

BESTEMMINGSPLAN DE KUILART

Vastgesteld
24 januari 2013

**Gemeente Súdwest-Fryslân
Bestemmingsplan De Kuilart**

Code 04-50-08 / 24-01-2013

GEMEENTE SUDWEST-FRYSLAN 04-50-08 / 24-01-2013
BESTEMMINGSPLAN DE KUILART

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Vigerende regelingen	1
1. 3. Opzet van de toelichting	2
2. HUIDIGE SITUATIE	3
2. 1. Ligging plangebied en omgeving	3
2. 2. Voorzieningen en functies	3
2. 3. Landschappelijke inpassing	4
2. 4. Ontsluiting en interne verkeersstructuur	5
2. 5. Ontwikkelingen in toerisme en recreatie	5
3. BELEIDSKADER	7
3. 1. Rijksbeleid	7
3. 2. Provinciaal beleid	8
3. 3. Gemeentelijk beleid	9
3. 4. Afweging	10
4. UITGANGSPUNTEN	11
4. 1. Algemeen	11
4. 2. Recente uitbreiding terrein	11
4. 3. Voorzieningen	12
4. 4. Verkeer en verblijf	14
4. 5. Groen en water	14
4. 6. Natuurontwikkelingsproject/compensatie	15
5. OMGEVINGSASPECTEN	16
5. 1. Water	16
5. 2. Ecologie	18
5. 3. Archeologie	20
5. 4. Externe veiligheid	22
5. 5. Bodem	23
5. 6. Leidingen	24
5. 7. Verkeerslawaaï	24
5. 8. Milieueffectrapportage	24
6. PLANBESCHRIJVING	31
6. 1. Algemeen	31
6. 2. Toelichting op de bestemmingen	31
6. 3. Dubbelbestemmingen	36

7. UITVOERBAARHEID	37
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	37
7. 3. Grondexploitatie	37

BIJLAGEN

Bijlage 1	Archeologische onderzoeken
Bijlage 2	Beantwoording overlegreacties

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Het recreatiecomplex De Kuilart vormt, samen met de Galamadammen, een belangrijk verblijfs-recreatief concentratiepunt in zuidwest Fryslân. De ligging van het complex is weergegeven in figuur 1. Op het complex zijn in het recente verleden tal van kwaliteitsverbeteringen gerealiseerd.

Voor het gebied van De Kuilart geldt momenteel een vrij oud bestemmingsplan. Omdat dit plan weinig flexibiliteit kent, is in de afgelopen jaren enkele keren gebruik gemaakt van een artikel 19-procedure WRO om nieuwe ontwikkelingen en kwaliteitsverbeteringen mogelijk te maken.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

Om in de toekomst op een adequate wijze in te kunnen spelen op de wensen van de recreant, is het gewenst om over een toekomstgericht en flexibel bestemmingsplan te kunnen beschikken.

De exploitant van De Kuilart heeft een visie laten opstellen waarin de wensen en ideeën voor de verdere ontwikkeling en verbetering van het recreatiecentrum uiteen zijn gezet. De visie vormt het uitgangspunt voor dit bestemmingsplan.

1. 2. Vigerende regelingen

Het bestemmingsplan dat tot nu toe voor het onderhavige plangebied gold, is het *Bestemmingsplan De Kuilart*, dat op 4 oktober 1983 door de gemeenteraad is vastgesteld. Destijds is bij besluit van 17 december 1984 door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden aan enkele onderdelen van het plan (uitspraak Raad van State 22 november 1988).

Deze situatie vormde, samen met het feit dat er in de tussentijd ook al een reeks nieuwe ontwikkelingen op het terrein hadden plaatsgevonden, de aanleiding om een *'Partiële en correctieve herziening van het bestemmingsplan De Kuilart'* te maken. Dit plan is vastgesteld op 28 augustus 1990. Met dit bestemmingsplan worden beide plannen vervangen.

1. 3. Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgezet. In het volgende hoofdstuk wordt de huidige situatie beschreven. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ligging en de omgeving, de huidige bedrijvigheid en een beschrijving van de huidige landschappelijke en ecologische waarden. Hoofdstuk 3 bevat het beleidskader. In hoofdstuk 4 komen de planuitgangspunten aan de orde. Hoofdstuk 5 bevat de waterparagraaf en behandelt de relevante milieuaspecten. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op het algemene juridisch-planologische systeem en een toelichting op de bestemmingen. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan.

2. HUIDIGE SITUATIE

2. 1. Ligging plangebied en omgeving

Het recreatiecentrum De Kuilart beslaat in de huidige situatie circa 14 hectare en is gelegen op één kilometer afstand van de kern Koudum, ter hoogte van de Galamadammen. Ten zuidwesten van het terrein zijn een aantal recreatiewoningen met aanleggelegenheid gesitueerd.

De omgeving van De Kuilart wordt gekenmerkt door een grote mate van openheid. Aan de westzijde van het recreatiecomplex, in de Dammense polder, liggen agrarisch gebruikte graslandpercelen. Aan de noordoostzijde wordt het complex begrensd door het natuurgebied De Samenvoeging, dat in beheer en eigendom is van Staatsbosbeheer. Het gaat hier om een laaggelegen weidegebied, dat rijk is aan weidevogels. Een onderdeel hiervan is een voormalig baggerdepot waarvan de grond is verwerkt in de bufferzone en gebruikt voor de ophoging van het nieuwe terrein.

Een belangrijk landschappelijk aspect is dat De Kuilart zich aan een meeroever bevindt: op de overgang van de laaggelegen graslanden naar het water. Aan de zuidzijde van het plangebied liggen het Johan Frisokanaal en De Holken/de Fluessen. Het recreatieve water bij De Kuilart vormt daarvan een inham met aanlegvoorzieningen. Dit water is deels door middel van een strekdam gescheiden van het Johan Frisokanaal. Het Johan Frisokanaal is een belangrijke vaarweg - voor met name de recreatievaart - en verbindt Stavoren met het Prinses Magrietkanaal.

2. 2. Voorzieningen en functies

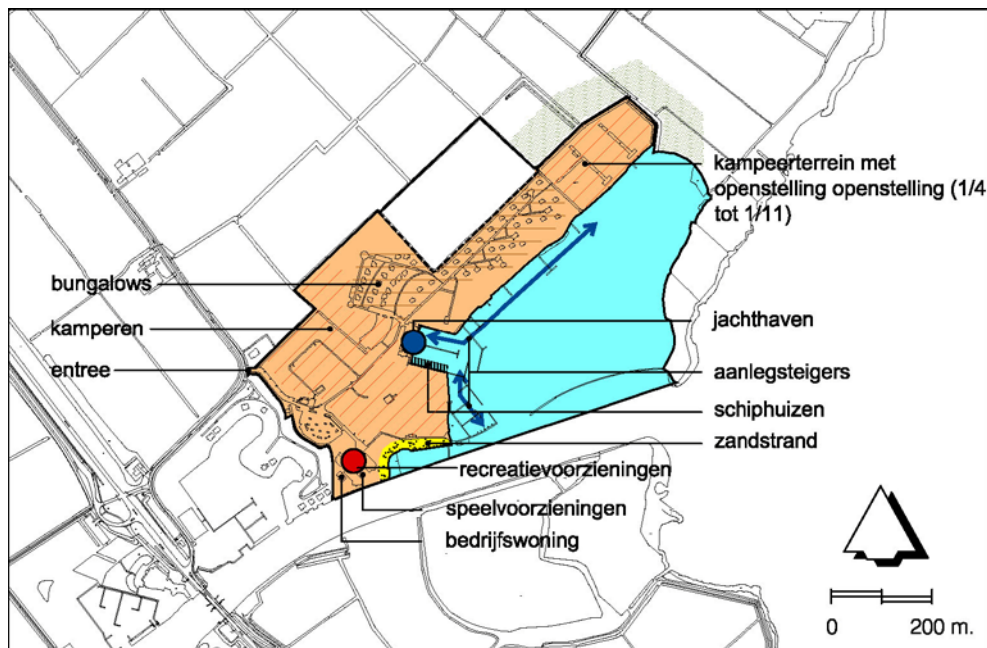
De Kuilart heeft zich gedurende tientallen jaren ontwikkeld tot een veelzijdig recreatiecomplex. Op het terrein zijn verschillende recreatieve en verblijfsrecreatieve terreinen/accommodaties aanwezig, zoals kampeerterreinen met vaste en toeristische plaatsen, stacaravans, bungalows en (groeps)appartementen, groepsgebouw en een recreatiezaal (zie figuur 2).

Het kampeerterrein biedt ruimte aan circa 210 jaar-/seizoenstaanplaatsen en circa 240 toeristische standplaatsen. Verspreid over deze terreinen bevinden zich de nodige toiletvoorzieningen.

Op de bungalowterreinen zijn verschillende typen bungalows gebouwd (totaal 52).

In het zuidwestelijk gedeelte van De Kuilart is een aantal voorzieningen geconcentreerd. Hier bevindt zich een centrumvoorziening/partycentrum met onder andere een restaurant, een snackbar/café, een (openbaar) overdekt zwembad, een speelterrein, een supermarkt, een bowlingbaan, een kantine en een wasserette. Verder bevinden zich aan de waterzijde van het gebied verschillende functies die gerelateerd zijn aan de watersport c.q. waterrecreatie: een zandstrandje, een jachthaven, schiphuizen, botenverhuur, een verkooppunt van watersportartikelen en een verkooppunt van motorbrandstoffen.

Tot slot bevindt zich op het terrein een bedrijfswoning.



Figuur 2. De huidige voorzieningen en functies

2. 3. Landschappelijke inpassing

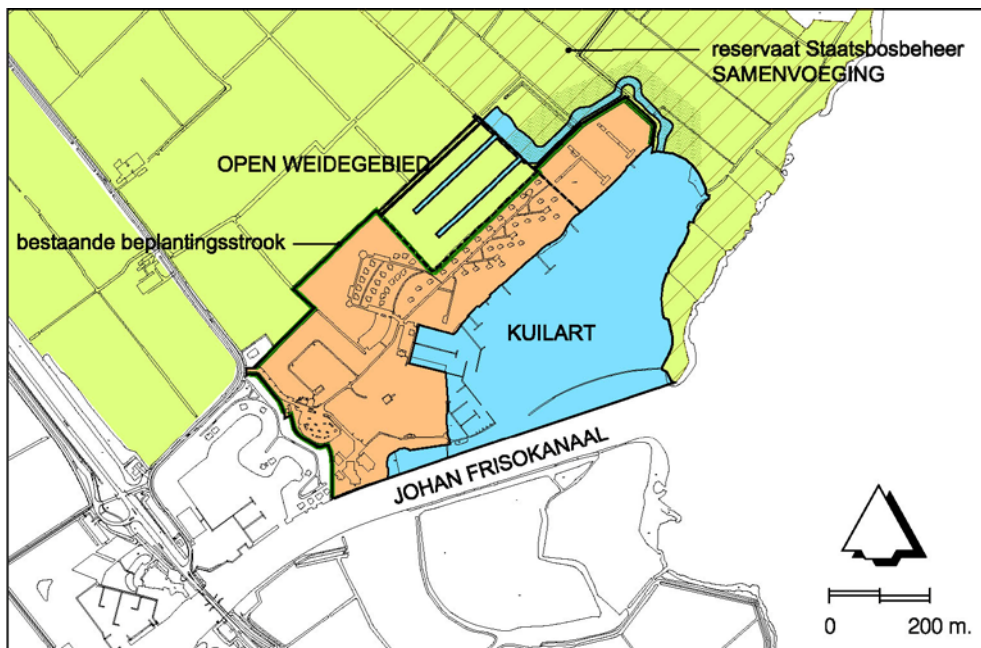
2.3.1. Randbeplanting

Zoals al is aangegeven bevindt De Kuilart zich op de overgang van de laag gelegen graslanden naar het water. Een belangrijk kenmerk van meer-oevers is het voorkomen van grotendeels gesloten en halfhoge oeverbegroeiing (riet). Aan de landzijde is sprake van een overgang via een ruigtezone (bijvoorbeeld wilgenstruiken) naar grasland. Deze karakteristiek is ook op De Kuilart van toepassing (zie figuur 3).

Bij de (verdere) ontwikkeling van het recreatiecomplex is vanuit landschappelijk en natuurwetenschappelijk oogpunt in de loop der jaren dan ook de nodige aandacht naar een goede inpassing uitgegaan.

In dit kader vormt de aanwezige randbeplanting met inheemse soorten langs de noordwestelijke grens een belangrijk gegeven. Deze randbeplanting heeft meerdere functies. Zo vormt de beplanting een landschappelijk element dat de overgang van het recreatiecomplex naar het aangrenzende open weidegebied markeert. Daarnaast heeft de beplanting tegelijkertijd een functie als een natuurlijke buffer, die er voor zorgt dat het achterliggende weidegebied en de daarin aanwezige ecologische waarden (weidevogels) geen hinder ondervinden van de activiteiten die op het recreatieterrein plaatsvinden.

Tevens wordt met deze randbeplanting voorkomen dat recreanten vanuit De Kuilart het achterliggende beschermde weidegebied kunnen betreden.



Figuur 3. Landschappelijke kenmerken

2. 4. Ontsluiting en interne verkeersstructuur

Het terrein wordt ontsloten via de N359. De entree van het terrein bevindt zich aan de westzijde van het terrein. De interne structuur is opgebouwd uit twee hoofdroutes: één richting de kampeer- en bungalowterreinen en één richting de centrumvoorzieningen. Op deze routes zijn verschillende paden aangetakt. Op het terrein zijn drie parkeerterreinen aanwezig.

2. 5. Ontwikkelingen in toerisme en recreatie

2.5.1. Algemeen

In Friesland is de Watersport van oudsher een belangrijke pijler in de werkgelegenheid. De ontwikkeling binnen de watersport in Friesland is sterk wisselend per deelsector (zie tabel 1).

Een algehele trend in toerisme en recreatie is de toenemende behoefte aan kwaliteit en beleving. De toerist is veeleisender en kritischer geworden in de afgelopen decennia. De hoeveelheid vrije tijd is afgenomen, maar het aantal toeristische activiteiten is toegenomen. Een combinatie van deze factoren leidt tot een noodzaak voor de toeristische en watersportsector in Friesland om te investeren in haar product om de concurrentie met andere regio's aan te kunnen.

	Aantal banen in 2009	Groei 2005 – 2009
Jachthavens	340	8,3%
Bootverhuur	620	-0,3%
Zeilscholen	100	9,9%
Charters en rondvaart	430	-13,1%
Jachtwerven	1.701	18,0%
Overige watergebonden industrie	893	9,0%
Watersportgebonden handel & dienstverl.	479	26,1%
Totaal	4.563	9,6%

Tabel 1: Werkgelegenheid en groei watersport Friesland (bron: Toerdata Noord, 2010)

Een direct gevolg hiervan is het initiatief van de provincie Fryslân voor het Friese Merenproject om de capaciteit en kwaliteit van de Friese Meren te vergroten. Aan de zijde van ondernemers vertaalt men de behoefte aan kwaliteitsverbetering binnen het eigen bedrijf.

Voor campings, jachthavens en recreatiewoningcomplexen leidt dit tot een behoefte aan extra ruimte en capaciteit. Niet alleen het aantal plaatsen groeit, maar ook de ruimte per lig- of standplaats. Daarnaast stijgt het voorzieningenniveau op veel bedrijven.

Voor deze slag in kwaliteitsverbetering is extra ruimte nodig. In de meeste gevallen liggen recreatiebedrijven in of nabij natuurgebieden. Een noodzakelijke uitbreiding moet in bijna alle gevallen dan ook ruimtelijk goed worden ingepast door middel van bijvoorbeeld een zonering.

2.5.2. De Kuilart

Door recreatiecentrum De Kuilart zijn in het recente verleden tal van kwaliteitsverbeteringen gerealiseerd. De wens is om in de toekomst te werken aan verdere verbetering van het kwaliteitsniveau van het bedrijf. De verbeteringen hebben met name een kwalitatief karakter en hebben met name betrekking op het doorvoeren van een sterke kwaliteitsverbetering en daaraan gekoppeld een verdere seizoensverbreding.

Zo zijn de plannen er op gericht om het aantal permanente vormen van verblijfsaccommodaties (meer recreatiewoningen en stacaravans) uit te breiden, maar ook zijn er plannen om het aantal toeristische kampeerstandplaatsen uit te breiden en te verplaatsen.

Andere plannen hebben onder meer betrekking op het verbeteren van de entree, het uitbreiden van de voorzieningen, het opwaarderen van het badstrand en het verruimen van de kampeerperiode.

3. BELEIDSKADER

De gewenste ontwikkelingen die in de toekomstvisie voor het recreatiecentrum De Kuilart zijn omschreven, dienen te passen binnen de beleidskaders die door het Rijk, de regio, de provincie en de gemeente zijn geformuleerd ten aanzien van het thema recreatie en toerisme. Voor zover relevant, wordt in dit hoofdstuk uiteengezet welke beleidsuitgangspunten van belang zijn.

3. 1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte* (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijksvaarwegen
2. Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Ecologische hoofdstructuur
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

De SVIR is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De volgende Rijksstructuurvisies (voorheen PKB's) blijven (voor zover ruimtelijk) als uitwerking van de SVIR bestaan:

- Structuurvisie (voorheen PKB) Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Structuurvisie (voorheen PKB) Derde Nota Waddenzee;
- Structuurvisie Nationaal Waterplan;
- Structuurvisie (voorheen PKB) Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening (SEV III);
- Structuurvisie (voorheen PKB) Ruimte voor de Rivier.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening* (Barro) is op 30 december 2011 (gedeeltelijk) in werking getreden. Het gedeelte van het Barro dat nu in werking is getreden, stelt regels omtrent de eerste 6 van de 13 aangegeven nationale belangen zoals genoemd in de SVIR. De regels ten aanzien van de overige nationale belangen treden naar verwachting in de loop van 2012 in werking.

3.1.3. Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan raakt geen nationale belangen.

3. 2. Provinciaal beleid

3.2.1. Streekplan Friesland

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is onder meer neergelegd in het *Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit van de ruimte'*, vastgesteld op 13 december 2006.

Naast versterking van de stedelijke gebieden, wordt met het Ontwerp-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) grootschalige en intensieve recreatieve voorzieningen. De aard en schaal van de recreatieve ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij de schaal, de functie en de karakteristieken van Koudum.

De recreatiekern Koudum ligt dicht bij waardevolle natuur, waar recreatief medegebruik mogelijk is.

Concrete initiatieven zullen worden beoordeeld op effecten op de plaatselijke natuurwaarden. Voor het Vogel- en Habitatrichtlijngebied, de Fluessen, zal in het kader van de aanwijzing tot Natura 2000-gebied een beheerplan opgesteld worden, op grond waarvan eventueel nadere voorwaarden voor het gebruik van dat gebied kunnen worden aangegeven.

Voor de verblijfsrecreatie wordt ingezet op verbetering van de kwaliteit van het bestaande aanbod. Uitbreiding van bestaande recreatieterreinen is mogelijk, mits sprake is van ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Bij kampeertreinen is ruimte tot in ieder geval 200 standplaatsen, bij recreatiebungalow- en appartementencomplexen tot in ieder geval 50 verblijfs-eenheden.

3.2.2. Verordening Romte Fryslân

De Verordening Romte Fryslân regelt die onderwerpen van het provinciale beleid, waarvan de juridische doorwerking en borging in ruimtelijke plannen noodzakelijk is. Het onderliggende beleid staat in het Streekplan en enkele andere provinciale plannen. Dit betekent dat bij de interpretatie en toepassing van bepaalde artikelen in concrete situaties, soms teruggegrepen moet worden op dit provinciale beleid. In de verordening worden een tiental onderwerpen geregeld, waaronder 'ruimtelijke kwaliteit' en 'recreatie en toerisme'. Het beleid hiervoor is uiteengezet in het Streekplan. Wel is hoofdstuk 4 (ruimtelijke kwaliteit) van toepassing. Op dit aspect is nader ingegaan in hoofdstuk 4.

3.2.3. Conclusie

Met het provinciale beleid is voldoende rekening gehouden. De landschappelijke inpassing is juridisch in dit bestemmingsplan geborgd.

3. 3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurplan

In het *Structuurplan* voor Koudum van de voormalige gemeente Nijefurd wordt voor De Kuilart aangegeven dat de verbinding met het centrum van Koudum zal worden opgewaardeerd. Daarnaast geeft het Structuurplan een gewenste opwaardering aan van het recreatieve concentratiegebied De Kuilart/Galamadammen. Het Toeristisch-recreatief actieplan (1996) legt de nadruk op versterking van bestaande toeristisch-recreatieve complexen in plaats van het ontwikkelen van nieuwe recreatieve verblijfsconcentraties.

In de *Visie 2015* (2005) van de gemeente wordt de richting aangegeven voor de toekomstige ontwikkelingen tot 2015 in Nijefurd. Voor wat betreft het onderdeel toerisme en recreatie is de visie gericht op het blijven aantrekken van de bezoeker en het ontwikkelen van een aantrekkelijk 'recreatief woonmilieu'. Samen met de toeristische ondernemers beoogt de gemeente vorm te geven aan de noodzakelijke wenselijke vernieuwingen binnen de sector toerisme en recreatie. De aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten vormen het kader waarbinnen deze vernieuwing en uitbreiding dient te passen. Het bestaande voorzieningenniveau en het aantrekkelijke woonmilieu van Koudum bieden kansen voor het uitbreiden van het toeristische karakter van Koudum. De aandacht gaat daarbij onder meer uit naar een koppeling van land- en watergebonden routes en activiteiten. Ontwikkeling van verblijfs- en waterrecreatie vindt plaats aan noordwest kant van het J.W. Frisokanaal. Verder wordt aangegeven dat tussen de ontwikkelingen bij de Galamadammen en Koudum een ruime groene buffer blijft bestaan.

3. 4. Afweging

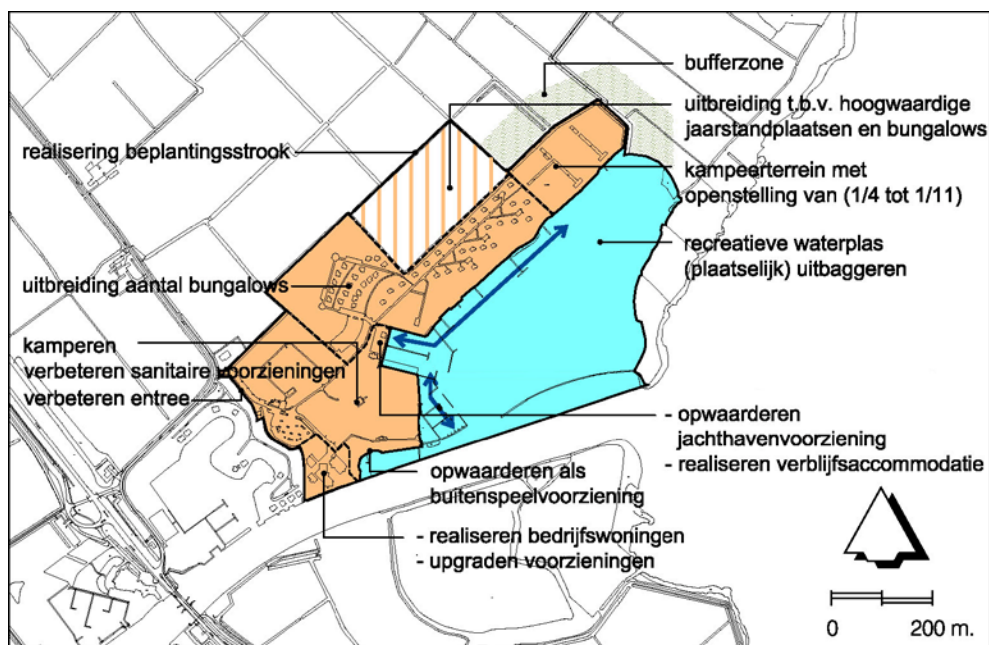
Het gemeentebestuur heeft besloten om in planologisch opzicht medewerking te verlenen aan de gewenste uitbreiding en kwaliteitsverbetering van het recreatiecomplex De Kuilart. Daarbij hebben vanuit het oogpunt van beleid de volgende overwegingen een rol gespeeld:

- de gemeente vindt het vanuit economisch en maatschappelijk oogpunt van groot belang om de sterke positie van De Kuilart in de regio te kunnen blijven behouden c.q. versterken;
- een goede kwaliteit van de toeristische en recreatieve voorzieningen is daarbij essentieel. Hiervoor is ruimte en flexibiliteit nodig, mits dit kan worden ingepast en afgestemd met de natuurlijke en landschappelijke waarden van het naastgelegen gebied;
- een verdere continuering van het proces van kwaliteitsverbetering past binnen het beleid van Rijk en provincie;
- er is reeds sprake van een bestaande recreatieve functie die voor een duurzaam voortbestaan afhankelijk is van de daarvoor benodigde ruimte en flexibiliteit.

4. UITGANGSPUNTEN

4. 1. Algemeen

In de Toekomstvisie zijn de hoofdlijnen voor de verdere ontwikkeling van het recreatiecomplex uiteengezet. Deze hoofdlijnen zijn leidend voor het onderhavige bestemmingsplan en vormen dan ook het uitgangspunt voor de uiteindelijke opzet van de juridische regelgeving voor het gebied. Hoofduitgangspunt is dat uitgegaan dient te worden van een bestemmingsplan met een flexibel karakter welke voldoende mogelijkheden biedt voor de realisatie van toekomstige verbeteringen en veranderingen zoals deze voor een kwalitatief hoogwaardig recreatiebedrijf noodzakelijk zijn. De uitgangspunten voor de toekomstige situatie zijn als volgt (zie ook figuur 4).



Figuur 4. Gewenste ontwikkelingen De Kuilart

4. 2. Recente uitbreiding terrein

Om de positie van De Kuilart als watersportcomplex van nationale en internationale allure verder te kunnen versterken, is het gewenst om in relatie tot de kwalitatieve verbeteringen ook de capaciteit van het complex te vergroten. Gezien de ligging in het landschap is een uitbreiding aan de noordoostzijde het meest reëel. In totaal beslaat de geplande uitbreiding een oppervlakte van circa 4,5 hectare.

De uitbreiding van het recreatiecomplex en het gebruik daarvan heeft op twee manieren plaatsgevonden:

1. Het aan De Kuilart en het voormalig baggerdepot grenzende perceel (in het vigerende bestemmingsplan is deze uitbreiding al opgenomen) zijn

door De Kuilart aangekocht en wordt betrokken bij het totale recreatieterrein.

2. De kampeerperiode van het achterste (meest oostelijke) recreatieveld is verruimd (naar 1 april tot 1 november). Ter compensatie van deze gebruiksverruiming is een natuurlijke bufferzone aangelegd. Hieromtrent is met Staatsbosbeheer een overeenkomst afgesloten.

4. 3. Voorzieningen

4.3.1. Kampeer- en caravanterrein

Het toeristisch kamperen mag verspreid over het totale terrein plaats hebben. De bijbehorende sanitaire voorzieningen zullen een kwaliteitsverbetering ondergaan.

De gronden van de uitbreiding worden benut voor het creëren van hoogwaardige jaarplaatsen, bungalows en chalets. Een aantal plaatsen rondom de centrumvoorzieningen worden aan het water gesitueerd. Dit door middel van een opwaardering van de bestaande waterlopen.

Het toeristische veld achter de bestaande chalets zal worden aangewend voor comfortplaatsen. Deze plaatsen worden gekenmerkt door de aanwezigheid van individuele permanente sanitairunits.

4.3.2. Bungalowterrein

Uitgangspunt is om de (bestaande) recreatiewoningen op den duur te laten voldoen aan de steeds verdergaande wensen van de verblijfsrecreant. De huidige woningen sluiten qua luxe en omvang niet meer geheel aan op de huidige eisen. Het is daarom gewenst om nieuwbouw van hoogwaardige recreatiewoningen te kunnen realiseren (vervangende nieuwbouw en uitbreiding in totaal). In het huidige bestemmingsplan wordt ruimte geboden aan in totaal 86 recreatiewoningen, daarvan zijn momenteel 52 woningen gerealiseerd. Er is dus nog in de huidige regelingen ruimte voor het realiseren van 34 nieuwe woningen.

De wens is om het aantal recreatiewoningen te verhogen. Met de huidige infrastructuur wordt een aantal van 150 recreatiewoningen acceptabel geacht. De recreatiewoningen worden voornamelijk aan de noordkant van De Kuilart gerealiseerd. Hier zijn op dit moment nog geen recreatiewoningen aanwezig. Aandachtspunten zijn de situering, de onderlinge afstand en de afmetingen van de woningen.

Vanuit ruimtelijk oogpunt dient daarbij te worden gelet op een juiste landschappelijke inpassing en stedenbouwkundige inrichting. De waterstructuur is inmiddels al grotendeels aangelegd. Het terrein wordt nu deels gebruikt als kampeerterrein. Beoogd wordt op het noordelijke gedeelte de recreatiewoningen op terpachtige verhogingen te realiseren. Hier komen maximaal 50 recreatiewoningen. Op het andere gedeelte, aan de noordwestelijke kant van De Kuilart, worden maximaal 75 gerealiseerd. Deze woningen

liggen allemaal aan het water en kunnen zo gemakkelijk het water bereiken.

Het aantal recreatiewoningen is vastgelegd op maximaal 150 voor het gehele terrein. Hierdoor is er ruimte om het bestaande aanbod aan recreatiewoningen te vervangen, indien dit aan de orde is.

In figuur 5 is de globale inrichting weergegeven.



Figuur 5. Globale inrichting van het noordelijke en noordwestelijke gedeelte van De Kuilart

4.3.3. Appartementen en groepsverblifaccommodatie

Uitgangspunt is verder dat op de Kuilart verhuurappartementen en/of groepsverblifaccommodaties aanwezig zijn. In de huidige situatie is reeds één groepsaccommodatie gerealiseerd. De wens bestaat om nabij de jachthaven een tweede accommodatie mogelijk te maken.

4.3.4. Voorzieningen

Het is van belang dat De Kuilart in kan spelen op de trends in de recreatiemarkt en dat de centrumvoorzieningen aangepast kunnen worden aan de toekomstige behoefte. In de Toekomstvisie wordt als concrete aanpassing aangegeven dat het gewenst is om een upgrading en uitbreiding van het zwembad te realiseren. Andere mogelijke veranderingen zijn op dit moment nog niet volledig uitgekristalliseerd.

Vanuit ruimtelijk en functioneel oogpunt geldt als uitgangspunt dat de centrumvoorzieningen overeenkomstig de huidige situatie in de meest zuidelijke punt van het plangebied geconcentreerd zullen blijven.

4.3.5. Bedrijfswoningen

Uitgangspunt is dat op het terrein in totaal drie bedrijfswoningen (voor de beheerders van de camping, het voorzieningengebouw en de jachthaven) kunnen worden gerealiseerd. Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht is het van belang dat deze woningen bij de bestaande voorzieningen / gebouwen worden geconcentreerd.

4.3.6. Buitenzwembad en water

Het buitenbad zal in de nabije toekomst een opwaardering krijgen als buitenspeelvoorziening. Voor de veiligheid zal het zandstrandje met het bijbehorende ondiepe zwemwater worden afgeschermd van de vaarroute. Voor de waterplas bij De Kuilart geldt verder als uitgangspunt dat de recreatieve functie (vaarwater, surfers, vissers, zeilers) wordt gehandhaafd.

4.3.7. Jachthaven

Voor de jachthaven en ligplaatsaccommodatie geldt als uitgangspunt dat in het kader van kwaliteitsverbetering de volgende voorzieningen aanwezig zijn: boxen, water- en elektriciteitsvoorzieningen, brandstofvoorziening, vuilwaterafvoer, winkel en schiphuizen. Verder is een uitbreiding van het aantal ligplaatsen voorzien. In de huidige situatie zijn totaal circa 669 ligplaatsen aanwezig. Uitbreiding wordt op de korte termijn niet voorzien. Het huidige aantal ligplaatsen is in de regels vastgelegd.

4.3.8. Verkooppunt van motorbrandstoffen

Uitgangspunt is dat het verkooppunt van motorbrandstoffen wordt gehandhaafd.

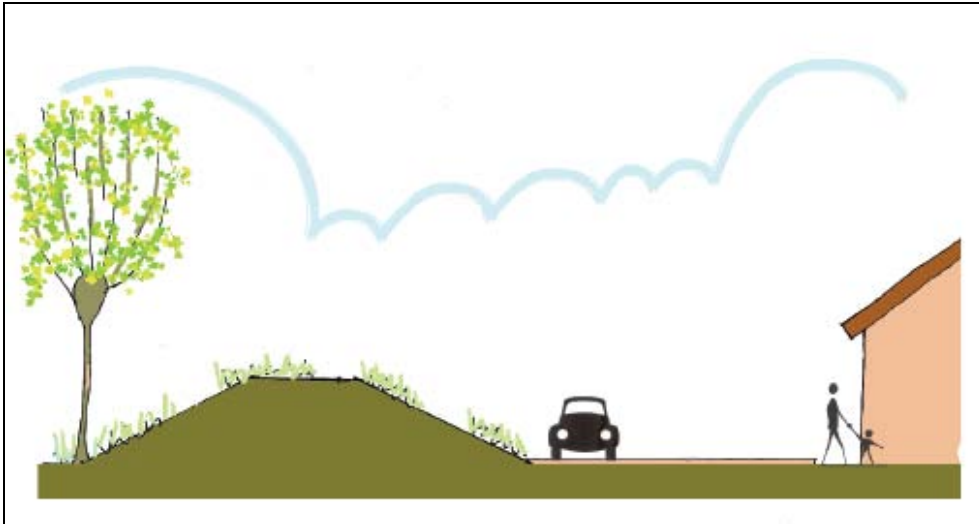
4. 4. Verkeer en verblijf

Het uitgangspunt is om de interne infrastructuur, de parkeermogelijkheden en de bewegwijzering te verbeteren. In de huidige situatie is sprake van twee centrale wegen en drie parkeerterreinen. Bij uitbreiding van het aantal recreatiewoningen zal ook de infrastructuur en parkeerruimte moeten worden aangepast.

4. 5. Groen en water

Uitgangspunt is dat de huidige landschappelijke elementen (groen, beplanting) worden gehandhaafd en dat de aangrenzende landschappelijke en natuurlijke waarden niet negatief worden beïnvloed. Om aan dit uitgangspunt te kunnen voldoen, dient het gebied waar de nieuwe recreatiewoningen worden gerealiseerd te worden omzoomd met een beplantingsstrook. Deze strook zal in visueel opzicht een verlenging van de bestaande groenstrook betreffen en zorgt voor een landschappelijke overgang tussen recreatieterrain en naastgelegen gebied. Als invulling voor het noordwestelijke gedeelte wordt daarbij gedacht aan een dijkje met daarop knotwilgen. Langs het dijkje wordt een watergang aangelegd.

Hierdoor ontstaat een groene afscheiding, die eveneens voorkomt dat bezoekers van De Kuilart het natuurgebied in kunnen komen. In onderstaande figuur is de landschappelijke inpassing van het noordwestelijke gedeelte weergegeven.



Figuur 6. Landschappelijke inpassing noordwestelijk gedeelte De Kuilart

Voor wat betreft het water geldt als uitgangspunt dat de functie van de huidige waterlopen worden gehandhaafd. Het noordelijke gedeelte, waar eveneens recreatiewoningen gerealiseerd worden, is al omgeven door water en groene beplanting.

Plaatselijk hebben de watergangen rondom het terrein een opwaardering c.q. verbreding ondergaan. Dit is noodzakelijk ten behoeve van een goede waterhuishouding en de aanleg van de natuurlijke bufferzone ten noordoosten van het plangebied.

4. 6. Natuurontwikkelingsproject/compensatie

Ter compensatie van de uitbreiding is een natuurontwikkelingsproject "Natuurlijke Bufferzone" gerealiseerd. Deze zone 20 tot 60 meter breed zijn en vormt de landschappelijke overgang tussen het huidige kampeerterrain aan de noordoostzijde en het aangrenzende natuurgebied van Staatsbosbeheer. Het is een geleidelijke overgang met kenmerken van een oeverlandchap, zoals brede rietlanden en zeggenvetaties met hier en daar ondiep water en laagblijvende Wilgen en Elzen.

De bufferzone levert een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van het gebied. Bovendien zorg deze voor een goede landschappelijke inpassing. De bufferzone valt onder de regeling van dit bestemmingsplan.

5. OMGEVINGSASPECTEN

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is, dat met de realisering van het gewenste plan een goede omgevingsituatie ontstaat. Daarom zijn in het kader van het bestemmingsplan voor de volgende aspecten de (wettelijk) noodzakelijke toetsen verricht: water, ecologie, archeologie, externe veiligheid, wegverkeerslawaaï, bodem en nutsleidingen.

5. 1. Water

Eén van de middelen om het waterbeleid meer handen en voeten te geven in het ruimtelijk ordeningsbeleid is de *Watertoets*. De watertoets is wettelijk verplicht voor alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten met als doel te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De watertoets is een verplicht onderdeel geworden van bestemmingsplannen. Hiervoor is in een vroeg stadium overleg geweest met Wetterskip Fryslân.

Huidige situatie

Het plangebied wordt in de lengterichting doorsneden door een boezemkade. Het gebied ten zuiden van de kade ligt voor de boezem (Johan Frisokanaal) met een waterpeil van -0,52 m NAP. Het gebied ten noorden van de kade wordt bemalen en hoort bij de polder De Samenvoeging. Dit gebied is getoetst aan het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). De kans op inundatie van het nieuw te ontwikkelen deel van dit gebied is groter dan 1x per 10 jaar en is daarmee ongeschikt voor alle in het NBW onderscheiden functies. De inundatiekans van het overige gebied voldoet aan de norm voor bebouwd gebied.

Het plangebied grenst aan de Ecologische Hoofdstructuur. Wijziging van de grondwaterstand in het plangebied kan invloed hebben op het aangrenzende natuurgebied. Bij inrichtingsmaatregelen moet hiermee rekening worden gehouden.

Toekomstige situatie

Gezien de aard en de omvang van de te verwachten ontwikkelingen op het terrein van De Kuilart zullen deze geen grootschalige gevolgen hebben voor het watersysteem en de waterhuishouding. Voor de waterhuishouding zijn de volgende ontwikkelingen van belang:

- het bouwen van een aantal recreatiewoningen;
- de functieverandering ten gevolge van de uitbreiding van het recreatieterrein (van agrarisch gebied naar kampeerterrein);
- het realiseren van een aantal individuele permanente sanitairunits en de vervanging van bestaande sanitairgebouwen.

Oppervlaktewater

Uitgangspunt is dat het overgrote deel van de bestaande waterlopen blijft bestaan en er geen peilwijzigingen plaatsvinden.

Ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen zal mogelijk incidenteel een (deel van een) watergang worden gedempt, maar dit is tegelijkertijd gecompenseerd door de realisering van ten minste 150% oppervlakte aan nieuw oppervlaktewater. In verband met de toename van het verhard (dak)oppervlak (nieuwbouw), zullen ook de bestaande watergangen aan de noord- en oostzijde van het plangebied (plaatselijk) worden opgewaarderd. Deze extra watercapaciteit zal deels gecombineerd worden met het te realiseren natuurontwikkelingsproject ten noordoosten van het plangebied.

Hemelwater

Voor de nieuwe situatie geldt als uitgangspunt dat de afvoer van het hemelwater van de nieuwe verharde (dak)oppervlakken via het oppervlaktewater zal plaatsvinden.

Afvalwater

In de bestaande situatie is op het terrein sprake van een gemengd rioleringsstelsel. Het afvalwater wordt afgevoerd door middel van een persleiding richting de rioolwaterzuiveringsinstallatie bij Warns. Het uitgangspunt is dat bij nieuwe ontwikkelingen een gescheiden rioleringsstelsel wordt toegepast, dat in de toekomst uitgebreid wordt tot de totale camping.

Boezemkade

Uitgangspunt voor de hoogte van een boezemkade is een overstromingskans van 1x per 100 jaar. Voor een deel van de boezemkade geldt dat deze moet worden verhoogd. Dit is een taak van het Wetterskip. De ligging van de kade is weergegeven in figuur 5.

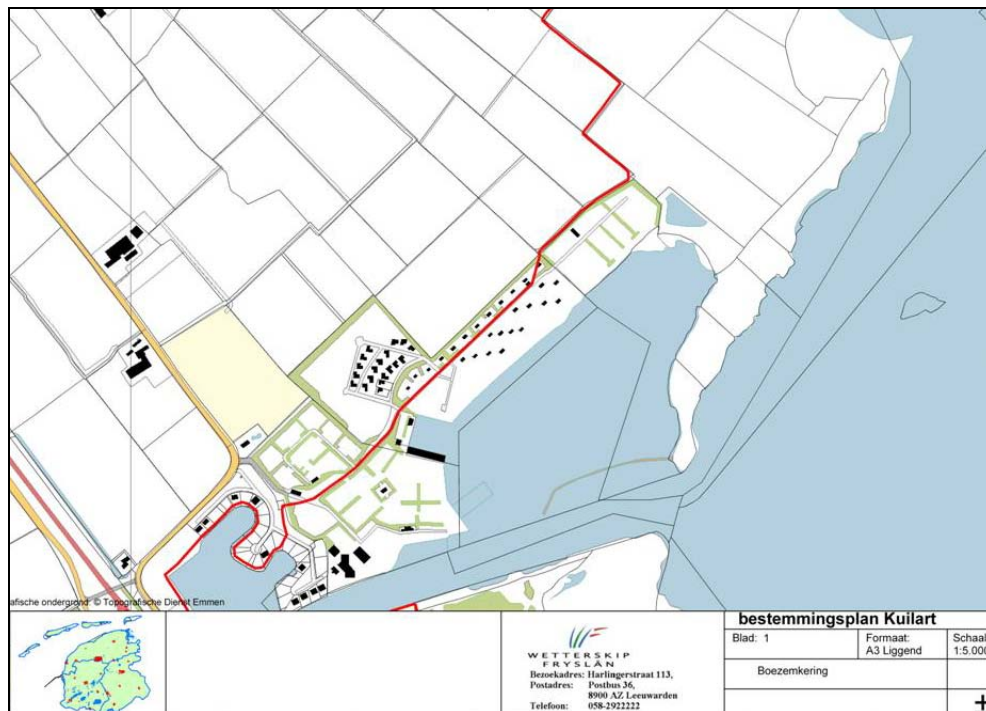
In overleg met Wetterskip Fryslân is afgesproken dat deze kade niet op de plankkaart wordt opgenomen. Voor ontwikkelingen die plaatsvinden op of in de buurt van deze kade zal contact met het Wetterskip moeten worden opgenomen.

Vaarroute Johan Frisokanaal

Volgens de Friese Vaarwegenverordening is ter weerszijden van het Johan Frisokanaal sprake van een beheersgrens van 30 meter. Binnen deze zone mogen uit beheers- of scheepvaartbelang, zonder overleg met de vaarwegbeheerder, geen veranderingen in de plaatselijke toestand worden gebracht.

Omdat er op dit moment nog geen concrete plannen zijn voor de inrichting van het gebied, voor de bebouwing en het verhard oppervlak ¹⁾, zal bij de uitwerking van die plannen opnieuw contact moeten worden gezocht met het Wetterskip.

¹⁾ Onder verhard oppervlak vallen alle oppervlakken vanwaar regenwater niet rechtstreeks in de bodem kan infiltreren zoals daken, trottoirs en wegen.



Figuur 7. Ligging boezemkade op De Kuilart.

Het voorontwerpbestemmingsplan is aan het Wetterskip Fryslân toege-
sturd voor advies. Het Wetterskip heeft aangegeven geen opmerkingen te
hebben ten aanzien van de wateraspecten van het plan.

5. 2. Ecologie

Op grond van de Europese regelgeving is in het kader van een
bestemmingsplan inzicht nodig in de mogelijke effecten van het plan op de
aanwezige ecologische waarden. Binnen de natuurbescherming in
Nederland wordt onderscheid gemaakt tussen de bescherming van
gebieden en van soorten (planten en dieren).

Bij de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die
zijn aangewezen als ecologische hoofdstructuur (EHS) of van gebieden die
zijn aangewezen als Natura 2000-gebied. Op grond van de
Natuurbeschermingswet is in Nederland een groot aantal Natura 2000-
gebieden aangewezen, waarvoor momenteel de vaststellingsprocedure
loopt. Op dit moment is de procedure tot aanwijzing van de Natura 2000-
gebieden nog niet afgerond.

Natura 2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vo-
gel- en Habitatrictlijn. De Natura 2000-gebieden worden beschermd door
de Natuurbeschermingswet en behoeven daardoor geen bescherming via
het bestemmingsplan. De relatie tussen de natuurbeschermingswet en het
bestemmingsplan is echter gelegen op het punt van de uitvoering van het
bestemmingsplan. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het bestem-
mingsplan moet worden aangetoond. Het bestemmingsplan moet echter
wel rekening houden met de beschermde status van de aangewezen ge-

bieden. Het bestemmingsplan mag geen ontwikkelingen mogelijk maken waarvan verwacht moet worden dat daarvoor geen vergunning wordt verleend op basis van de *Natuurbeschermingswet*.

Het plangebied is gelegen tegen het natuurreservaat De Samenvoeging. Dit gebied maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Langs de zuidoever van het Johan Frisokanaal is een Ecologische Verbindingszone gelegen. Aangezien het plangebied ook grenst aan het Natura 2000-gebied Oudegaasterbrekken, Gouden Bodem en Fluessen, is door Altenburg en Wijmenga een ecologische voortoets uitgevoerd ²⁾. Uit de voortoets blijkt dat er geen sprake is van significante negatieve effecten op zowel het Natura 2000-gebied als ook gebieden die behoren tot de EHS. Wel wordt geadviseerd met de provincie in contact te treden over het ganzenfoerageergebied en de aangewezen gebieden voor rust en openheid (weidevogels).

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen effecten van de voorgenomen ontwikkelingen op omliggende natuurgebieden zijn. De effecten ten gevolge van de uitbreiding en de vervroegde openstelling wordt geminimaliseerd door de Natuurlijke Bufferzone in het aangrenzende gebied. Deze bufferzone is als compenserende en mitigerende maatregel aangelegd, mede naar aanleiding van de aanbevelingen van een eerder ecologisch rapport. De inrichting van de Bufferzone is reeds beschreven in paragraaf 4.6.

Bij de soortenbescherming is de *Flora- en Faunawet* van belang. In deze wet is bepaald dat beschermde dieren, die in de wet zijn of worden aanwezig, niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden, dat beschermde planten niet geplukt of verzameld mogen worden en dat het niet is toegestaan om nesten, holen of andere voortplantingsplaatsen of vaste rustplaatsen van dieren te beschadigen, vernietigen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor (bedreigde) soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrictlijn en een aantal Rode Lijstsoorten opgenomen in bijlage IV, zijn de ontheffingsvoorwaarden zeer streng.

Uit het onderzoeksrapport van Altenburg en Wijmenga blijkt het volgende:

- Indien baggerwerkzaamheden uitgevoerd worden, kan dit van invloed zijn op de middelzwaar beschermde kleine modderkruiper. Indien gehandeld wordt conform de landelijke gedragscode, wordt een conflict voorkomen;
- voor vogels kan geen ontheffing verleend worden. Voor vogels wordt er vanuit gegaan dat verstorende werkzaamheden en/of activiteiten altijd buiten het broedseizoen moeten plaatsvinden, opdat de inrichtingsplannen geen schade berokkenen aan de reeds in het gebied broedende vogels en hun nesten;
- voor de algemene soorten geldt de algemene ontheffing, die inmiddels bij AmvB is geïntroduceerd.

²⁾ Actualisatie ecologische beoordeling camping De Kuilart te Koudum, A&W rapport 1610.

Vanuit het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

5. 3. Archeologie

De kern van het huidige beleid op het gebied van de archeologie, opgenomen in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), is, dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. Deze wet, die ter implementatie van het Verdrag van Malta is opgesteld, is op 1 september 2007 in werking getreden.

De wet geeft aan dat archeologische belangen op een verantwoorde manier worden meegenomen in ruimtelijke plannen. Gemeenten dienen dus bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Provincies hebben hierbij een toetsende rol.



Figuur 8. FAMKE periode Steentijd-Bronstijd

De provincie heeft als uitwerking van het Verdrag van Malta gebieden aangewezen die (naar verwachting) archeologisch waardevol zijn. De provincie Fryslân heeft deze gebieden aangegeven op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE). Verwerkt in de FAMKE is ook de Archeologische Monumentenkaart (AMK), waarop de

monumenten staan aangegeven. Op basis van de FAMKE kan bepaald worden welke archeologisch waardevolle gebieden planologisch zullen worden beschermd.

Op de advieskaart Steentijd - Bronstijd wordt voor een deel van De Kuilart aangegeven, dat archeologische resten uit de Steentijd vlak onder de oppervlakte kunnen bevinden, 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.

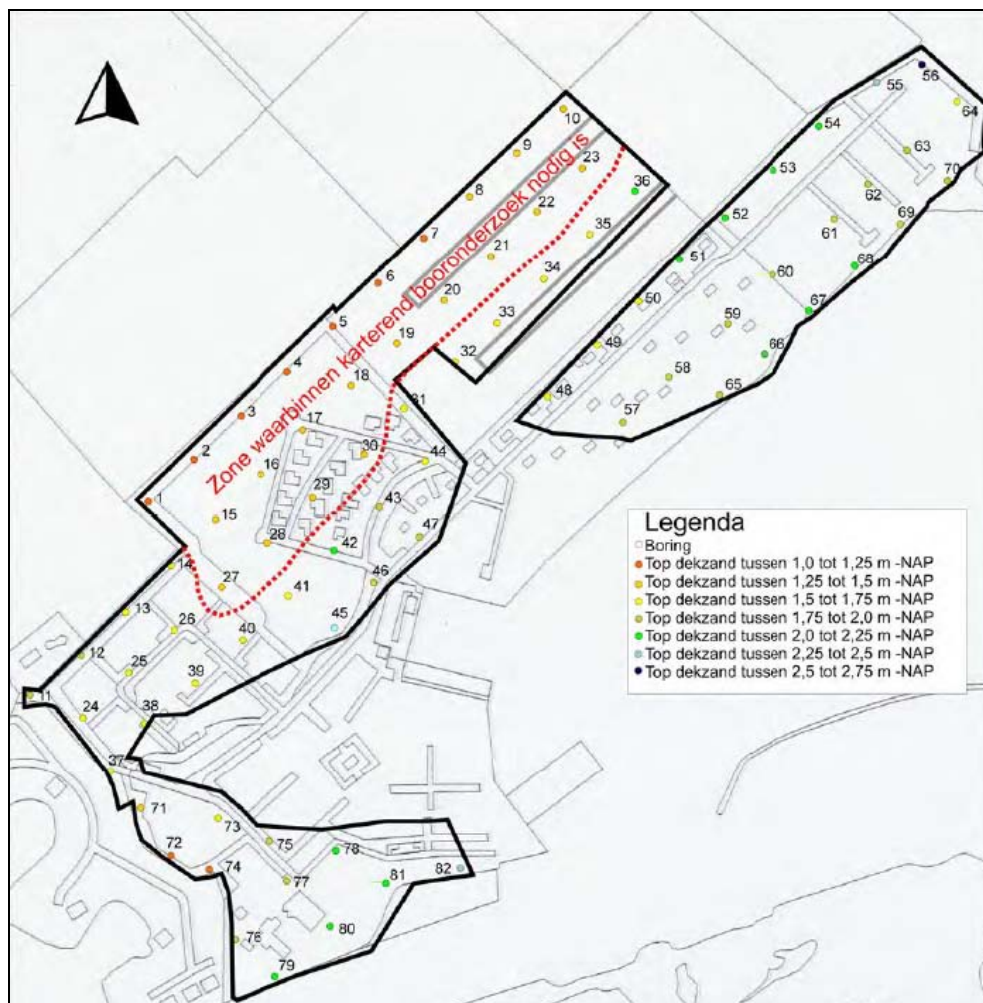
De provincie beveelt daarom aan om in dit gebied, dat in figuur 6 in oranje wordt aangegeven, bij ingrepen van meer dan 500 m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren. Voor de inrichting van de Natuurlijke Bufferzone geldt dat een archeologisch onderzoek naar vondsten uit de periode Steentijd - Bronstijd moet worden uitgevoerd. Voor het gebied grenzend aan het water geldt dat een archeologisch onderzoek voor vondsten uit de periode Steentijd - Bronstijd niet noodzakelijk is.

Op de advieskaart IJzertijd - Middeleeuwen wordt aangegeven dat er in het hele plangebied archeologische resten kunnen bevinden uit de periode midden-Bronstijd - vroege Middeleeuwen. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 500 m² een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

Voor een deel van het plangebied (de natuurbuffer) is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er geen archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn.

Voor de cyaanblauwe gebieden in figuur 6 geldt dat er geen onderzoek noodzakelijk is. In het overige gedeelte, daar waar bodemingrepen mogelijk gemaakt worden, is een aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat voor een groot gedeelte van het plangebied de archeologische verwachtingswaarde laag is. Dit geldt niet voor een gedeelte aan de noordwestkant van het plangebied. Hier kunnen mogelijk nog archeologische resten aanwezig zijn, aangezien hier een intacte dekzandrug aanwezig is. Deze ligt op ongeveer 1 meter onder NAP. Het gebied is in onderstaande figuur weergegeven.

Alle uitgevoerde archeologische onderzoeken zijn in bijlage 1 opgenomen.



Figuur 9. Resultaten archeologisch onderzoek met locatie uitgevoerd aanvullend karterend booronderzoek (rood omljnde gebied)

Naar aanleiding van het uitgevoerde archeologische onderzoek is in het in figuur 9 rood omljnde gebied een nader booronderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat het nemen van nadere maatregelen of het uitvoeren van een uitgebreider onderzoek, bijvoorbeeld in de vorm van een proefsleuvenonderzoek, niet aan de orde is. Voor het gebied is wel een dubbelbestemming opgenomen, die bij alle bodemingrepen dieper dan 1 meter onder NAP het uitvoeren van archeologisch onderzoek verplicht stelt.

5. 4. 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.

Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water geldt de *Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke*

stoffen. Op grond van deze circulaire geldt een grenswaarde ten opzichte van het plaatsgebonden risico (PR) en een oriënterende waarde voor het groepsrisico (GR). Nieuwe ontwikkelingen binnen het invloedsgebied, die een wezenlijke toename teweeg brengen van het GR, moeten (bestuurlijk) worden verantwoord. Op dit moment werkt het rijk aan het vaststellen van het zogenaamde basisnet, waarmee langs bepaalde hoofdtransportroutes (planologische) ruimte wordt gereserveerd om externe veiligheidsrisico's te beperken. Aanvullend kunnen provinciale overheden een basisnet vaststellen voor het provinciale wegennet.

In het plangebied zijn voor wat betreft het thema externe veiligheid de volgende functies nader beschouwd:

1. het zwembad, in verband met de opslag van chloor;
2. het verkooppunt van motorbrandstof;
3. het Johan Frisokanaal als provinciaal vaarwater.

Ad 1 en 2.

Gezien de schaal, omvang en plaats van de opslagvoorzieningen van zowel chloor als benzine en diesel vallen deze inrichtingen niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Dit houdt in dat in het onderhavige bestemmingsplan geen rekening gehouden hoeft te worden met risicocontouren. Daarmee leggen het zwembad en het verkooppunt motorbrandstof vanuit de externe veiligheid geen beperkingen op aan de voorgestane ontwikkelingen op De Kuilart.

Ad 3.

Uit de *Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland (2003)* blijkt dat het Johan Frisokanaal is beschouwd als 'overige vaarweg'. Dit houdt in dat over dit kanaal geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en dat er geen rekening gehouden hoeft te worden met een risicocontour.

Voor het bestemmingsplan kan worden geconcludeerd dat het kanaal geen beperkingen legt op de voorgestane ontwikkelingen op De Kuilart.

5. 5. Bodem

In het algemeen geldt bij nieuwe ontwikkelingen dat een bodemonderzoek moet worden overlegd waaruit blijkt dat het te ontwikkelen gebied zonder risico voor de volksgezondheid gebruikt kan worden. Daar waar sprake is van een verontreiniging dient sanering plaats te vinden.

Op 6 maart 2007 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Nijefurd 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 gemeente(n) onderscheiden naar verschillende deelgebieden in zones van vergelijkbare kwaliteit. De

bodemkwaliteitskaart is opgesteld aan de hand van gegevens over bodemopbouw, de gebruikshistorie en uitgevoerde bodemonderzoeken.

Uit de kaart blijkt dat de bodem in het gebied voldoet aan de gewenste bodemkwaliteit ³⁾.

Daarnaast wijzen verschillende onderzoeken die in het verleden zijn uitgevoerd op het recreatieterrein uit, dat er geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging in de grond en het grondwater ⁴⁾.

Voor de realisatie van de Natuurlijke Bufferzone zal 30.000 ton baggerslib worden ontgraven. Zo'n 20.000 ton slib is schoon en kan voor de verhoging van het kampeerterein gebruikt worden. Het overige deel is beoordeeld als categorie 1 op grond van het gehalte EOX (op grond van de oude regelgeving: het *Bouwstoffenbesluit*).

Deze grond kan worden gebruikt voor de buffer tussen het recreatieterrein en de polder De Samenvoeging.

5. 6. Leidingen

In het plangebied bevinden zich een aantal hoofdwatervleidingen. Deze zijn op de plankaart aangegeven. Daarbij is tevens een bebouwingsvrije zone opgenomen die moet worden aangehouden.

5. 7. Verkeerslawaaï

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) zijn, ter bestrijding van verkeerslawaaï, zones langs wegen aangegeven die beschouwd worden als aandachtsgebieden waarbinnen geluidhinder kan optreden.

Voor het onderhavige plangebied is alleen de nabijgelegen N359 van belang. In het kader van de aanleg van het aquaduct in de N359 heeft akoestisch onderzoek plaatsgevonden ⁵⁾. Op basis van de berekende geluidsresultaten, kan voor het onderhavige bestemmingsplan worden geconcludeerd dat de 48 dB contour van de N359 niet over het plangebied ligt. Voor de bestaande en toekomstige bedrijfswoningen zijn er vanuit de Wgh aldus geen belemmeringen aanwezig.

5. 8. Milieueffectrapportage

Toetsingskader en beleid

Plan- en projectmer

In de Wet milieubeheer wordt onderscheid gemaakt tussen een MER voor een plan en MER voor een besluit. In de praktijk wordt dit wel planMER c.q. projectMER genoemd. Sinds de wijziging van de Wet milieubeheer per 1 juli 2010 zijn de verschillen tussen plan- en projectMER minimaal geworden.

³⁾ Bodembeheerplan Zuidwest Fryslân en bodembeheerkaart, CSO Milfac Adviesbureau, juli 2006.

⁴⁾ Bodemonderzoeken locatie De Kuilart, rapportnummers: B1185, B1558-2, 62544, 63753, 02-M1318, 03-M1867, 04-M2298.

⁵⁾ Akoestisch onderzoek Aquaduct Galamadammen, februari 2003.

Het komt erop neer dat een planMER zich richt op strategische hoofdlijnen in plannen (zoals een bestemmingsplan) en een projectMER op concrete uitvoeringsmaatregelen.

M.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten

In de m.e.r.-regelgeving wordt voorts verschil gemaakt tussen activiteiten, waarvoor altijd een MER moet worden gemaakt (m.e.r.-plichtige activiteiten) en activiteiten, waarvan aan de hand van bepaalde criteria nader moet worden beoordeeld of een MER opgesteld moet worden (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten). M.e.r.-plichtige activiteiten worden benoemd in de zogenaamde C-lijst van het *Besluit milieueffectrapportage* (Besluit mer). M.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten worden benoemd in de zogeheten D-lijst. De beoordeling van de vraag of een m.e.r. nodig is, moet in een zo vroeg mogelijk stadium van het besluit plaatsvinden (voortontwerp of als dat er niet is, het ontwerp). De beslissing om wel of geen m.e.r. uit te voeren, moet worden gepubliceerd⁶.

In deze beide lijsten worden concrete activiteiten opgesomd, die vanwege aard, omvang of omgeving m.e.r.-plichtig dan wel m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. De genoemde activiteiten zijn in principe alleen m.e.r.(beoordelings)plichtig als deze boven bepaalde drempelwaarden uit komen.

In artikel 2 lid 5 van het *Besluit mer* is bepaald dat de drempelwaarden genoemd in de D-lijst indicatief zijn. Dat wil zeggen dat een activiteit, ook al blijft deze onder de drempelwaarde, toch m.e.r. (beoordelings) plichtig kan zijn, gelet op de kenmerken en/of de plaats van het project of gelet op de kenmerken van het potentiële effect, zoals benoemd in bijlage III van de Mer-richtlijn, waarvan de selectiecriteria hieronder worden weergegeven.

⁶) Als besloten wordt dat *geen* m.e.r procedure wordt gevoerd, moet dit, behalve in dag, nieuws- of huis-aan-huisbladen, ook in de Staatscourant worden gepubliceerd.

Bijlage III (van de Europese richtlijn [2011/92/EU](#))**In artikel 4, lid 3, bedoelde selectiecriteria:****1. Kenmerken van de projecten**

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- *de omvang van het project,*
- *de cumulatie met andere projecten,*
- *het gebruik van natuurlijke hulpbronnen,*
- *de productie van afvalstoffen,*
- *verontreiniging en hinder,*
- *risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.*

2. Plaats van de projecten:

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- *het bestaande grondgebruik,*
- *de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied,*
- *het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden:*

a. *wetlands*

b. *kustgebieden*

c. *berg- en bosgebieden*

d. *reservaten en natuurparken*

e. *gebieden die in de wetgeving van lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszones door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (= Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (= Habitatrichtlijn)*

f. *gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden;*

g. *gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid*

h. *landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.*

3. Kenmerken van het potentiële effect

Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in het bijzonder in overweging worden genomen:

- *het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking),*
- *het grensoverschrijdende karakter van het effect*
- *'de waarschijnlijkheid van het effect,*
- *de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.*

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In categorie D.10 van het *Besluit mer* wordt de activiteit 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van: ...

c. vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen;

d. permanente kampeer- en caravanterreinen'

genoemd. In dit geval is sprake van een wijziging van een vakantie-dorp/permanent kampeer- en caravanterrein.

De drempelwaarde voor deze activiteit is:

- 250.000 bezoekers of meer per jaar;
- Een oppervlakte van 25 ha of meer;
- Een oppervlakte van 10 ha of meer in gevoelig gebied.

Er is sprake van een oppervlakte van 4,5 ha en het bezoekersaantal zal minder dan 250.000 bezoekers bedragen. De 4,5 hectare betreft het gedeelte van het terrein waar, ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, meer mogelijkheden worden geboden. Daarmee wordt de drempelwaarde genoemd in categorie D.10 niet overschreden.

Omdat de drempelwaarde indicatief is, moet voor de voorliggende situatie, ondanks dat de drempelwaarde niet wordt overschreden, toch beoordeeld worden of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden. Daarvoor is onderstaand een zogenaamde vormvrije mer-beoordeling gedaan.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor het beoordelen of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, wordt gekeken naar de volgende omstandigheden:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan aandacht worden besteed aan de volgende onderwerpen:

1. Een globale beschrijving van de voorgenomen activiteit. Wat is het ruimtebeslag?
2. Is er sprake van emissies (bijvoorbeeld van geluid, lucht), verkeersaan-trekkende werking e.d.?
3. Wat is de afstand van de activiteit(en) tot gebieden die gevoelig zijn? Waarvoor zijn de gebieden gevoelig? Heeft de voorgenomen activiteit daar invloed op?

Aan bovenstaande vragen is in het kader van de bestemmingsplanprocedure in de voorgaande paragrafen en hoofdstukken aandacht besteed. Daarbij is in het bijzonder in dit hoofdstuk met omgevingsaspecten ingegaan op de relevante milieuaspecten. Ook is aangegeven waar ter bescherming van het milieu eisen worden gesteld in het kader van de milieuwetgeving; dit voor zover daarmee het ruimtelijk beleid wordt ondersteund.

Hieronder volgt een samenvatting, met name vanwege de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Ad 1. Beschrijving voorgenomen activiteit

Het recreatiecomplex De Kuilart vormt, samen met de Galamadammen, een belangrijk verblijfs-recreatief concentratiepunt in de gemeente Súdwest-Fryslân. Het complex is gelegen ten zuidoosten van Koudum aan het water Johan Frisokanaal en De Holken/De Fluessen. Het recreatieve

water bij De Kuilart vormt daarvan een inham met aanlegvoorzieningen. Dit water is deels door middel van een strekdam gescheiden van het Johan Frisokanaal. Het Johan Frisokanaal is een belangrijke vaarweg - voor met name de recreatievaart - en verbindt Stavoren met het Prinses Magrietkanaal.

De wijziging van het recreatiecomplex De Kuilart heeft een oppervlakte van 4,5 ha. Op het terrein zijn verschillende recreatieve en verblijfsrecreatieve terreinen/accommodaties aanwezig, zoals kampeerterreinen met vaste en toeristische plaatsen, stacaravans, bungalows en (groeps)appartementen, groepsgebouw en een recreatiezaal.

Het kampeerterrein biedt ruimte aan circa 210 jaar-/seizoenstaanplaatsen en circa 240 toeristische standplaatsen. Verspreid over deze terreinen bevinden zich de nodige toiletvoorzieningen.

Op de bungalowterreinen zijn verschillende typen bungalows gebouwd.

De wijziging van het recreatiecentrum De Kuilart bestaat uit kwaliteitsverbeteringen en daaraan gekoppeld een verdere seizoensverbreding.

Zo zijn de plannen er op gericht om het aantal permanente vormen van verblijfsaccommodaties (meer recreatiewoningen en stacaravans) uit te breiden, maar ook zijn er plannen om de toeristische kampeerstandplaatsen te verplaatsen. Het aantal recreatiewoningen zal in totaal 150 bedragen. Het aantal staanplaatsen wordt niet gereguleerd in het bestemmingsplan.

Andere plannen hebben onder meer betrekking op het verbeteren van de entree, het uitbreiden van de voorzieningen, het opwaarderen van het badstrand en het verruimen van de kampeerperiode (naar jaarrond).

Ad 2. Verkeersaantrekkende werking en emissies

Het uitgangspunt is om de interne infrastructuur, de parkeermogelijkheden en de bewegwijzering te verbeteren. In de huidige situatie is sprake van twee centrale wegen en drie parkeerterreinen. Bij uitbreiding van het aantal recreatiewoningen zal ook de infrastructuur en parkeerruimte moeten worden aangepast.

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet milieubeheer* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling indien:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In het *Besluit* en de *Regeling Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* is exact vastgelegd welke typen projecten "niet in beteke-

nende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het gaat onder andere om:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen;
- een combinatie van woningbouw- en kantoorlocaties.

Door de plannen neemt het aantal recreatiewoningen toe en daarnaast kan het aantal kampeerplaatsen ook toe nemen. Het aantal verblijfsaccommodaties op het terrein neemt dus toe. Het verruimen van de kampeerperiode heeft ook gevolgen voor het aantal verkeersbewegingen.

Recreatiewoningen zijn jaarrond te gebruiken. In verband met het andere type verblijfsaccommodatie zal het aantal verkeersbewegingen toenemen. De bijdrage tengevolge van het plan aan de stikstofdioxide en fijn stof vanwege het verkeer van en naar het terrein is verwaarloosbaar. De uitbreiding van het verkeer valt hiermee binnen de grenswaarden van de regeling *Niet In Betekende Mate*.

Geurhinder wordt niet verwacht.

Ad 3. Afstanden tot gevoelige gebieden

Gevoelige gebieden zijn in het plangebied niet aanwezig. Het plangebied is gelegen naast het natuurreservaat De Samenvoeging, dat deel uit maakt van de Ecologische Hoofdstructuur. Langs de zuidoever van het Johan Frisokanaal is een Ecologische Verbindingszone gelegen. Aangezien het plangebied ook grenst aan het Natura 2000-gebied Oudegaasterbrekken, Gouden Bodem en Fluezen, is door Altenburg en Wijmenga een ecologische voortoets uitgevoerd. Uit de toets blijkt dat, hoewel de uitbreiding van de camping een toename van recreanten en de recreatiedruk in de omliggende gebieden tot gevolg heeft, er geen sprake is van significante negatieve effecten op zowel het Natura 2000-gebied als ook gebieden die behoren tot de EHS. Wel wordt geadviseerd met de provincie in contact te treden over het ganzenfoerageergebied en de aangewezen gebieden voor rust en openheid (weidevogels).

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen effecten van de voorgenomen ontwikkelingen op omliggende natuurgebieden zijn.

De effecten ten gevolge van de uitbreiding en de vervroegde openstelling wordt geminimaliseerd door de Natuurlijke Bufferzone in het aangrenzende gebied. Deze bufferzone is als compenserende en mitigerende maatregel aangelegd, mede naar aanleiding van de aanbevelingen van een eerder ecologisch rapport.

Uit het onderzoeksrapport van Altenburg en Wijmenga blijkt ten aanzien van beschermde soorten het volgende:

- indien baggerwerkzaamheden uitgevoerd worden, kan dit van invloed zijn op de middelzwaar beschermde kleine modderkruiper. Indien gehandeld wordt conform de landelijke gedragscode, wordt een conflict voorkomen;

- voor vogels kan geen ontheffing verleend worden. Voor vogels wordt er vanuit gegaan dat versturende werkzaamheden en/of activiteiten altijd buiten het broedseizoen moeten plaatsvinden, opdat de inrichtingsplannen geen schade berokkenen aan de reeds in het gebied broedende vogels en hun nesten;
- voor de algemene soorten geldt de algemene ontheffing, die inmiddels bij AmvB is geïntroduceerd.

Wijziging van de grondwaterstand in het plangebied kan invloed hebben op het aangrenzende natuurgebied. Bij inrichtingsmaatregelen moet hiermee rekening worden gehouden. Gezien de aard en de omvang van de te verwachten ontwikkelingen op het terrein van De Kuilart zullen deze geen grootschalige gevolgen hebben voor het watersysteem en de waterhuishouding. Uitgangspunt is dat het overgrote deel van de bestaande waterlopen blijft bestaan en er geen peilwijzigingen plaatsvinden.

Voor een deel van het plangebied (de natuurbuffer) is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1). Hieruit is gebleken dat er geen archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn. Voor het overige gedeelte van het plangebied, geldt dat de archeologische verwachting zoals deze op de FAMKE aangegeven staat, blijft bestaan. Daarom is voor dit gebied een dubbelbestemming opgenomen, die bij ingrepen groter dan 500 m² het uitvoeren van archeologisch onderzoek verplicht stelt.

Gevolgen voor gevoelige gebieden worden niet verwacht.

Conclusies voor vormvrije m.e.r.-beoordeling

Geconcludeerd kan worden dat er - gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten - geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen.

Resumerend wordt geconcludeerd, dat op grond van bovenstaande beoordeling, inclusief de resultaten van eerdere deelonderzoeken, er voor het bestemmingsplan dan ook geen mer-procedure noodzakelijk is conform het *Besluit mer*.

6. PLANBESCHRIJVING

6. 1. Algemeen

In 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. Hierbij is rekening gehouden met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

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

De toelichting op de bestemmingen zal, in overeenstemming met de voorschriften, op alfabetische volgorde geschieden.

Bos

De Kuilart is omzoomd met randbeplanting. Het uitgangspunt is dat deze structuur behouden blijft en dat eventuele nieuwe beplanting aansluit op deze structuur. Om deze reden is de randbeplanting bestemd als 'Bos'.

De randen van de toekomstige uitbreiding van De Kuilart zijn meegenomen in deze groenstructuur en hebben ook de bestemming 'Bos' gekregen.

In de bouwregels is opgenomen dat bebouwing op deze gronden niet is toegestaan. Mogelijkheden zijn wel opgenomen voor overige bouwwerken (lager dan 3,00 m).

Dergelijke incidentele bouwwerken worden mogelijk geacht, omdat een dergelijke bebouwing het huidige karakter van de groenstructuur niet zullen aantasten.

Groen

De Kuilart is omzoomd met randbeplanting. Het uitgangspunt is dat deze structuur behouden blijft en dat eventuele nieuwe beplanting aansluit op deze structuur. Om deze reden is de randbeplanting bestemd als 'Groen'. Ook heeft de bestemming betrekking op de oeverstrook van het plangebied.

De randen van de toekomstige uitbreiding van De Kuilart zijn eveneens meegenomen in deze groenstructuur en hebben ook de bestemming 'Groen' gekregen. Binnen deze bestemming zijn ook groenvoorzieningen en daaraan ondergeschikte paden, sloten, bermen en speelvoorzieningen mogelijk.

In de bouwregels is opgenomen dat bebouwing op deze gronden niet is toegestaan. Mogelijkheden zijn wel opgenomen voor overige bouwwerken (lager dan 3,00 m).

In de bouwregels is opgenomen dat bebouwing niet is toegestaan. Mogelijkheden zijn wel opgenomen voor overige bouwwerken (lager dan 3,00 m). Dergelijke incidentele bouwwerken worden mogelijk geacht, omdat een dergelijke bebouwing het huidige karakter van de oeverzone niet aantasten.

In de gebruiksregels zijn beperkingen aan het gebruik van de gronden gesteld. Het beleid is gericht op handhaving van de aanwezige groenstructuur. Om dit te ondersteunen is een omgevingsvergunning vereist, zonder welke het niet mogelijk is (opgaande) beplanting te verwijderen, voor zover dit niet het normale onderhoud en beheer betreft. Tot slot is de realisatie en instandhouding van de gehele groenstrook gekoppeld aan de realisatie van de nieuwe recreatiewoningen. Het is niet toegestaan deze in gebruik te nemen, zonder dat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en/of in stand is gelaten.

Natuur

De bufferzone aan de noordoostzijde van het recreatieterrein heeft de bestemming 'Natuur' gekregen. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor het instandhouden van de landschappelijke en natuurlijke waarden. Er mogen geen gebouwen of bouwwerken worden gerealiseerd. Binnen de bestemming is een omgevingsvergunning opgenomen voor het uitvoeren van werkzaamheden die niet het normale onderhoud betreffen.

Recreatie - Jachthaven

De gronden die zijn voorzien van de bestemming 'Recreatie - Jachthaven' bevinden zich aan de zuidoostzijde van het plangebied. Binnen deze bestemming zijn zowel de terreinen en het water ten behoeve van aanleggelegenheden als de bebouwing op het jachthaventerrein (o.a. havenkantoor) opgenomen.

De bestemmingsomschrijving is afgestemd op de gewenste toekomstige situatie. Dit houdt in dat in dit gebied mogelijkheden zijn voor detailhandel

in watersportartikelen, dienstverlening, groepsaccommodaties, een verkooppunt van motorbrandstoffen, schiphuizen en kaden.

Uitgangspunt is dat de gebouwen ten dienste van de jachthaven zoveel mogelijk worden geclusterd. De bebouwingsbepalingen zijn hierop afgestemd door te regelen dat de gebouwen ten behoeve van de detailhandel in watersportartikelen, dienstverlening, groepsaccommodaties en het verkooppunt van motorbrandstoffen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Om te voorkomen dat de bebouwing in de jachthaven te massaal wordt, is er voor gekozen bepalingen op te nemen voor de maximale goothoogte en de dakhelling.

Het bouwen c.q. verbeteren van het schiphuis is mogelijk binnen de gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "schiphuis". Rekening dient te worden gehouden met de maximaal toegestane bouwhoogte van 7,50 m. De schiphuizen kunnen worden voorzien van een plat dak of van een hellend dak. In het laatste geval dient rekening gehouden te worden met een dakhelling van ten hoogste 30°.

Aan de plaats en de afmeting van bebouwing kunnen door burgemeester en wethouders nadere eisen worden gesteld. Deze hebben betrekking op een goede landschappelijke inpassing, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De gewenste uitbreiding van het aantal ligplaatsen kan plaatsvinden binnen het gebied dat voorzien is van de bestemming 'Recreatie - Jachthaven'. Om enige flexibiliteit in het aantal aanlegplaatsen te houden, is er voor gekozen geen maximum aan het aantal aanlegplaatsen te verbinden. Het maximum wordt bepaald door de ruimte die binnen het bestemmingsvlak wordt gegeven.

In de gebruiksregels zijn beperkingen aan het gebruik van de gronden gesteld. Het gaat hier dan met name om gebruiksfuncties die in strijd met de bestemming worden bevonden. Zo wordt onder meer geregeld dat de gezamenlijke vloeroppervlakte van de detailhandel in watersportartikelen niet meer dan 150 m² mag bedragen en dat andersoortige detailhandel niet toegestaan is.

Recreatie - Openluchtrecreatie

Het gebied waar het badstrand is gelegen, is bestemd als 'Recreatie - Openluchtrecreatie'. Binnen deze bestemming zijn het badstrand, water, sport- en speelgelegenheden, aanleggelegenheden en kaden mogelijk. Gebouwen kunnen in dit gebied niet worden opgericht (alleen kleinschalige bouwwerken, geen gebouwen zijnde). De gewenste opwaardering van het badstrand wordt binnen deze bestemmingsregeling mogelijk gemaakt.

Recreatie - Verblifsrecreatie

De kampeerterreinen, het gebied met de centrale voorzieningen en de terreinen voor de recreatiewoningen zijn voorzien van de bestemming 'Recreatie - Verblifsrecreatie'.

Voor de centrale voorzieningen geldt dat deze zoveel mogelijk worden geconcentreerd in het zuidwestelijke gedeelte van De Kuilart. Om dit streven

te kunnen waarborgen, is op de betreffende gronden een bouwvlak neergelegd, waarbinnen de gebouwen dienen te worden gesitueerd. Twee aparte bouwvlakken zijn neergelegd voor het receptiegebouw en de groepsaccommodatie. Binnen het bouwvlak kunnen gebouwen worden opgericht ten behoeve van detailhandel, horecagelegenheden, dienstverlening, groepsaccommodaties, zwembad en bedrijfswoningen. Om te voorkomen dat het hele bouwvlak wordt volgebouwd, is op de kaart een maximum bebouwingspercentage opgenomen. Verder zijn beperkingen gesteld ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van de bebouwing en de dakhelling.

Voor de bedrijfswoningen geldt dat er maximaal drie zijn toegestaan. De omvang van een bedrijfswoning wordt naast een maximale goot- en bouwhoogte tevens door een maximale oppervlakte bepaald. Specifieke bouwregels zijn opgenomen voor overkappingen.

Binnen deze bestemming zijn chalets en stacaravans algemeen toegestaan. Recreatiewoningen zijn alleen toegestaan, indien de gronden aangeduid zijn. Het maximaal aantal recreatiewoningen is deels op de verbeelding weergegeven. Voor het hele terrein geldt een maximaal aantal recreatiewoningen van 150.

Met de gewenste kwaliteitsverbetering, vergroting of nieuwbouw van recreatiewoningen is rekening gehouden door de maximale oppervlakte van de recreatiewoning (ten opzichte van de oude regelgeving) te vergroten tot 100 m². Verder is er gekozen voor een maximale bouwhoogte van maximaal 7,00 m. Deze maat maakt één bouwlaag met kap mogelijk en sluit daarmee aan bij de maatvoering zoals deze in de omgeving ook gangbaar is. In de regels is het maximaal aantal recreatiewoningen vastgelegd op 150. Onder stringente voorwaarden kan dit aantal worden vermeerderd tot maximaal 300.

Voor een chalet geldt een maximale oppervlakte van 70 m² en een maximale hoogte van 3,80 m. Om de openheid van het terrein te behouden is een maximaal bebouwingspercentage opgenomen. Dit houdt in dat maximaal 30% van een standplaats bebouwd mag worden.

De oppervlakte van een stacaravan is maximaal 50 m². Voor bergingen bij stacaravans zijn maximale maten ten aanzien van de oppervlakte en hoogte opgenomen.

Binnen deze bestemming vallen tevens de bijgebouwen bij recreatiewoningen en overige ondergeschikte functies zoals sport- en speelterreinen, bossing, groenvoorzieningen, waterlopen en dergelijke.

De gezamenlijke sanitaire voorzieningen en de comfortplaatsen zijn binnen de bestemming mogelijk. De gebouwen dienen te passen binnen de daaraan gestelde maximale maatvoeringen voor de oppervlakte en de hoogte.

Voor de bebouwing kunnen burgemeester en wethouders ten aanzien van de plaats en de afmetingen nadere eisen stellen ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' heeft betrekking op de wegen en paden die de hoofdstructuur vormen van het interne wegenpatroon van De Kuilart. Het gaat hier met name om de entree van het terrein, de parkeerterreinen en de routes die leiden naar de voorzieningencluster en de kampeer- en bungalowterreinen.

Tot deze bestemming worden tevens direct aangrenzende ondergeschikte functies zoals groenvoorzieningen, bebossing, sloten, bermen en nutsvoorzieningen gerekend.

Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om gebouwen op te richten. Het bouwen van bouwwerken tot 6,00 m is wel toegestaan. Daarbij dient de afweging te worden gemaakt of met het bouwwerk de verkeersveiligheid niet in het gedrang komt en of de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet worden beperkt/ongedaan worden gemaakt.

In de gebruiksregels zijn beperkingen aan het gebruik van de gronden gesteld. Het gaat hier dan met name om gebruiksfuncties die in strijd met de bestemming worden bevonden.

Water

Voor de waterplas De Kuilart is als uitgangspunt dat de functie als recreatief gebruik (vaarwater, surfers, vissers, zeilers) wordt gehandhaafd. Daartoe is op dit gebied de bestemming 'Water' gelegd. Binnen deze bestemming is het dagrecreatief medegebruik mogelijk gemaakt. Omdat het gebied aan een natuurgebied grenst, is er voor gekozen om in de bestemming het streven naar de instandhouding van de natuurwetenschappelijke en de landschappelijke waarden op te nemen.

Verder geldt als uitgangspunt dat het huidige landschappelijke, open karakter van het watergebied wordt gegarandeerd. In de bestemming 'Water' wordt hiermee rekening gehouden door in de bouwregels de mogelijkheden voor het bouwen van gebouwen uit te sluiten. Ook biedt de bestemming geen ruimte voor de aanleg van steigers en daarmee gelijk te stellen bouwwerken. Omdat het gewenst is om ruimte te kunnen bieden aan relatief kleine bouwwerken, is er voor gekozen om bouwwerken lager dan 2,00 m mogelijk te maken.

Om de landschappelijke kwaliteiten van het gebied te kunnen beschermen en ongewenst gebruik van de gronden tegen te kunnen gaan, zijn in de gebruiksregels verschillende gebruiksvormen opgenomen, die als strijdig gebruik worden aangemerkt. Het gaat hier onder meer om het gebruik van gronden ten behoeve van opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, het storten van puin en vuil en het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

6. 3. Dubbelbestemmingen

Leiding - Water

In het plangebied loopt een tracé van een belangrijke hoofdtransportwaterleiding. Het tracé van deze leiding dient te worden beschermd tegen bebouwing en diepwortelende beplanting en grondwerkzaamheden. Hiervoor is een strook opgenomen waarmee aan weerszijden van de leiding een bebouwingsvrije strook van 5 meter gegarandeerd wordt.

Waarde - Archeologie

Voor de gronden die een onderzoeksverplichting hebben, is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Bij ingrepen dieper dan 1 meter onder NAP moet een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden.

7. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat volgens het Besluit ruimtelijke ordening de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan is in het kader van het wettelijke verplichte overleg op grond van het *Besluit ruimtelijke ordening* voorgelegd aan de betrokken instanties. De overlegreacties inclusief het gemeentelijke antwoord zijn in bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen. De reacties zijn, waar dit nodig was, verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

De gronden behorende bij de Kuilart zijn volledig particulier eigendom. De kosten voor de uitvoering van het voornemen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Omdat het een particulier initiatief betreft, hoeft de economische uitvoerbaarheid vanuit de gemeentelijke positie niet nader uiteengezet te worden.

7. 3. Grondexploitatie

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatie regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen ten aanzien van de desbetreffende gronden, woningbouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een anterieure overeenkomst vastgelegd.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten, waarin eventuele kosten (zoals planschade), verhaald kunnen worden. Aangezien het een bestaand terrein betreft, hoeft er geen nieuwe infrastructuur of andere zaken aangelegd te worden. Aangezien de kosten op een andere manier verzekerd zijn, is het opstellen van een grondexploitatieplan niet noodzakelijk.

===