebbenden voorgelegd in het kader van het overleg conform 3.1.1. van het Bro. De ingekomen overlegreacties zijn overwogen en voorzien van een reactie van het college van B&W. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van het vooroverleg op een aantal punten gewijzigd.

### *Zienswijzen*

Na het vooroverleg is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Deze heeft de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gevolgd. Het ontwerpplan is gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Ingediende zienswijzen zijn voorzien van een passend antwoord. Hoofdstuk 10 gaat hier nader op in.

### *Vervolg*

Vervolgens wordt het bestemmingsplan vastgesteld. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daarop volgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

## **8. GRONDEXPLOITATIE / ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) was het al verplicht de financiële haalbaarheid van ruimtelijke plannen aan te tonen. De mogelijkheden voor (gemeentelijk) kostenverhaal op particulieren en/of projectontwikkelaars waren beperkt. Door middel van de grondexploitatie­regeling in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken de gemeenten over meer mogelijkheden voor kostenverhaal.

Daarnaast heeft de gemeente meer sturingsmogelijkheden, doordat zij in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels kunnen stellen. Dit kan gebeuren door middel van het privaatrechtelijke spoor (anterieure of posterieure overeenkomsten), dan wel door middel van een exploitatieplan. Een combinatie van beiden is ook mogelijk

### **8. 1. Grondexploitatie**

Omdat er in dit bestemmingsplan sprake is van een nieuwe bouw­mogelijkheid (voor een kerk), is de grondexploitatie­regeling van de Wro en het Bro van toepassing. Bij het grootste deel van het plangebied gaat het echter om een bestaande situatie waarin bouwplannen, zoals genoemd in het Bro, niet mogelijk worden gemaakt. Eventuele door de gemeente te maken kosten voor de (medewerking aan de) realisatie van de kerk, worden verhaald aan de ontwikkelaar. Dit is geregeld door middel van een overeenkomst. De verplichting voor het vaststellen van een exploitatieplan bij dit bestemmingsplan vervalt hiermee.

### **8. 2. Economische uitvoerbaarheid**

Het weergeven van de economische uitvoerbaarheid ten behoeve van de inzet van gemeentelijke middelen door middel van een cijfermatige opzet, is voor het onderhavige bestemmingsplan niet relevant. Dit hoofdzakelijk omdat voor het overgrote deel van het plangebied een conserverende regeling is opgenomen en het daarbij dus eigenlijk gaat om een herziening en actualisering van bestaande regelgeving. De kosten voor de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte realisatie van de kerk, worden gedragen door particulieren. Dit bestemmingsplan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

## **9. OVERLEG EN INSPRAAK**

### **9. 1. Inleiding**

In eerste instantie is het voorontwerpbestemmingsplan op 15 juli 2009 toegezonden aan een aantal vooroverleginstanties. Dit voorontwerpbestemmingsplan betrof een actualisatie van de vigerende plannen, waar de realisatie van de Pich&Putt-baan nog niet in was opgenomen. Aangezien deze in het latere voorontwerp wel is opgenomen, is het voorontwerp op 16 juli 2010 voor een tweede keer aan de VROM-inspectie, de provincie Fryslân en het Wetterskip toegezonden.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Koudum - De Easte / Parkplan heeft van 9 juli tot 5 augustus ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn enkele reacties op het plan ingediend. Alle reacties zijn bekeken, waarbij is nagegaan óf en hóe het plan bijgesteld moet worden.

In dit hoofdstuk is weergegeven hoe de opmerkingen van de verschillende overleg- en inspraakreacties in het plan zijn verwerkt. Steeds is kort de opmerking van de betreffende inspreker aangegeven. De reactie van de gemeente is cursief weergegeven bij de betreffende inspreker. De volledige inspraakreacties liggen ter inzage op het gemeentekantoor.

### **9. 2. Overleg**

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de vaste overleg- en adviespartners. In deze notitie zijn de ontvangen overlegbijdragen voorzien van een reactie. Waar dat tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan heeft geleid is dat vermeld. De volgende instanties hebben gereageerd:

- A. VROM-Inspectie (2 keer)
- B. Provincie Fryslân (2 keer)
- C. Wetterskip Fryslân (2 keer)
- D. Ministerie van Defensie
- E. KPN
- F. Gasunie
- G. Milieuadviesdienst

Aangezien de het voorontwerp gewijzigd is ten opzichte van de versie die op 15 juli 2009 aan de overlegpartners was toegezonden, is het voorontwerp op 16 juli 2010 voor een tweede keer aan de VROM-inspectie, de provincie Fryslân en het Wetterskip toegezonden. Derhalve is van deze instanties tweemaal een reactie ontvangen.

De overlegreacties zijn opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting.

### 9.2.1. VROM-Inspectie

Het betreft hier de opmerkingen naar aanleiding van het bestemmingsplan dat 15 juli 2009 is toegezonden aan de VROM-Inspectie, en de opmerkingen naar aanleiding van het bestemmingsplan dat op 16 juli 2010 is toegezonden.

#### Reactie VROM-Inspectie 1

De VROM-Inspectie geeft aan dat het bestemmingsplan de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB).

#### **Reactie**

*Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.*

#### **Conclusie**

*De gemaakt opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### Reactie VROM-Inspectie 2

1. De VROM-Inspectie geeft aan dat het bestemmingsplan de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB).
2. De VROM-Inspectie merkt op dat vanaf 1 oktober 2010 de Wabo in werking treedt, waarmee het planfiguur "projectbesluit" vervalt en opgaat in een omgevingsvergunning. Er wordt geadviseerd goed te overwegen of het nemen van een projectbesluit de meest geëigende methode is.

#### **Reactie**

1. *Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.*
2. *Het betreffende planfiguur is een bestemmingsplan en geen projectbesluit. Het geven van een inhoudelijke reactie is derhalve niet mogelijk. Waarschijnlijk is deze opmerking van de VROM-Inspectie abusievelijk in de overlegreactie terecht gekomen.*

#### **Conclusie**

*De gemaakte opmerkingen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

### 9.2.2. Provincie Fryslân

Het betreft hier de opmerkingen naar aanleiding van het bestemmingsplan dat 15 juli 2009 is toegezonden aan de provincie (2.2a), en de opmerkingen naar aanleiding van het bestemmingsplan dat op 16 juli 2010 is toegezonden (2.2b). Onder 2.2b worden alleen de punten besproken die de provincie aanvullend heeft gemaakt op de eerste reactie. De opmerkingen ten aanzien van de jachtwerf, glastuinbouw en verkeer zijn alleen onder 2.2a beantwoord.

### Reactie Provincie Fryslân 1

1. Uitbreiding jachtwerf (cat. 2): In het streekplan wordt voor bestaande bedrijven in het landelijk gebied onder voorwaarden beperkte uitbreidingsruimte geboden. De provincie vraagt zich af of de uitbreiding van de jachtwerf, zoals die door middel van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' is aangegeven op de plankaart, nog kan worden omschreven als een beperkte uitbreiding. De provincie kan er niet mee instemmen dat het bedrijf van 2 hectare oppervlakte met 1 hectare uitgebreid kan worden. Er wordt verzocht om voldoende inzicht te bieden in de concrete, realistische en goed onderbouwde uitbreidingsbehoefte ter plaatse en de wijzigingsbevoegdheid te concretiseren. De provincie is van mening dat de criteria "milieuhygiënische inpassing" en "belasting aanwezige infrastructuur" beter kunnen worden verwerkt in de criteria bij de wijzigingsbevoegdheid.
2. Uitbreiding glastuinbouwbedrijf (cat. 2): Het streekplan geeft aan dat bestaande glastuinbouwbedrijven uitbreidingsmogelijkheden hebben voor reguliere uitbreiding. Uit de toelichting van het bestemmingsplan wordt niet duidelijk of na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kassen gebouwd mogen worden. Volgens de provincie is dit niet noodzakelijk, omdat binnen de huidige aanduiding "kas" nog voldoende uitbreidingsmogelijkheden zijn. De provincie stelt voor in de wijzigingsbevoegdheid het criterium op te nemen dat de noodzaak van de uitbreiding moet worden aangetoond door middel van een bedrijfsplan.
3. Archeologie (cat. 2): De provincie mist bij de onder punt 1 en 2 genoemde wijzigingsbevoegdheden het criterium 'archeologie'. De FAMKE geeft aan dat op sommige locaties in het plangebied archeologisch onderzoek moet worden verricht bij ingrepen vanaf 500m<sup>2</sup>. De wijzigingsbevoegdheid dient op dit punt aangepast te worden.
4. Watertoets (cat. 3): De provincie verzoekt, indien nog geen overleg met het waterschap heeft plaatsgevonden, dit alsnog uit te voeren en de resultaten ervan te verwerken in het bestemmingsplan.
5. Beheerszone provinciale weg N359 en ontsluiting bedrijven (cat. 3): Voor de provinciale weg N359 is een beheerszone van 30 meter vanaf de beheergrens van toepassing. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen deze zone wordt verzocht om vooraf overleg te voeren met de desbetreffende provinciale dienst. Dit gegeven dient tevens opgenomen te worden in de toelichting van het bestemmingsplan.
6. Planttechnische opmerkingen (cat. 4): In de planbeschrijving van de toelichting wordt gesproken over een bestemming 'Bedrijf - Tuinbouwbedrijven', echter in de regels en op de plankaart komt deze bestemming niet voor. In de toelichting en de regels wordt ook gesproken over de bestemming 'Groen', welke echter op de plankaart niet voorkomt. Er wordt verzocht een en ander op elkaar af te stemmen.

### **Reactie**

1. *De eigenaar van de jachtwerf aan de Ooste heeft aangegeven welke nieuwe ontwikkelingen in de nabije toekomst plaats gaan vinden.*

Hieruit is gebleken dat de huidige bestemming voldoende ruimte en ontwikkelingsmogelijkheden biedt voor de nabije toekomst. De wijzigingsbevoegdheid voor de uitbreiding wordt uit het plan verwijderd. Mocht uitbreiding noodzakelijke zijn, dan zal een aparte bestemmingsplanprocedure gevoerd worden. Daarbij heeft uitbreiding in zuidwestelijke richting de voorkeur.

2. In de wijzigingsbevoegdheid zal opgenomen worden dat de noodzaak van uitbreiding aangetoond dient te worden middels een bedrijfsplan. In de regels bij het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat de bestemming 'Agrarisch - cultuurgrond' gewijzigd kan worden in 'Agrarisch - glastuinbouw'. Gebleken is echter dat abusievelijk de mogelijkheid om de aanduiding 'kas' aan te brengen, niet is opgenomen. Deze omissie zal in het ontwerpbestemmingsplan verholpen worden. De toelichting zal eveneens op dit punt aangepast worden.
3. Voor het gehele deelgebied De Easte geldt volgens de FAMKE voor de periode steentijd-bronstijd alleen bij ingrepen groter dan 5000 m<sup>2</sup> een inventariserend onderzoek. Voor de periode ijzertijd-middeleeuwen wordt bij ingrepen groter dan 500 m<sup>2</sup> een karterend archeologisch onderzoek aanbevolen. In de wijzigingsbevoegdheid zal een criterium opgenomen worden die het uitvoeren van archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen groter dan 500 m<sup>2</sup>.
4. Inmiddels heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap. De resultaten hiervan worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.
5. De toelichting wordt op dit punt aangepast.
6. De toelichting, verbeelding en regels zullen op de genoemde punten op elkaar worden afgestemd.

### **Conclusie**

- De wijzigingsbevoegdheid voor de uitbreiding van de jachtwerf aan de Ooste verwijderen;
- In de wijzigingscriteria voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Agrarisch - Glastuinbouw' wijzigen. Ten eerste wordt een verplichting opgenomen middels een bedrijfsplan de noodzakelijkheid van de uitbreiding aan te tonen. Ten tweede wordt de wijzigingsbevoegdheid zodanig aangepast dat het aanbrengen van de aanduiding 'kas' na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid op de verbeelding mogelijk wordt gemaakt. De toelichting wordt op beide punten aangepast.

### **Reactie Provincie Fryslân 2**

1. Functiewijziging (cat. 2): De bestemming 'Bedrijf' kan gewijzigd worden in de bestemming 'Wonen - 2'. De provincie acht het ruimtelijk gezien niet gewenst het gehele bestemmingsvlak te bebouwen, en stelt voor dat als voorwaarde in de bestemmingsregels wordt opgenomen dat de woningen in het bebouwingslint gerealiseerd moeten worden.
2. Landschap (cat. 2): De provincie merkt op dat de beplanting rondom de manege is voorzien van de bestemming 'Groen'.



Binnen deze bestemming is geen aanlegvergunningenstelsel opgenomen ter bescherming van de beplanting. De provincie gaat er vanuit dat de bescherming van de randbeplanting alsnog wordt geregeld in het bestemmingsplan.

3. Plantentechnische/juridisch (cat. 4): In de planbeschrijving van de toelichting wordt gesproken over een bestemming 'Bedrijf - Tuinbouwbedrijven', echter in de regels en op de plankaart komt deze bestemming niet voor. Er wordt verzocht een en ander op elkaar af te stemmen.

### **Reactie**

1. *In de wijzigingscriteria wordt een criterium opgenomen dat de bedrijfsgebouwen niet als woning gebruikt mogen worden. Slechts de bedrijfswoningen kunnen dan als woning gebruikt worden. Aangezien alle bedrijfswoningen binnen de bestemming 'Bedrijf' al in het bebouwingslint liggen, wordt het bebouwingsbeeld niet verstoord. Tot slot wordt in de wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid opgenomen het bouwvlak aan te passen om te grote bouwvolumes na wijziging te voorkomen.*
2. *Er zal een omgevingsvergunning (voorheen aanlegvergunning) voor het verwijderen van beplanting opgenomen worden.*
3. *De toelichting, verbeelding en regels zullen op elkaar worden afgestemd.*

### **Conclusie**

- *De wijzigingscriteria voor het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar de bestemming 'Wonen - 2' wijzigen, zodat het wonen in bedrijfsgebouwen uitgesloten wordt. Tevens de mogelijkheid opnemen om het bouwvlak te wijzigen.*

### 9.2.3. Wetterskip Fryslân

Het betreft hier de opmerkingen naar aanleiding van het bestemmingsplan dat 15 juli 2009 is toegezonden aan het Wetterskip (2.3a), en de opmerkingen naar aanleiding van het bestemmingsplan dat op 16 juli 2010 is toegezonden (2.3b).

#### Reactie Wetterskip Fryslân 1

Het Wetterskip heeft geconstateerd dat het plan vooral conserverend van aard is. Wat betreft de ontwikkeling van de baptistenkerk aan de Nieuwegeweg is in het bestemmingsplan opgenomen dat het verharde oppervlak moet worden gecompenseerd voor de aanleg van nieuwe watergangen. Het plan geeft het Wetterskip dan ook geen aanleiding tot het maken van verder opmerkingen.

### **Reactie**

*Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.*

### **Conclusie**

*De gemaakt opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

### Reactie Wetterskip Fryslân 2

Het bestemmingsplan geeft het Wetterskip geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Er is geconstateerd dat de wijziging ten opzichte van het eerder toegezonden voorontwerp bestemmingsplan de realisatie van een Pich&Putt-baan betreft. Er wordt gevraagd om bij ontwikkelingen in het plangebied, zoals de bouw van de Baptistenkerk en de aanleg van de Pich&Putt-baan contact op te nemen met Wetterskip Fryslân. Omdat in dit stadium nog niet bekend is hoe de Pich&Putt-baan er uit zal zien, kan wanneer de plannen concreet zijn een passend wateradvies voor deze ontwikkelingen worden opgesteld.

#### **Reactie**

*Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen. Te zijner tijd zal contact gezocht worden met het Wetterskip.*

#### **Conclusie**

*De gemaakte opmerkingen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

### 9.2.4. Ministerie van Defensie, Commando DienstenCentra

De Directie Noord van het Commando DienstenCentra van het Ministerie van Defensie bericht dat een eventuele reactie op het voorontwerp bestemmingsplan zal worden opgenomen in de door de VROM Inspectie Noord gecoördineerde gezamenlijke rijksreactie.

#### **Reactie**

*Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.*

#### **Conclusie**

*De gemaakte opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

### 9.2.5. KPN

KPN geeft aan geen op- of aanmerkingen te hebben, omdat het plan naar verwachting geen consequenties voor de infrastructuur van KPN heeft. Het aansluiten van de nieuwe kerk zal waarschijnlijk in combi uitgevoerd worden.

#### **Reactie**

*Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.*

#### **Conclusie**

*De gemaakte opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

### 9.2.6. Brandweer Fryslân

1. Buisleiding: De Brandweer Fryslân heeft geconstateerd dat door een deel van het plangebied een tweetal buisleidingen behorend bij het gasdrukmeet- en regelstation loopt, met een druk van 40 bar en een diameter van 4 inch.

De buisleidingen en de bijbehorende invloedsgebieden zijn niet aangeduid op de plankaart, en er wordt geadviseerd dit alsnog op te nemen. De Gasunie heeft berekend dat de plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  / jaar 0 is en het groepsrisico niet boven de oriëntatiewaarde uitkomt.

2. Gasdruk en regelstation Koudum: De veiligheidscontouren van het gasstation (15 meter voor kwetsbare objecten en 4 meter voor beperkt kwetsbare objecten) zijn niet op de plankaart aangeduid. Er wordt geadviseerd dit alsnog te doen. Bij toekomstige ontwikkelingen wordt geadviseerd geen kwetsbare objecten toe te staan in de directe nabijheid van het gasdruk station.
3. Transport gevaarlijke stoffen: Door het transport van gevaarlijke stoffen over de N359 loopt er een invloedsgebied van dit transport over het plangebied. De intensiteiten van het transport zijn echter van dien aard dat een verdere specificatie van het groepsrisico niet noodzakelijk is. Wel wordt geadviseerd om bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met het vervoer van gevaarlijke stoffen.
4. Bestrijdbaarheid: Er wordt opgemerkt dat ten aanzien van de bestrijdbaarheid afstemming heeft plaatsgevonden met de Inter gemeentelijke Brandweer Gaasterlân/Sleat en Nijefurd. Dit is ook de aangewezen instantie voor advies inzake de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een (zwaar) ongeval in het plangebied als gevolg van activiteiten die niet onder het BEVI of cRNVGS vallen. De lokale brandweer ziet voor dit plan geen knelpunten op de betreffende locatie.

### **Reactie**

1. *De door de brandweer genoemde buisleidingen zijn op de kaart opgenomen. In de toelichting wordt de verantwoording van het plaatsgebonden en groepsrisico opgenomen.*
2. *De door de brandweer voorgestelde veiligheidscontouren hebben alleen een signalerende functie. De gemeente acht het daarom niet wenselijk dit op de kaart op te nemen, aangezien er verder geen juridische regeling aan gekoppeld wordt. De toelichting wordt wel in die zin aangepast, dat de door de brandweer genoemde afstanden benoemd worden.*
3. *De toelichting wordt op dit punt aangepast.*
4. *Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.*

### **Conclusie**

*De opmerkingen van de brandweer verwerken in de toelichting van het bestemmingsplan.*

#### 9.2.7. Gasunie

1. Algemeen: De reactie van de gasunie is gebaseerd AMvB Buisleidingen. Binnen de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$  mogen zich geen kwetsbare bestemmingen bevinden.

Tussen de  $10^{-5}$  en  $10^{-6}$  contour mogen zich gemotiveerd beperkt kwetsbare bestemmingen bevinden.

2. Groepsrisico: De Gasunie heeft geconstateerd dat de 1% letaliteitsgrens van de aardgastransportleiding ligt op 45 meter. Een gedeelte van het plangebied bevindt zich binnen de 1% letaliteitsgrens van deze leiding. De 100% letaliteitsgrens van de leiding ligt op 30 meter. Binnen dit gebied is geen sprake van een toename van het groepsrisico.
3. Plaatsgebonden risicocontour: Uit inventarisatie van de Gasunie blijkt dat binnen de PR  $10^{-6}$  risicocontour die op de leiding ligt geen kwetsbare objecten zijn gelegen. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor realisatie van het plan.
4. Belemmerende strook: Ten aanzien van de aardgastransportleiding in het plangebied geldt een belemmerende strook ter bescherming van het functioneren en onderhouden van de leiding. De dubbelbestemming die daartoe in het plan is opgenomen (artikel 16, Leiding - Gas), biedt volgens de Gasunie onvoldoende waarborgen voor een veilig en bedrijfszeker gastransport en voor het beperken van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding. De Gasunie heeft een tekstvoorstel aangeleverd, waarvan eventueel gebruik kan worden gemaakt.

### **Reactie**

1. *Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.*
2. *De toelichting wordt op dit punt aangepast.*
3. *Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.*
4. *De omgevingsvergunningplichtige activiteiten zullen worden uitgebreid.*

### **Conclusie**

*De toelichting wordt aangepast aan de opmerkingen van de Gasunie. Daarnaast worden de omgevingsvergunningplichtige activiteiten in de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' aangevuld.*

#### 9.2.8. Milieu adviesdienst

De milieuadviesdienst heeft een externe veiligheidsparagraaf opgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan. De regionale brandweer zal haar advies inzake externe veiligheid rechtstreeks toezenden. Na ontvangst hiervan is het mogelijk dat de milieuadviesdienst tevens een voorstel doet voor verandering van het groepsrisico. Uiteindelijk moet bestuurlijke afweging ertoe leiden of het groepsrisico aanvaardbaar is. Geadviseerd wordt de invloedsgebieden van de gasbuisleiding, het gasreducerstation en de transportroute gevaarlijke stoffen over de weg op de plankaart vast te leggen.

### **Reactie**

*Invloedsgebieden hebben slechts een signalerende werking, het juridisch vastleggen van invloedsgebieden is niet houdbaar indien zich bepaalde ontwikkelingen voordoen binnen deze gebieden.*

*Bij dergelijke ontwikkelingen van (beperkt) kwetsbaar objecten zal verantwoording van het groepsrisico plaatsvinden op basis van het Bevi/Revi. Derhalve wordt het niet noodzakelijk geacht dit op bestemmingsplanniveau expliciet te regelen. Het advies zal wel in de toelichting bij het bestemmingsplan verwerkt worden.*

### **Conclusie**

*Externe veiligheidsparagraaf in de toelichting aanpassen. Hierin het externe veiligheidsonderzoek verwerken.*

## **9. 3. Inspraak**

### **9.3.1. Inspreker 1, gemachtigd door 2 anderen**

1. Inspreker heeft via de FRISO kennis genomen van de publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan voor Koudum - Parkplan / De Easte. Inspreker is tegen de vestiging van de geplande Pitch&Putt-baan. Inspreker geeft aan dat de vestiging in strijd is met het vigerende bestemmingsplan "De Easte", welke op 2 april 1985 is vastgesteld. De gronden hebben in dit bestemmingsplan de bestemming "Cultuurgrond", waarbinnen de vestiging van een Pich&Putt-baan niet is toegestaan.
2. Inspreker wijst op het Streekplan van de provincie Fryslân, waarin de ruimtelijke kwaliteit voorop staat en de landschappelijke kwaliteit duurzaam verhoogd moet worden. Voor een functie als een Pich&Putt-baan moet aansluiting gezocht worden in of nabij Koudum. Daarnaast is de Zuidwesthoek van Fryslân aangewezen als nationaal landschap, waarbij behoud van de landschappelijke kwaliteit voorop staat.
3. Inspreker geeft aan dat in het Structuurplan Koudum de doorzichten vanuit en op het dorp als uniek en waardevol worden ervaren. Eén en ander dient dan ook in stand gehouden en waar mogelijk versterkt te worden. Op de structuurplankaart staat aangegeven dat de Pitch&Putt-baan gelegen is in landelijk gebied.
4. In de Visie 2000-2015 wordt aangegeven dat sportvoorzieningen voornamelijk in Workum, Koudum en Stavoren geconcentreerd moeten worden. Woningen (gebouwen) in het buitengebied zijn niet toegestaan vanwege landschapsaantasting.
5. Het voorontwerpbestemmingsplan geeft voor de Pich&Putt-baan aan dat er een hoofdgebouw van 350 m<sup>2</sup> en overkappingen van 100 m<sup>2</sup> gebouwd mogen worden. Het gebouw mag maximaal 13 meter hoog zijn. Erfafscheidingen mogen maximaal respectievelijk 1 en 2 meter zijn. Lichtmasten mogen ten hoogste 10 meter hoog gebouwd worden. Het verwachte aantal bezoekers is 60 tot 150. Hiervoor worden 30 tot 45 parkeerplaatsen aangelegd. Het geschatte aantal verkeersbewegingen is 150 per dag. Het gebruik van gronden en bouwwerken, dus niet alleen het hoofdgebouw, ten behoeve van ondergeschikte horeca, is toegestaan.
6. Inspreker concludeert dat het initiatief, hoe lovenswaardig ook, in strijd is met het beleid.

7. Inspreker wijst nog op een alternatieve locatie, grenzend aan de sportvelden in Koudum. Inspreker wijst erop dat hier al voorzieningen aanwezig zijn, zoals een kantine en douches.
8. Inspreker wijst tot slot nog op de mogelijkheid dat golfballen op de provinciale weg N359 terecht kunnen komen, wat de verkeersveiligheid in gevaar brengt.

### **Reactie**

1. *Het is correct dat de oprichting van een Pitch&Putt-baan in het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is. Eventuele initiatieven worden getoetst aan het op dat moment geldende bestemmingsplan. De realisatie van de Pitch&Putt-baan wordt met onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Na van kracht worden van het nieuwe bestemmingsplan "Koudum - Parkplan / De Easte worden nieuwe initiatieven aan dit nieuwe bestemmingsplan getoetst.*
2. *Het beleid van de provincie is gericht op bundeling van recreatieve functies. De provincie heeft verschillende recreatiekernen aangewezen waar nieuwe recreatie functies gebundeld kunnen worden. In het Streekplan is Koudum aangewezen als recreatiekern. Wel wijst de provincie erop dat nieuwe functies een landschappelijke uitstraling hebben en daarom landschappelijk en natuurlijk goed ingepast dienen te worden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de "Landschapsontwikkelingsvisie & kansenkaart nationaal landschap Zuidwest Fryslân". In de landschapsontwikkelingsvisie wordt gesteld dat een toename van de recreatie een gegeven is en een sterkere drager van het landschap worden dan nu het geval is. Dit houdt in dat recreatieve functies een integraal onderdeel van het landschap moeten vormen en de karakteristiek van het landschap moeten ondersteunen. In het geval van de Pich&Putt-baan is van dit uitgangspunt uitgegaan. De bestaande beplanting wordt bijvoorbeeld behouden. De voor het stuwvallandschap kenmerkende bosschages blijven hierdoor behouden.*
3. *In het Structuurplan wordt richting gegeven aan de ontwikkeling van Koudum. Voor De Easte wordt ingezet op een grote verscheidenheid aan functies. Hier wordt onder meer een versterking van de woonfunctie, een uitbreiding van bestaande bedrijvigheid en uitbreiding van sportvoorzieningen voorgesteld. Het structuurplan wijst het gebied waar de Pich&Putt-baan is gelegen aan als Landelijk gebied. Hoewel dit niet uitgelegd is, houdt dit in dat hier functies voorzien zijn die passen binnen het landelijk gebied. De voorgestelde Pich&Putt-baan past binnen dit kader. Hoewel er nieuwe bebouwing gerealiseerd gaat worden, is een dergelijke functie goed inpasbaar op deze locatie. De reeds aanwezige bosschages worden niet verwijderd, waardoor het terrein en de nieuwe bebouwing goed ingepast kan worden. Daarnaast kan gesteld worden dat de functie past binnen de visie die voor De Easte is opgenomen, namelijk een verscheidenheid aan functies.*
4. *Inspreker geeft aan dat woningen in het buitengebied niet toegestaan zijn.*

*Hoewel het plangebied De Easte grotendeels buiten de bebouwde kom valt, kan gesteld worden dat dit geen deel uitmaakt van het buitengebied. In De Easte is een grote verscheidenheid aan functies. Daarnaast is er sprake van een relatief dichte lintbebouwing langs bijvoorbeeld De Ooste. Daarom is er ook voor gekozen om voor De Easte en Parkplan een apart bestemmingsplan op te stellen en dit gebied niet op te nemen in het bestemmingsplan Buitengebied. Deze keuze is reeds in het vigerende bestemmingsplan gemaakt vanwege de dichtere concentratie aan bebouwing en grote verscheidenheid aan functies. Dit betekent niet dat eventuele nieuwe functies niet landschappelijk ingepast moeten worden. Zoals eerder in deze reactie aangegeven, is de nieuwe Pich&Putt-baan goed landschappelijk ingepast en gaat de kwaliteit van het landschap niet achteruit.*

5. *Het gebruik van gronden binnen de bestemming "Sport - Pitch & Putt" voor ondergeschikte horeca is inderdaad toegestaan. De horeca moet altijd ondergeschikt zijn en ook in dienst van de Pich&Putt-baan. Een apart, op zichzelf staand, restaurant is bijvoorbeeld niet toegestaan.*
6. *De gemeente kan zich niet vinden in de conclusie dat de realisatie van de Pich&Putt-baan niet past binnen het geldende beleid. Zowel het provinciale als het gemeentelijke beleid geeft ruimte voor de realisatie van een dergelijke functie in Koudum. Hierbij moet wel speciale aandacht zijn voor de landschappelijke inpassing. De gemeente acht het initiatief voldoende landschappelijk ingepast op de voorgestelde locatie.*
7. *De aanleg van de Pitch&Puttbaan is een particulier initiatief, waar de gemeente positief tegenover staat. Een nieuwe Pitch&Puttbaan op de voorgestelde locatie is landschappelijk en functioneel inpasbaar. Aangezien het een particulier initiatief betreft, is het delen van voorzieningen met andere sportvoorzieningen niet aan de orde. De gemeente ziet daarom geen redenen waarom de Pitch&Puttbaan niet op de voorgestelde locatie gerealiseerd zou kunnen worden.*
8. *Bij de inrichting van het terrein zal uiteraard rekening gehouden worden met de naastgelegen provinciale weg. Met de ligging van de banen en het treffen van voorzieningen wordt voorkomen dat ballen op de provinciale weg terecht komen. Van een toename van verkeersonveiligheid is dan ook geen sprake.*

### **Conclusie**

*De gemaakt opmerkingen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### **9.3.2. Inspreker 2**

Inspreker woont op locatie 2. Op het perceel is een woonhuis met aangebouwde schuur met de aanduiding "Specifieke bouwaanduiding - schuur" ("sba-s"). Locatie 2 heeft in het vigerende bestemmingsplan Koudum "De Easte" de bestemming 'bedrijven', waarbinnen een dienstwoning is toegestaan.

Tevens is bepaling 'I' van toepassing. Inspreker geeft aan dat op het perceel lange tijd een timmer- c.q. aannemersbedrijf gevestigd is geweest. In bijlage 1 van de regels staat een aannemersbedrijf als categorie 4 vermeld. De aangebouwde schuur is door het bedrijf altijd als werkplaats gebruikt. Inspreker heeft het perceel in 2000 gekocht. Op 1 april 2008 heeft inspreker een bouwvergunning gekregen om op de plek van de werkplaats een nieuw gebouw te realiseren. Er is een directe verbinding tussen het woonhuis en het nieuwe gebouw. Het gebouw heeft in het voorontwerpbestemmingsplan de aanduiding "sba-s". De nieuwbouw zal gebruikt worden als deel van het woonhuis en/of als kantoor. Inspreker verzoekt om de schuur in het bestemmingsplan op te nemen als hoofdgebouw.

**Reactie**

*Nu de nieuwbouw feitelijk onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw, kan dit ook als dusdanig bestemd worden.*

**Conclusie**

*Het bouwvlak voor locatie 2 zodanig uitbreiden, dat de nieuwbouw binnen het bouwvlak valt.*

**9.3.3. Inspreker 3 (G.G. Witsen Elias)**

Inspreker reageert op de voorgenomen uitbreiding van Jachtwerf Busman aan De Ooste. Inspreker verwijst naar het Structuurplan Koudum, waarin besloten is het open landschap vanaf de Jachtwerf richting de provinciale weg in stand te houden. Bedrijvigheid is voorzien tussen de jachtwerf en De Tille, dus richting het dorp. Hier is volgens inspreker voldoende ruimte. Uitbreiding richting de provinciale weg schaadt volgens inspreker het unieke open landschap.

**Reactie**

*Uit overleg tussen de gemeente en de jachtwerf is gebleken dat uitbreiding van de jachtwerf op korte termijn niet aan de orde is (zie ook 4.2.). De wijzigingsbevoegdheden worden daarom verwijderd. Mocht uitbreiding van de jachtwerf in de toekomst aan de orde zijn, dan wordt dit via een aparte planologische procedure geregeld. Daarbij worden de uitgangspunten uit de Structuurschets Koudum (dus uitbreiding richting het zuidwesten) gehanteerd.*

**Conclusie**

*De wijzigingsbevoegdheden worden nu in eerste instantie uit het bestemmingsplan gehaald.*

**9.3.4. Insprekers 4**

- 1, 2, 3 en 4: Insprekers geven aan dat zij het niet eens zijn met de bestemming van locatie 3. Aan het perceel is in het voorontwerpbestemmingsplan een woonbestemming gegeven. Op de percelen van insprekers is een recht van overpad gevestigd.



- Het geven van een woonbestemming aan locatie 3 (De Ooste 27) levert aldus insprekers een te grote verzwaring van de erfdienstbaarheid op.
5. Insprekers geven aan dat in 1983, bij de aankoop van het perceel waar zij nu wonen, is toegezegd dat locatie 3 niet bewoond mocht worden. De toenmalige eigenaren van locatie 3 wilden van de schuur een zomerwoning maken. Dit is tegen gehouden door de gemeente.
  6. Insprekers geven aan dat zij tegen een woonbestemming zijn. Bij verbouw van de woning is er sprake van vrachtverkeer, dat via het perceel van insprekers naar locatie 3 moet.
  7. Insprekers zijn bang voor een verlies aan privacy.
  8. Insprekers zien het nut van een nieuwe woning in Koudum niet in, aangezien er meer dan 50 woningen te koop staan. Momenteel staat het gebouw op locatie 3 te koop als woning. Insprekers geven aan dat het voornamelijk de verkopende partij is die belang heeft bij de verkoop van het pand als woning, aangezien dit meer oplevert. Insprekers geven aan dat zij contact hebben gezocht met de eigenaar, maar dat dit ondanks herhaaldelijke verzoeken niet gelukt is.
  9. Insprekers geven aan dat zij bedenkingen hebben bij de legalisering van de bestaande bebouwing.
  10. Insprekers stellen dat de dakconstructie van het gebouw enkele jaren geleden volledig vernieuwd is, zonder dat hier een bouwvergunning voor is aangevraagd.
  11. Insprekers stellen dat in de verkoopadvertentie van het pand op locatie 3 gesteld wordt dat het perceel bereikbaar is via een naastgelegen sloot. Insprekers geven aan dat dit in het geheel niet het geval is en dat dit door een rechter in 1992 tijdens de ruilverkaveling bevestigd is.
  12. Locatie 3 is aldus de insprekers niet aangesloten op het riool. Mocht het pand een woonbestemming krijgen, dan moeten er dure voorzieningen getroffen worden die betaald moeten worden van gemeenschapsgeld.
  13. Ten zevende geven insprekers aan dat de verkoper van het pand op locatie 3 ervan uitgaat dat het pad dat naar het pand loopt een gemeenschappelijk pad betreft. Insprekers geven aan dat het pad echter over de percelen van beide insprekers lopen. Het enige gemeenschappelijke aan het pad is het onderhoud.
  14. Insprekers geven aan dat de eigenaar er van uit ging dat bewoning toegestaan was. Eigenaar verblijft regelmatig in het pand en gaat er vanuit dat het pand dus ook als woning te verkopen is. Insprekers geven aan dat de eigenaar niet op het adres staat ingeschreven, maar er wel degelijk illegaal heeft gewoond. De eigenaar van het pand op locatie 3 heeft aangegeven verbaasd te zijn dat de insprekers nooit een verzoek tot handhaving hebben gedaan. Insprekers geven aan dat de bestemming altijd is gehandhaafd.
  15. Insprekers vragen zich af wat het belang van de gemeente is om het pand een woonbestemming te geven. Het pand is immers in het vigerende bestemmingsplan bestemd voor agrarische doeleinden en is illegaal verbouwd tot woonhuis.

Elke nieuw te bouwen of te verbouwen woning moet voldoen aan het Bouwbesluit, waar aldus de insprekers volledig aan is voorbijgegaan.

16. Insprekers verzoeken om in het ontwerpbestemmingsplan het perceel conform het vigerende bestemmingsplan te bestemmen, en het perceel dus weer voor agrarische doeleinden te bestemmen.

### **Reactie**

Het pand op locatie 3 heeft in het vigerende bestemmingsplan De Ooste een agrarische bestemming zonder bouwvlak. Daarmee is de bebouwing toen onder het overgangsrecht gebracht. Het is niet zonder meer mogelijk het pand in het nieuwe bestemmingsplan weer onder het overgangsrecht te plaatsen. Indien er panden of gebruik onder het overgangsrecht worden geplaatst, moet er concreet zicht zijn op beëindiging van de functie of verwijdering van het pand. Er moet daarom inzichtelijk gemaakt worden hoe in het bestemmingsplan met het pand omgegaan wordt.

De gemeente ziet geen redenen om het pand in het nieuwe bestemmingsplan weer onder het overgangsrecht te plaatsen en handhavend op te treden. Vanuit stedenbouwkundige aspecten zijn er geen belemmeringen voor het positief inbestemmen van de woning. Op het naastgelegen perceel, ten noordoosten van locatie 3, ligt eveneens een woning achter het bebouwingsslint. Ook op andere plekken komen woningen achter het bebouwingsslint voor. Wat dat betreft is er dus geen reden om de woning niet positief in te bestemmen. Vanuit functionele aspecten zijn eveneens geen belemmeringen voor het positief inbestemmen van de woning.

Door insprekers wordt aangegeven dat de ontsluiting van het pand op locatie 3 over de percelen van insprekers loopt. Daarvoor is een recht van overpad gevestigd. Aangezien dit een privaatrechtelijke aangelegenheid is, valt dit buiten het bestek van dit bestemmingsplan.

### **Conclusie**

*De woonbestemming van het perceel op locatie 3 in stand laten.*

#### 9.3.5. Inspreker 5

Inspreker geeft aan het niet eens te zijn met de uitbreiding van jachtwerf Busman richting de provinciale weg. In het in 2000 vastgestelde structuurplan Koudum wordt aangegeven de openheid van dit gebied juist te bewaren. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt de jachtwerf juist uitbreidingsruimte gegeven richting De Syl en nauwelijks richting De Tille.

### **Reactie**

*Zie reactie ad 3.3. en 4.2.*

Daarnaast wijst inspreker op watergang die vanaf het Var naar de achterkant van het bijgebouw loopt. Dit is niet juist ingetekend.

### **Reactie**

*De plankaart wordt op dit punt aangepast.*

**Conclusie**

*De wijzigingsbevoegdheden voor de jachtwerf verwijderen.*

9.3.6. Insprekers 6

Insprekers geven aan het niet eens te zijn met de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen uitbreidingsmogelijkheden van Jachtwerf Busman richting de provinciale weg. Insprekers geven aan dat zij bij de koop van hun huis aan locatie 4 uitdrukkelijk hebben meegewogen dat de strook agrarische grond langs het Var richting de provinciale weg open zou blijven, zoals dit in de Structuurschets Koudum is aangegeven. Insprekers geven aan dat zij de uitbreidingsmogelijkheden van de Jachtwerf niet in de weg willen zitten. Insprekers stellen voor uitbreidingsruimte aan de Jachtwerf te verlenen conform het Structuurplan.

**Reactie**

*Zie reactie ad 3.3. en 4.2.*

**Conclusie**

*De wijzigingsbevoegdheden voor de jachtwerf verwijderen.*

9.3.7. Inspreker 7

Inspreker geeft aan dat zijn perceel op locatie 5 nu de bestemming wonen heeft. Twee jaar geleden heeft inspreker een bouwvergunning gekregen voor een bedrijfsloods waarin een klussenbedrijf gevestigd is. Inspreker geeft aan dat dit in het ontwerpbestemmingsplan een combinatie van wonen en werken op zijn perceel, conform de huidige situatie, mogelijk moet zijn.

**Reactie**

*Een dergelijke functie is op dit perceel goed inpasbaar. Er zijn dan ook geen belemmeringen om de functie op het perceel van inspreker 7 in te bestemmen.*

**Conclusie**

*Voor het perceel van inspreker 7 aan locatie 5 een aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - klusbedrijf" opnemen om het klusbedrijf daar toe te staan.*

9.3.8. Inspreker 8

Inspreker geeft aan het niet eens te zijn met de uitbreiding van Jachtwerf Busman richting de Syl, terwijl er richting de Tille genoeg ruimte is. Inspreker geeft aan dat in het Structuurplan Koudum het gebied tussen de Jachtwerf en de Tille bedoeld is voor kleinschalige bedrijvigheid. Het gebied tussen de jachtwerf en de Syl is in het structuurplan aangewezen als open gebied. Inspreker concludeert dat uitbreiding richting de Tille moet plaatsvinden.

**Reactie**

*Zie reactie ad 3.3.*

**Conclusie**

*De wijzigingsbevoegdheden voor de jachtwerf verwijderen.*

**9.3.9. Stichting Morra-Manege (inspreker 9)**

Inspreker heeft kennis genomen van het voorontwerpbestemmingsplan voor het Parkplan in Koudum. In het voorontwerp zijn geen mogelijkheden opgenomen voor uitbreiding van bebouwing op het manegeterrein. Inspreker ziet graag dat in het bestemmingsplan de mogelijkheid van de bouw van een tweede trainingshal in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Inspreker heeft reeds bouwaanvraag fase 1 ingediend. Op de bij de reactie gevoegde tekening is de nieuwe situatie terug te vinden.

**Reactie**

*De gemeente staat positief tegenover de uitbreiding van de manege. Om de nieuwe rijhal te realiseren, moet de watergang tussen het Parkplan en de manege echter wel verlegd worden. Dit is vanwege de plaatsing van de nieuwe rijhal, die deels op de locatie van de huidige watergang voorzien is. Een andere locatie op het terrein van de manege is niet mogelijk, aangezien de wedstrijdbak gehandhaafd dient te worden. Er is inmiddels overleg met het Wetterskip geweest over het verleggen van de sloot. Het Wetterskip heeft aangegeven hiermee akkoord te zijn.*

**Conclusie**

*Het bouwvlak van de manege kan worden vergroot, zodat de tweede rijhal mogelijk wordt gemaakt. De sloot tussen het Parkplan en de manege conform de bijgevoegde situatietekening verleggen.*

**9.3.10. Insprekers 10**

1. Insprekers maken bezwaar tegen de Pitch&Putt-baan. De baan voorzien is op slechts 3 meter afstand van de achtertuin van insprekers voorzien. Insprekers verwachten onder andere geluidsoverlast. De baan is geopend van 10.00 tot 22.00 gedurende 7 dagen per week. De laatste bezoekers vertrekken om 23.00 uur. Insprekers vrezen vooral het geluid van aankomende en vertrekkende auto's en van 'gezelligheid' in de kantine. Insprekers wijzen op de verwachte hoeveelheid van 150 mensen per dag. De baan moet ook nog gemaaid worden. Insprekers verwachten dat dit 1 à 2 keer per week, 3 uur lang zal gebeuren voordat de bezoekers arriveren. Insprekers verwachten rond half 7 gewekt te worden.
2. Insprekers wijzen op de verwachte waardedaling van hun huis. Dit komt de oudedagsvoorziening niet ten goede. De waardedaling komt onder meer door de verwachte geluidsoverlast, maar ook door het verlies aan uitzicht.
3. Tot slot wijzen insprekers op de verkeerssituatie. Insprekers vrezen een toename van de verkeersdruk op de Nieuweweg. Het verkeer rijdt onder andere op 2 meter afstand van de achterdeur van omwonenden van insprekers.

Insprekers vragen zich af of deze omwonenden nog wel de deur uit durven na realisatie van de Pitch & Putt-baan.

4. Insprekers concluderen dat zij het op prijs zouden stellen dat de bewaren van insprekers mee worden gewogen in de afweging van de gemeente.

### **Reactie**

1. *Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat aan de wettelijke geluidsnormen wordt voldaan. Ook is getoetst of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, aangezien bepaalde soorten geluid (zoals stemgeluid) niet in de berekeningen worden meegenomen. Er is in het akoestisch onderzoek uitgegaan van een zogenaamde 'worst case scenario'. Dit houdt in dat er uit gegaan is van een drukke dag met 150 bezoekers, waarvan de laatste om 23.00 het terrein verlaten. In de berekeningen is rekening gehouden met het maaien van het gras. Ook dit valt binnen de normen en is aanvaardbaar voor een goed woon- en leefklimaat.*
2. *De bebouwing is voorzien ten zuidwesten van het perceel van inspreker. Het uitzicht richting het zuiden blijft open. Bebouwing is hier niet toegestaan. Er kan daarom gesteld worden dat het uitzicht van inspreker voldoende in stand gelaten wordt. Met betrekking tot de privacy van insprekers kan gesteld worden dat het hoofdgebouw en de parkeerplaats aan de noordoostzijde een groensingel krijgt. Vanaf deze locaties is de woning van insprekers dus niet zichtbaar. De precieze inrichting van het terrein zelf is nog niet bekend, maar er zal rekening gehouden worden met de ligging van de woning van insprekers ten opzichte van de banen. Indien insprekers van mening zijn dat er recht bestaat op planschade dan kan hiervoor een planschadeprocedure op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening worden gevolgd. Tussen de gemeente en de initiatiefnemers wordt een planschadeovereenkomst getekend. Eventuele planschade kan door de gemeente verhaald worden op de initiatiefnemer.*
3. *De Nieuweweg is nu al een van de hoofdontsluitingen van Koudum. Met de realisatie van de Pich&Putt-baan wordt op de drukste dagen een toename van ongeveer 150 verkeersbewegingen voorzien. Een dergelijke toename kan door de Nieuweweg goed opgevangen worden. De ontsluiting van de Pich&Putt-baan op de Nieuweweg betreft een ontsluitingsweg waar niet hard gereden kan worden. De verwachting is dat dit niet veel hinder zal opleveren voor aanwonenden.*
4. *Geconcludeerd kan worden dat met de belangen van insprekers voldoende rekening is gehouden. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er sprake is van een blijvend goed woon- en leefklimaat. Door de inpassing van de parkeerplaats en het hoofdgebouw wordt de privacy van insprekers voldoende beschermd. Tot slot betreft de Nieuweweg nu al een hoofdontsluiting van Koudum. Door de Pich&Putt-baan ontstaat er geen dermate grote verkeerstoename, dat er overlast door ontstaat.*

### 9.3.11. Inspreker 11

Inspreker reageert namens inspreker 11, eigenaar van locatie 3. Aan het perceel van inspreker 3 is een woonbestemming toegekend. Hier kan inspreker uiteraard mee instemmen. Inspreker 11 heeft kennis genomen van de bezwaren van insprekers 4. Via de inspraakreactie wil inspreker 11 kenbaar maken bereid te zijn eventuele planschade voor zijn rekening te nemen.

#### **Reactie**

*Zoals aangegeven in de reactie op inspreker 4, wordt het pand op locatie 3 als woning bestemd. Tussen de gemeente en inspreker zal een overeenkomst gesloten worden voor de afwikkeling van eventuele planschade.*

#### **Conclusie**

*Conform de reactie op inspreker 4, de woonbestemming op locatie 3 in stand laten. Tussen inspreker en gemeente een overeenkomst sluiten voor de plankosten.*

### 9.3.12. Inspreker 12

Inspreker heeft in het voorontwerpbestemmingsplan een woonbestemming voor zijn perceel. Het perceel op locatie 5 (Zyl 6) is recentelijk door inspreker gekocht. De vorige eigenaar had een klein agrarisch bedrijf op het perceel. Inspreker heeft de wens om het erf bij het perceel te vergroten en de bestaande schuur te vervangen. De wens is om in de nieuwe schuur onder andere paarden te stallen. Tot slot is er de wens om de woning te verbouwen en/of te vergroten. Een bouwaanvraag hiervoor volgt nog.

#### **Reactie**

*De door inspreker gewenste ontwikkeling past goed binnen de overige functies in het plangebied. Ook de uitbreiding van de woning op deze locatie is inpasbaar, aangezien de omliggende bebouwing groter van omvang is. Uitbreiding van het erf is tevens goed inpasbaar, gezien de ligging van het perceel tussen de provinciale weg en een stuk bos. Uitbreiding gaat niet ten koste van de ruimtelijke kwaliteit.*

#### **Conclusie**

*Woonbestemming uitbreiding en de nieuwe schuur aanduiden. Het bouwvlak voor de woning uitbreiden.*

### 9.3.13. Inspreker 13

Inspreker reageert op twee aspecten van het plan, namelijk de nieuwe Pich&Putt-baan enerzijds en de uitbreiding van Jachtwerf Busman anderzijds.

1. Inspreker is tegen de realisatie van de nieuwe Pich&Putt-baan op de voorziene locatie. In het plangebied van de baan loopt volgens inspreker één van de mooiste wandelroutes van Koudum.

Inspreker kan zich voorstellen dat een Pich&Putt-baan een verrijking voor Koudum is, maar is tegen de aanleg van de baan op de locatie zoals deze in het voorontwerp is voorzien. Inspreker ziet voordelen in realisatie van de Pich&Putt-baan naast de reeds bestaande sportfuncties.

2. Inspreker is tegen de uitbreiding van de jachtwerf aan de Ooste. Ten eerste is in de structuurvisie aangegeven dat uitbreiding alleen tussen het dorp en de jachtwerf kan plaatsvinden. Daarnaast is bij de aanleg van het bedrijf aangegeven dat de jachtwerf zijn kleinschalige karakter diende te behouden. Uitbreiding zorgt voor een te grote toename van verkeersbewegingen over de Ooste. Nu al bestaat 60% van het verkeer uit vervoersbewegingen van en naar de jachtwerf. Uitbreiding zorgt voor een toename van (vracht-)verkeer. Dit wordt door inspreker als ongewenst beschouwd. Daarnaast ervaart inspreker nu al veel overlast van de jachtwerf. Inspreker stelt dat activiteiten voornamelijk 's avonds plaatsvinden en wijst vooral op de geluidsoverlast. Ook ervaart inspreker stankoverlast.
3. Inspreker vindt dat de waarde van huizen in de buurt dalen. Inspreker geeft aan dat bij waardedaling van eigendommen, een verzoek tot het uitbetalen van planschade gedaan wordt bij de gemeente. Op dit moment is dit voor inspreker nog niet mogelijk, aangezien niet inzichtelijk is in hoeverre invulling gegeven kan worden aan de opgenomen wijzigingscriteria.
4. Tot slot geeft inspreker aan dat een deel van de gronden die in eigendom zijn van inspreker, bestemd zijn voor het naastgelegen bedrijf. Inspreker verzoekt om deze percelen te bestemmen als "Agrarisch - cultuurgrond". Het perceel wordt nu gebruikt als paardrijdbak met aan weerszijden weiland.

### **Reactie**

1. *Zie reactie ad 3.1. sub 7.*
2. *Zie reactie ad 3.3. en 4.2.*
3. *Indien inspreker van mening is dat er recht bestaat op planschade dan kan hiervoor een planschadeprocedure op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening worden gevolgd.*
4. *Deze omissie zal aangepast worden.*

### **Conclusie**

- *De bestemming "Sport - Pitch en putt" in stand laten.*
- *De wijzigingsbevoegdheden voor de uitbreiding van de jachtwerf verwijderen.*
- *Voor het door inspreker aangegeven terrein de bestemming bedrijf verwijderen en de bestemming "Wonen - 1" met de aanduiding "specifieke vorm van sport - paardrijdbak" opnemen.*

#### 9.3.14. Inspreker 14

Inspreker verzoekt de gemeente de mogelijkheid tot de realisatie van een aantal zomerwoningen aan de Tjalke van der Walstraat op te nemen.

Het betreffende perceel heeft in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming "Groen" en "Bos".

**Reactie**

*De gemeente is niet overtuigd van de nut en noodzaak van zomerwoningen in Koudum. Daarnaast ziet de gemeente niet in waarom, mocht er wel behoefte aan zijn, juist deze locatie geschikt is. Mocht die behoefte er wel zijn of komen, dan zal aan de hand van nader vast te stellen criteria een algehele afweging van mogelijk potentiële locaties gemaakt moeten worden. De gemeente ziet daar nu geen aanleiding toe.*

**Conclusie**

*Het bestemmingsplan in stand laten. Geen bouw mogelijkheden voor zomerhuizen opnemen.*

**9.3.15. Inspreker 15**

Inspreker heeft op zijn perceel aan locatie 6 de bestemming "Wonen - 1", maar ziet dit graag verandert worden in "Wonen - 2". Inspreker wil graag een Bed en Brochje realiseren. Inspreker geeft aan dat het een kleinschalige logiesmogelijkheid betreft, waarbij parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Inspreker heeft op 27 juni 2010 zijn voornemen in een brief aan de gemeente toegelicht.

**Reactie**

*In het bestemmingsplan zijn woningen van één bouwlaag met kap bestemd middels de bestemming "Wonen - 1". Voor de woningen van twee bouwlagen met kap is de bestemming "Wonen - 2" opgenomen. De gemeente acht het niet wenselijk, gezien de omliggende bebouwing, voor de woning van inspreker een hogere bouwhoogte (en dus de bestemming "Wonen - 2") op te nemen.*

*Binnen de bestemming "Wonen - 1" is een kleinschalige logiesmogelijkheid toegestaan. Het betreft een logiesmogelijkheid tot 5 personen met een maximum van 3 kamers. Inspreker heeft dus, na inwerkingtreding van het bestemmingsplan, de mogelijkheid om binnen deze regels een Bed en Brochje te realiseren.*

**Conclusie**

*De bestemming voor de woning van inspreker in stand laten. Het realiseren van een Bed en Brochje is toegestaan.*

**9. 4. Ambtshalve aanpassingen****9.4.1. Ambtshalve wijzigingen**

Het is gewenst om de volgende ambtshalve wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan:

- Waarderend onderzoek vuursteenvindplaatsen opnemen op verbeelding en in regels.



#### 9.4.2. Reactie Jachtwerf Busman

*Naar aanleiding van de ingekomen inspraakreacties op de uitbreidingsmogelijkheden van de jachtwerf is contact gezocht met de eigenaar van het bedrijf. De reactie is ingediend buiten de periode van inspraak, maar is, gezien de aard van de reactie en het belang voor het bestemmingsplan, wel opgenomen en beantwoord.*

#### **Opmerkingen**

Inspreker geeft naar aanleiding van het telefonische contact de uitbreidingsplannen op korte termijn aan. Allereerst spreekt inspreker zijn waardering uit voor het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid voor de uitbreiding van de jachtwerf van inspreker. De gebieden hadden wat inspreker betreft nog groter gemogen.

Op korte termijn wil inspreker een binnenwinterstalling voor boten realiseren. Hiervoor wordt een terrein naast de kapschuur beoogd.

Daarnaast geeft inspreker aan dat een twee-onder-een-kap woning aan de Ooste 45 inmiddels gesloopt is. Inspreker geeft aan dat de bouwmogelijkheid ten zuidwesten van de jachtwerf weer in het bestemmingsplan opgenomen zou moeten worden. De huidige bestemming is niet meer handhaafbaar gezien de ligging nabij het bedrijf en de realisatie van een woning versterkt het aanzicht van de buurt.

Tot slot concludeert inspreker dat abusievelijk een deel van de gronden die niet in eigendom zijn bij de jachtwerf, wel een bedrijfsbestemming hebben gekregen. Gezien de eigendomssituatie wordt uitbreiding op deze locatie niet beoogd.

#### **Reactie gemeente**

*Naar aanleiding van de ingekomen reactie van de jachtwerf, wordt de nut en noodzaak van het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid nu eigenlijk niet gezien. Er zijn op korte termijn plannen, maar die zijn niet van dien aard dat het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid gerechtvaardigd kan worden. Mochten er tijdens de planperiode concrete plannen zijn, dan kan eventueel in overleg met de gemeente besloten worden via een aparte bestemmingsplanprocedure de uitbreiding mogelijk te maken.*

*Daarnaast geeft de eigenaar van de jachtwerf aan dat zij de wens hebben tussen de Ooste 39/41 en de jachtwerf een twee-onder-één-kap woning te realiseren. Dit ter vervanging van een vergelijkbare woning die enige tijd geleden gesloopt is. De mogelijkheid om deze woning te herbouwen is in het voorontwerpbestemmingsplan wegbestemd. De gemeente acht de locatie van de voorgestelde woning niet wenselijk. Een nieuwe woning op deze locatie belemmert de uitbreidingsmogelijkheden van de jachtwerf zelf. Daarnaast ligt er naast de voorgestelde woning eveneens een bedrijf. Het realiseren van een woning op de voorgestelde locatie zou dus een belemmering vormen voor de omliggende bedrijvigheid, waaronder de jachtwerf zelf.*

*Tot slot is door de jachtwerf aangegeven dat er gronden die niet in eigendom zijn van de jachtwerf, wel als dusdanig zijn bestemd. Deze omissie is ook door een andere inspreker opgemerkt en zal worden aangepast.*

**Conclusie**

- *Wijzigingsbevoegdheden voor de jachtwerf verwijderen.*
- *Geen nieuwbouwmogelijkheden voor de realisatie van een twee-onder-één-kap woning opnemen.*
- *Het perceel ten noordoosten van de jachtwerf inbestemmen conform huidig gebruik, namelijk als paardrijdbak.*

## 10. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan en de bijhorende stukken heeft van 1 april 2011 tot en met 12 mei 2011 ter visie gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Tijdens deze termijn zijn vier zienswijzen ingediend.

De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen in bijlage 7 bij deze toelichting. De zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan op de volgende punten te wijzigen:

- het bouwvlak binnen de bestemming "Sport - Pitch & putt" komt te vervallen;
- de bestemming "Wonen - 2" voor het perceel Nieuweweg 42 wordt gewijzigd in "Sport - Pitch & putt". Het bouwvlak en de aanduiding "karakteristiek" worden behouden;
- een deel van de bestemming "Agrarisch - Cultuurgrond" tussen de Nieuweweg 42 en de provinciale weg worden gewijzigd naar "Sport - Pitch & putt";
- het bouwvlak op het perceel Ooste 49 wordt zodanig aangepast dat het ter plaatse aanwezige toiletgebouw en de kraan daar binnen vallen;
- op perceel L982 wordt de aanduiding "specifieke vorm van sport - paardrijdbak" opgenomen.

De verbeelding van het bestemmingsplan is op de voorgenoemde onderdelen aangepast. De aanpassingen hebben een doorwerking in de regels. Dit heeft vooral betrekking op de bouwregels binnen de bestemming "Sport - Pitch & putt".

Op 22 september 2011 is het bestemmingsplan "Koudum – De Easte en Parkplan" gewijzigd vastgesteld door gemeenteraad van Súdwest Fryslân.

===