

# **Bestemmingsplan Ureterp - De Hege Kamp**

Raad: 7 september 2009

**Bestemmingsplan Ureterp - De Hege Kamp**

**Code 045513 / 07-09-09**

**GEMEENTE OPSTERLAND 045513 / 07-09-09**  
**BESTEMMINGSPLAN URETERP - DE HEGE KAMP**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging en begrenzing plangebied	1
1. 3. Vigerende bestemmingsplan	1
1. 4. Leeswijzer	1
<b>2. HUIDIGE SITUATIE</b>	<b>5</b>
2. 1. Ruimtelijke analyse	5
2. 2. Landschappelijke kenschets	5
2. 3. Ruimtelijke structuur	6
2. 4. Functionele structuur	7
<b>3. GEWENSTE SITUATIE</b>	<b>9</b>
3. 1. Locatiekeuze	9
3. 2. Ruimtelijke structuur	9
3. 3. Functionele structuur	13
<b>4. BELEIDSKADER</b>	<b>15</b>
4. 1. Provinciaal beleid	15
4. 2. Gemeentelijk beleid	17
<b>5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>21</b>
5. 1. Milieuaspecten	21
5. 2. Water	22
5. 3. Ecologie	23
5. 4. Archeologie	26
5. 5. Externe veiligheid	27
5. 6. Luchtkwaliteit	28
5. 7. Kabels en leidingen	28
<b>6. PLANUITGANGSPUNTEN</b>	<b>29</b>
6. 1. Ruimtelijke structuur	29
6. 2. Functionele structuur	30
6. 3. Beleid	30
6. 4. Milieu- en omgevingsaspecten	31
<b>7. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>32</b>
7. 1. SVBP 2008	32
7. 2. Wet ruimtelijke ordening	33
7. 3. De bestemmingen	33

<b>8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b>	<b>37</b>
<b>9. GRONDEXPLOITATIE / ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>38</b>
9. 1. Grondexploitatie	38
9. 2. Economische uitvoerbaarheid	38
<b>10. OVERLEG EN INSPRAAK</b>	<b>39</b>
10. 1. Overleg	39
10. 2. Inspraak	45

## **BIJLAGEN**

**Bijlage 1:** Welstandskader Ureterp - De Hege Kamp

**Bijlage 2:** Advertentie opening inspraak voorontwerpbestemmingsplan Ureterp - De Hege Kamp

**Bijlage 3:** Overlegreacties

**Bijlage 4:** Inspraakreacties

**Bijlage 5:** Informatie over aanpassing aansluitingen infrastructuur van De Hege Kamp op de Skoalleane

## **1. INLEIDING**

### **1. 1. Aanleiding**

Aan de noord-westzijde van Ureterp liggen op dit moment sportvelden. Uitbreiding van het sportveldencomplex is gewenst, op de huidige locatie is dit echter niet meer mogelijk. Het plan is daarom ook om de sportvelden te verplaatsen naar de oostzijde van het dorp en op de vrij gekomen grond nieuwbouw te realiseren.

De woningbouw past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan voor het plangebied. Dit bestemmingsplan heeft daarom tot doel een juridisch-planologische regeling te geven die als basis dient voor de realisatie van de nieuwbouw in het plangebied.

### **1. 2. Ligging en begrenzing plangebied**

Het plangebied ligt aan de noord-westzijde van het dorp Ureterp. De ligging van het plangebied in Ureterp is aangegeven in figuur 1.

De begrenzing van het plangebied wordt aan de oostzijde gevormd door de Skoalleane. Aan de zuid- en westzijde is de grens van het sportpark ook de grens van het plangebied en aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door een sloot en weiland. De begrenzing van het plangebied is op figuur 2 aangegeven.

### **1. 3. Vigerende bestemmingsplan**

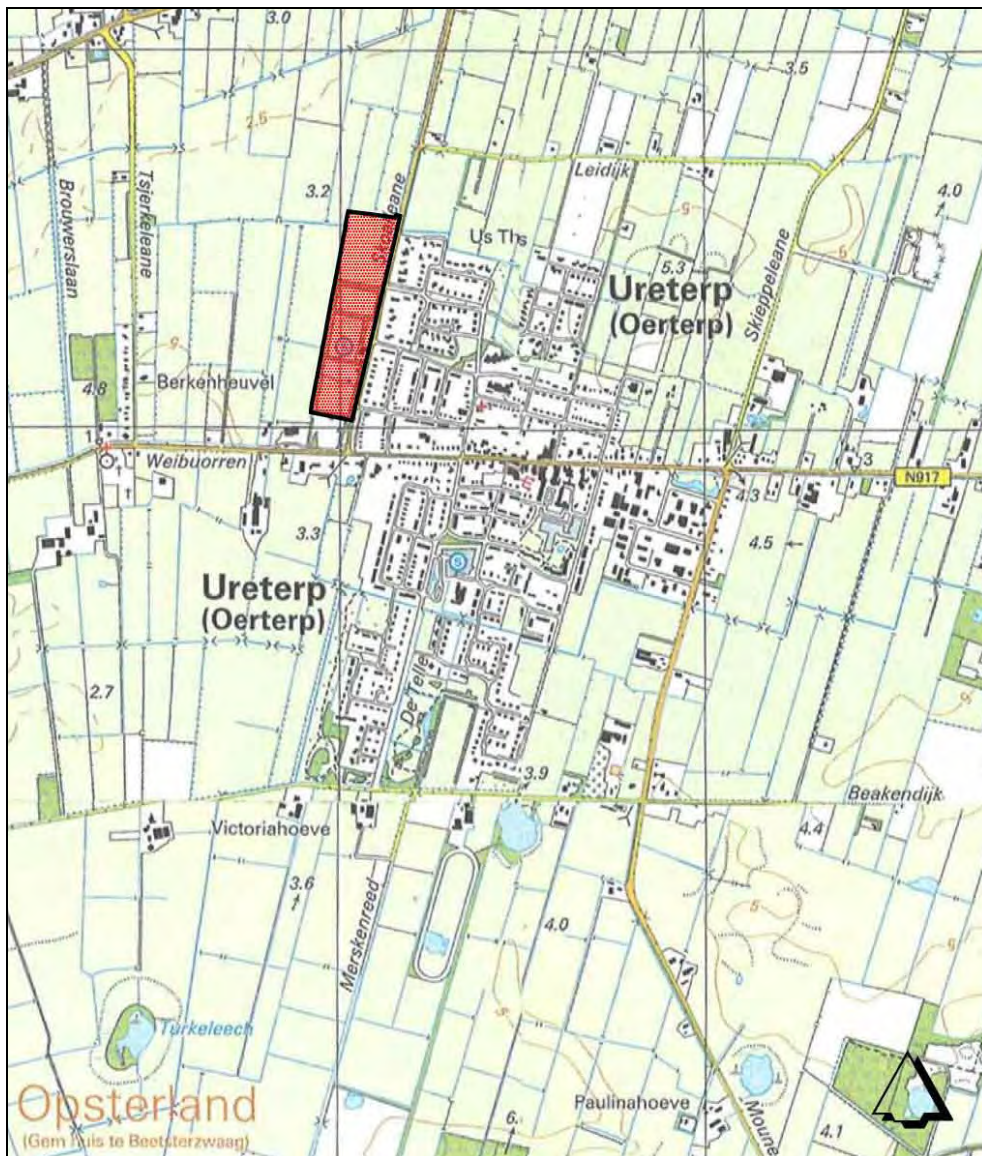
Het geldende bestemmingsplan voor het zuidelijke deel het plangebied is *Ureterp Kom*, dit plan is vastgesteld op 5 oktober 1998 en goedgekeurd op 18 mei 1999. De geldende bestemming voor de sportvelden is *Doeleinden van sport en recreatie*.

Het noordelijk deel van het plangebied valt in het bestemmingsplan *Landelijk gebied*, dat is vastgesteld op 1 oktober 1990 en goedgekeurd op 17 mei 1991. Het plangebied heeft ter plaatse de bestemming *Agrarisch gebied met houtwallen en bosschages*.

### **1. 4. Leeswijzer**

De plantoelichting is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied. Hoofdstuk 3 behandelt de gewenste situatie. Hoofdstuk 4 beschrijft het relevante provinciale en gemeentelijke beleidskader voor het bestemmingsplan. Hoofdstuk 5 behandelt de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de planuitgangspunten en het hoofdstuk 7 geeft inzicht in de juridische vertaling van die uitgangspunten. De daarop volgende hoofdstukken geven inzicht in de maatschappelijke uitvoerbaarheid, de grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid van het (bestemmings)plan.



Figuur 1. Ligging plangebied De Hege Kamp



Figuur 2. Begrenzing plangebied De Hege Kamp



Figuur 3. Luchtfoto plangebied 2007 (Google Earth)



Bestaande bebouwing en parkeren langs de Skoalleane



## **2. HUIDIGE SITUATIE**

In dit hoofdstuk staat een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied. Daarbij wordt achtereenvolgens een ruimtelijke analyse, een landschappelijke kenschets, de ruimtelijke structuur en de functionele structuur beschreven.

### **2. 1. Ruimtelijke analyse**

Ureterp behoort tot de oorspronkelijke boerennederzettingen die op de hogere zandruggen ten noorden van het Koningsdiep (De Boorne) zijn ontstaan. Het dorp was aanvankelijk opgebouwd uit kleine bebouwingsconcentraties met voornamelijk boerderijen aan of nabij de Weibuorren. De lintbebouwing langs de Weibuorren kan thans geschetst worden als de oudste bebouwingsas.

De gronden aan de noordkant bestonden voornamelijk uit hoogveen; aan de zuidkant overheersten de heidegronden. Kenmerkend voor Ureterp en omgeving is een verkaveling van noord-zuid lopende opstreckende kavels, waarop na ontginning een open coulisselandschap is ontstaan. De gronden werden en worden voornamelijk gebruikt als weideland en kennen een tamelijk kleinschalig karakter. De kavels worden veelal begrensd door boomsingels. De zuidkant van het dorpsgebied vormt hierop een uitzondering. Dit is een meer grootschalig open landschap. De in het verleden uitgevoerde herinrichting in het kader van de ruilverkaveling "Het Koningsdiep" heeft hiertoe bijgedragen.

Tussen 1850 en 1940 nam de bebouwing aanmerkelijk toe; het centrum van het bebouwingslint verdichte meer en meer met woon- en verzorgende functies. De "boerderijen" bevinden zich uitsluitend nog aan de rand van de dorpsgebied. Latere naoorlogse woonuitbreidingen vonden aan weerszijden achter het bebouwingslint plaats. Het oorspronkelijke bebouwingslint is daardoor een centrale plaats in het dorp geworden (dorpskern), tussen een noordelijk en zuidelijk woongebied.

### **2. 2. Landschappelijke kenschets**

Het plangebied wordt aan de noord en westzijde begrensd door het coulissenlandschap, dat bestaat uit weilanden die aan de lange zijden zijn omzoomd door houtsingels en -wallen. De opstreckende verkavelingsrichting in het plangebied en in de omgeving ervan is noord-zuid gericht. Onder meer door de inrichting van het plangebied als sportcomplex is het plangebied in kleinere eenheden verdeeld door, de aanleg van houtsingels in oost-west richting (zie figuur 3).

In het plangebied is een klein hoogteverschil waarneembaar. De zuidzijde van het plangebied ligt op een hoogte van circa +4,50 meter NAP, aan de noord-westzijde is +3,50 meter NAP. Waarbij opgemerkt wordt dat met name het noordelijk perceel duidelijk lager ligt.

## **2. 3. Ruimtelijke structuur**

### **2.3.1. Hoofdstructuur**

De hoofdstructuur van het plangebied wordt bepaald door houtsingels. In noord-zuidrichting zijn dit de singels van het coulissenlandschap en in oost-westrichting de later aangelegde houtsingels tussen de verschillende sportvelden. Daardoor bestaat het plangebied uit kamers van verschillende afmetingen. De opstreckende verkavelingsrichting is beeldbepalend voor het plangebied. Deze wordt versterkt door de noord-zuidlopende Skoalleane met de begeleidende beplanting.

### **2.3.2. Bebouwing**

Aan de oostzijde is aan de Skoalleane bestaande bebouwing van Ureterp aanwezig. Deze woningbouw is tweeledig. Ten zuiden van de Foareker bestaat het uit lintbebouwing, de woningen zijn hier meer georiënteerd op de Skoalleane. Noordelijk van de Foareker is sprake van een recentere woonwijk (plan Fûgelliet fase 1) die meer toevallig aan de Skoalleane grenst. De nieuwe woningen zijn met de voorgevel aan de Skoalleane gesitueerd. Door de grote afstand tot die weg, variërend van circa 20 tot 30 meter vanaf de voorgevels tot het hart van de weg, hebben de woningen minder sterke relatie met de Skoalleane.

Ten zuiden van het plangebied zijn twee appartementengebouwen gesitueerd. Deze gebouwen zijn met de voorgevels naar de Weibuorren gericht. Bovendien zijn ze van het plangebied gescheiden door een houtsingel, er bestaat geen ruimtelijke relatie tussen de appartementengebouwen en het plangebied.

In het plangebied zelf zijn ook enkele gebouwen te vinden. Deze zijn geconcentreerd direct ten westen van de Skoalleane, centraal in het sportveldencomplex.

De bebouwing varieert in grootte, de hoogte is maximaal 3,5 meter. In het plangebied staat een trafostation met antennemast (KPN Telecom). Deze staat in de meest zuidwestelijke hoek van het plangebied. De mast heeft een hoogte van 38 meter. Het gebied rond het trafostation en de mast is afgesloten door middel van een hekwerk en beslaat circa 12 bij 10 meter.

### **2.3.3. Infrastructuur**

De Skoalleane is de belangrijkste infrastructuur voor het gebied. Deze wegl loopt langs de gehele lengte van het plangebied. De Skoalleane heeft een breedte van circa 5 meter en is uitgevoerd in asfalt, wat refereert naar de functie van de weg (secundaire ontsluiting voor het dorp).

Ter hoogte van de kruising met de Foareker ligt, aan de westzijde van de Skoalleane, de parkeerplaats voor het sportveldencomplex. Deze heeft een oppervlakte van circa 900 m<sup>2</sup> en is uitgevoerd in klinkers.

Door het formaat is de parkeerplaats deels beeldbepalend voor de Skoalleane. Zuidelijk van deze parkeerplaats heeft een deel van de berm langs de Skoalleane een halfverharding, ook hier is plaats voor parkeren.

In het plangebied zelf is weinig infrastructuur aanwezig. Aan de oostzijde in het plangebied liggen enkele trottoirs die de parkeerplaats met de verschillende velden verbindt.

#### 2.3.4. Groen en water

De groen en waterstructuur wordt grotendeels bepaald door de huidige functie van het gebied. Aan de noordzijde ligt een weiland. Dit land wordt aan oost-, zuid- en westzijde omgeven door houtsingels. Deze houtsingels zijn relatief breed en dichtbegroeid, met name de singel aan de zuidzijde.

De sportvelden bestaan hoofdzakelijk uit gras. De houtsingels langs de oost- en westrand ervan zijn oud en dichtbegroeid. De houtsingel aan de westrand bevat zeer oude eiken. De houtsingels die de sportvelden van elkaar scheiden zijn aangelegd bij de aanleg van het sportveldencomplex. Ze zijn smaller en minder dicht begroeid en jonger.

De noord- en noord-westzijde van het weiland wordt begrensd door een sloot, deze heeft een breedte van circa 5 meter. Er is aan deze zijde open zicht op het omliggende landschap. De genoemde sloot loopt westelijk van het plangebied, op enige afstand, verder en ligt ter hoogte van het zuidelijke veld weer direct langs het sportveldencomplex.

## 2. 4. Functionele structuur

Het plangebied wordt aan noord- en westzijde omgeven door agrarisch gebied. Aan de zuid- en oostzijde is de functie voornamelijk wonen.

Zoals eerder vermeld is het plangebied op te delen in kamers. De meest noordelijke kamer is agrarisch gebied (weiland). De kamers ten zuiden daarvan hebben de hoofdfunctie sport, met daarin voetbalvelden, tennisbanen en korfbalvelden. De bebouwing in het gebied wordt gebruikt voor een kantine, kleedruimten, een verenigingsgebouw en berging.



*Sportvelden en kleedruimten*



Figuur 4. Verkavelingsvoorstel

Het sportveldencomplex wordt ontsloten vanaf de Skoalleane. De maximumsnelheid op de weg is teruggebracht naar maximaal 30 km/uur.

Het parkeren ten behoeve van het sportpark vindt bij de voetbalvelden plaats op het eerder genoemde parkeerterrein. Het parkeerterrein is op twee plaatsen direct aangesloten op de Skoalleane. De strook met halfverharding, zuidelijk van het parkeerterrein, is ook bedoeld voor parkeren.

### **3. GEWENSTE SITUATIE**

Het is de bedoeling om het plangebied in te gaan richten als een woonbuurt. Hiervoor is een stedenbouwkundige verkaveling gemaakt, die de basis vormt voor dit bestemmingsplan.

#### **3. 1. Locatiekeuze**

Door de verplaatsing van de sportvelden naar het een gebied ten noordoosten van Ureterp, werd de locatie aan de Skoalleane beschikbaar voor een nieuwe functie. Het plangebied is al langere tijd als mogelijke locatie voor woningbouw geschikt geacht. Met het plan De Hege Kamp wordt hieraan invulling gegeven. De locatiekeuze is ook voortgekomen uit de nieuwe structuurvisie voor Ureterp, de structuurvisie wordt verder behandeld in 4.2.

#### **3. 2. Ruimtelijke structuur**

De voorgestelde verkaveling is te zien in figuur 4 en wordt hierna toegelicht. Daarbij wordt eerst ingegaan op de hoofdstructuur en wordt vervolgens nader ingegaan op de gewenste bebouwing, infrastructuur en groen- en waterstructuur.

##### **3.2.1. Hoofdstructuur**

De opstreckende verkavelingsrichting, die grotendeels wordt bepaald door de Skoalleane, is een belangrijk structuurbepalend element voor het plan. Dit komt bij de verkavelingsstructuur langs de oostzijde tot uiting door een gerichtheid op de Skoalleane. De Skoalleane wordt daarmee als het ware een ruggengraat voor De Hege Kamp.

Een ander structuurbepalend element is de bestaande groenstructuur van het sportveldencomplex. Met name de houtsingels centraal in het plangebied zijn waardevol. De meest noordelijke bestaat uit een reed met aan weerszijden gemengde beplanting.

Het deelgebied tussen deze houtsingels krijgt, door zijn specifieke ligging, een ander karakter dan de gebieden ten noorden en zuiden ervan. In het genoemde deelgebied is een ruimere verkaveling en een afwijkende maatvoering van de woningen mogelijk.

In de overige deelgebieden van het plangebied is een verkaveling in enkele oost-westgerichte blokken gedacht. Deze blokken kennen in noordelijke richting een steeds lagere (bebouwings)dichtheid, dit is gerelateerd aan de dichtheid in de wijk aan de oostzijde van de Skoalleane. In de zuidelijke blokken zijn overwegend bedoeld voor rijtjes- en twee-onder-één-kap woningen, in de blokken aan de noordzijde bevinden zich hoofdzakelijk twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen.

Afwijkend van de blokken is het bebouwingslint langs de zuidwestzijde van het plangebied. Hierbij is, in verband met het aangrenzende landschap, gekozen voor een meer open structuur. Dit is vertaald in een verkaveling voor vrijstaande woningen.

### 3.2.2. Bebouwing

Een belangrijk uitgangspunt van De Hege Kamp is dat de bebouwing qua aard en schaal aansluit en is afgestemd op de bebouwing in de omgeving. Het plangebied is met betrekking tot het bebouwingsbeeld op te delen in vier deelgebieden (zie figuur 5).



Figuur 5. Deelgebieden

In de raadsvergadering van december 2008 is gevraagd om de mogelijkheden voor welstandsvrij bouwen in De Hege Kamp te onderzoeken. Naar aanleiding daarvan is het "Welstandskader voor Ureterp - De Hege Kamp"<sup>1)</sup> opgesteld. Daarmee is een illustratie gegeven van de toekomstige ontwikkeling van het plangebied. De welstandscriteria worden verwerkt in de (herziene) gemeentelijke welstandsnota. Die wordt hiervoor gewijzigd. Voor de welstandsnota wordt een afzonderlijke procedure gevoerd.

De onderstaande beschrijving is opgesteld naar aanleiding van het genoemde Welstandskader. Het geeft een beeld van de toekomstige bebouwing in het plangebied De Hege Kamp. De welstandscriteria uit dit welstandskader zijn in bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

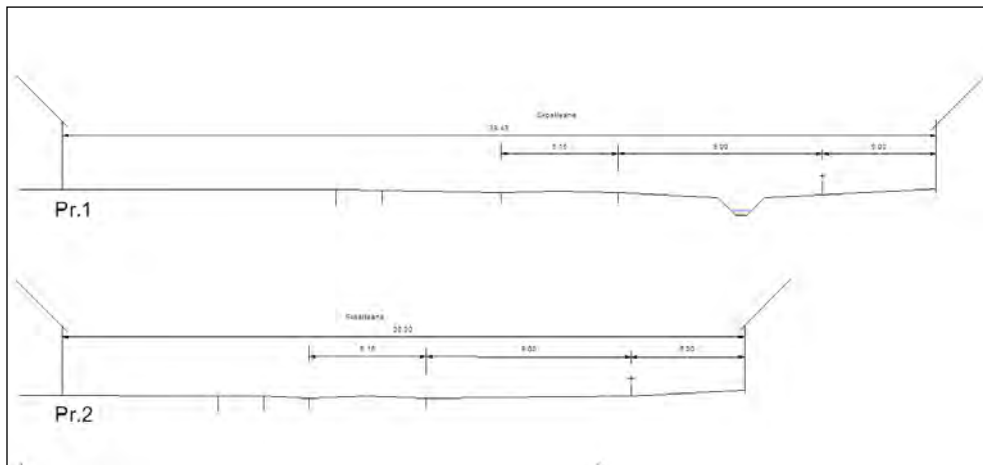
#### *Deelgebied 1 - Regulier welstandsgebied*

Deelgebied 1 wordt gevormd door een groot deel van de bebouwing langs de Skoalleane. Daar wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing aan de overzijde van de Skoalleane. Er is daarom sprake van een lintbebouwing met vrijstaande woningen in een open structuur. De voorgevels van de woningen zijn gericht naar de Skoalleane.

<sup>1</sup> BùgelHajema Adviseurs b.v., Gemeente Opsterland Welstandskader voor Ureterp – De Hege Kamp, Leeuwarden, 4 februari 2009

De bebouwing langs de Skoalleane heeft een meer traditionele hoofdropzet en bestaat uit anderhalf tot twee lagen met een kap. De kap is haaks op de weg gericht.

De nieuwbouw langs de Skoalleane staat op ruime afstand van de bestaande bebouwing, door het brede profiel van de weg met groenstrook. Aan de noordzijde van het plangebied (pr. 1 in figuur 6) staan de gevels van de nieuwbouw en bestaande bebouwing op ruim 35 meter van elkaar vandaan, aan de zuidzijde (pr. 2 in figuur 6) is deze afstand ruim 25 meter.



Figuur 6. Gewenste profielen Skoalleane

#### *Deelgebied 2 - Welstandsluw*

Bij deelgebied 2 worden de woningen geclusterd geplaatst. Binnen de clusters kan sprake zijn van zowel vrijstaande, twee-onder-één-kap als rijtjeswoningen. De woningen hebben één tot twee lagen en zijn overwegend uitgevoerd met een kap. Binnen een cluster worden de hoofdvorm en afmetingen van de woningen op elkaar afgestemd.

#### *Deelgebied 3 - Welstandsvrij*

In deelgebied drie, het gebied tussen de houtsingels, gaat het om een bijzonder gebied, waar zes ruime kavels (ca 1.000 m<sup>2</sup>) uitgegeven worden. De kavels hebben een ruime maat. Het onderscheid met de overige woningen vindt plaats in het volume en/of het architectonische beeld en/of de kapvorm en -richting. In verband met het overheersende beeld in Ureterp en in het plangebied heeft ook de bebouwing in deelgebied 3 maximaal twee bouwlagen met een kap, de kapvorm staat vrij. Er bestaat ook een mogelijkheid voor een plat dak.

#### *Deelgebied 4 - Regulier welstandsgebied*

Deelgebied 4 zijn de woningen langs de west- en noordrand van het plangebied. Het gaat hierbij om vrijstaande woningen. In verband met de ligging aan de rand van het plangebied, ligt het accent bij deze woningen op een beperktere afmeting dan in de overige deelgebieden. De woningen bestaan daarom uit één of anderhalve bouwlaag.

Voor een meer passend beeld in de omgeving, moeten de woningen uitgevoerd worden met een kap. Er kan bij de kaprichting sprake zijn van zowel een langs- als dwarskap.

### 3.2.3. Infrastructuur

Van groot belang voor het plangebied is de Skoalleane die langs het plangebied loopt. De hele buurt wordt ontsloten vanaf deze weg. Naar aanleiding hiervan krijgt de Skoalleane, op de plaats van de nieuwe aansluitingen een accent in het wegdek. De meeste van de kavels die georiënteerd zijn op de Skoalleane krijgen een eigen ontsluiting op deze weg.

De infrastructuur in het plangebied is hoofdzakelijk bepaald naar aanleiding van het gewenste bebouwingsbeeld. Bij de woonblokken aan de noordzijde en zuidzijde in het plangebied, ligt de woonstraat aan de buitenzijde ervan. Het bebouwingslint aan de zuidzijde wordt ook ontsloten vanaf de genoemde woonstraten. Vrijwel alle percelen hebben een eigen aansluiting op de woonstraten in het plangebied. Dit met uitzondering van de percelen die georiënteerd zijn op de Skoalleane en daarop een aansluiting hebben.

De kavels in het centrale woonblok hebben per twee kavels een eigen ontsluiting op de woonstraten in het plangebied. De vier oostelijke kavels zijn direct aangesloten op de Skoalleane, de twee westelijke kavels zijn ontsloten op de woonstraat van de zuidelijke woonblokken. De laatstgenoemde ontsluiting loopt als een langzaam verkeersroute (voor voetgangers en fietsers) door naar de noordelijke woonblokken.

Dwars op deze route, parallel aan een centraal gelegen houtsingel, ligt een ontsluitingspad voor het westelijk van het plangebied gelegen agrarisch gebied. Door zijn functie blijft deze route bestaan. Aan de zuidzijde van het plangebied komt een nieuwe aansluiting voor langzaam verkeer, die een snelle bereikbaarheid van de Weibuorren mogelijk maakt.

#### *Parkeren*

Bij de vrijstaande en twee onder een kap woningen is het uitgangspunt dat op eigen erf bij de woning tenminste 1 parkeerplaats wordt gerealiseerd. Voor de rijenwoningen wordt in het openbaar gebied ruimte voor parkeren gecreëerd. Centraal in het plan is een gebied met een bijzonder karakter, waar tenminste ruimte voor 2 parkeerplaatsen op eigen terrein is. Vanwege de ontsluitende functie, wordt langs de Skoalleane maar deels parkeren toegestaan.

### 3.2.4. Groen en water

Ten behoeve van de inventarisatie van waardevolle boomsingels in het plangebied, is in augustus 2008 een quickscan <sup>2</sup> uitgevoerd, in opdracht van de gemeente.

---

<sup>2</sup> Gemeentebedrijf – PVR, gemeente Opsterland, *Quickscan Beplanting sportvelden Ureterp*, Beetsterzwaag, 21 augustus 2008



In de quickscan is voor enkele boomsingels in het plangebied aangegeven welke behoudenswaardig zijn. In het hierna volgende stuk wordt daarop ingegaan.

De houtsingel langs de Skoalleane is structuurbepalend voor het plangebied. Deze blijft met betrekking tot de structuur bestaan en wordt versterkt door toevoeging van een greppel. Deze greppel kan in natte tijden voor waterberging dienen.

De houtsingel aan de westzijde van het plangebied is deels waardevol. Langs het noordelijk en centraal gelegen woonblok blijft deze singel bestaan. Ook blijft hier een ruime strook openbaar groen bestaan. Ook de sloot langs deze singel blijft gehandhaafd.

Langs het bebouwingslint aan de zuidwestzijde van het plangebied wordt het groen opgenomen op de kavels. De daar gelegen sloot moet behouden blijven voor de opvang van overtollig water. Bovendien is een groot deel van die sloot een schouwsloot van het Wetterskip.

De huidige populieren aan de zuidzijde van het plangebied worden, in overleg met de eigenaar en in verband met veiligheid en bezonning van de daar gelegen woningen, gerooid.

De antennemast met bijbehorende trafohuis worden van de omgeving afgeschermd door een nieuw te graven water en openbaar groen (gras, boschages).

Centraal in het plangebied liggen structuurbepalende en waardevolle houtsingels. Deze singels blijven behouden en zijn omgeven door een strook openbaar groen (gras).

De meest noordelijk gelegen singel, heeft aan de noordzijde een grotere strook openbaar groen, die tevens wordt gebruikt voor wateropvang (wadi). De open groenstructuur die nu aan de noordzijde van het plangebied bestaat, blijft behouden en versterkt door de verbreding van de daar gelegen schouwsloot. Hierdoor ontstaat tevens extra waterbergingscapaciteit.

### **3. 3. Functionele structuur**

#### *Wonen*

Het plangebied krijgt de hoofdfunctie wonen. In het plangebied worden voor verschillende groepen woningen gebouwd. Voorlopig wordt in dit bestemmingsplan uitgegaan van het volgende te realiseren woningbouwprogramma:

- 6 vrijstaande woningen (gebied tussen de houtsingels);
- 41 woningen (randen), vrijstaand;
- 43 woningen (middengebied), zowel twee-onder-één-kap als vrijstaand;
- 10 sociale huurwoningen in rij.

In het plangebied worden ongeveer 100 woningen gerealiseerd. Door de variatie in woningtype en -klasse wordt De Hege Kamp toegankelijk voor verschillende mensen. Door de verschillende woningtypen en -klassen kan de doorstroming binnen de woningmarkt van Ureterp worden bevorderd.

#### *Bedrijven*

Naast wonen bestaat de mogelijkheid voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis, mits de bedrijven vallen in milieucategorie 1 of 2. Daarbij worden eisen gesteld aan de maximale oppervlakte van het bruto vloeroppervlakte van het bedrijf aan huis, de hoofdfunctie van de bebouwing dient wonen te blijven.

#### *Voorzieningen*

De nieuwe bewoners van de wijk kunnen voor hun dagelijkse boodschappen gebruik maken van de functies in het centrum van Ureterp. Ook zijn in het dorp scholen, kerken en zorgvoorzieningen aanwezig. Voor overige voorzieningen kan gebruik gemaakt worden van het nabijgelegen Drachten. Er is daarom in De Hege Kamp geen behoefte voor realisatie van voorzieningen.

#### *Sport en spel*

De sportvelden krijgen een nieuwe locatie aan de noordoostzijde van Ureterp. Vanaf het plangebied is dit gebied goed bereikbaar. In het plangebied is wel mogelijkheid voor speelplekken, deze kunnen worden gerealiseerd in het openbare groen.

## 4. BELEIDSKADER

### 4. 1. Provinciaal beleid

#### 4.1.1. Streekplan Fryslân 2007

In het *Streekplan Fryslân 2007* (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2006) wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven.

In het Streekplan wordt ten aanzien van nieuwbouw het volgende opgemerkt dat deze geconcentreerd wordt in de bundelinggebieden van de stedelijke centra Leeuwarden, Drachten, Heerenveen, Sneek, Harlingen en Dokkum. In de stedelijke bundelinggebieden dient een breed en divers aanbod van woningtypen en woonmilieus beschikbaar te zijn om de (boven)lokale kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag op te vangen. Ureterp en Beetsterzwaag zijn vanwege hun woonkwaliteiten in het bundelinggebied van Drachten opgenomen. De bijdrage van de kleine kernen binnen de bundelinggebieden (waaronder Ureterp) is, naast opvang van de plaatselijke woningbehoefte, vooral kwalitatief, gericht op toevoeging van specifieke woonkwaliteiten aanvullend op de woonkwaliteiten in en rond de stedelijke centra. Naast dorpse en landelijke woonmilieus die niet concurrerend zijn voor de stedelijke centra, gaat het voor de kleine kernen binnen de bundelinggebieden met name om betaalbare woningbouw voor bijzondere doelgroepen.

Het woningbouwbeleid voor kleine kernen (waaronder Ureterp) is terughoudend en meer gericht op de plaatselijke woningbehoefte, dat wil zeggen op de reële woningvraag die voortkomt uit het gebied zelf. De verdeling van de beschikbare woningbouwruimte op het platteland is primair een gemeentelijke verantwoordelijkheid.

#### 4.1.2. Provinciale verordening

Binnen de Wet ruimtelijke ordening is de mogelijkheid aan de provincie gegeven om een provinciale (ruimtelijke) verordening op te stellen. Met deze verordening kan de provincie gemeenten verplichten hun bestemmingsplannen binnen een bepaalde periode aan te passen. De verordening geeft niet alleen regels over de inhoud van het bestemmingsplan, maar ook over de opbouw van de toelichting of de onderbouwing.

De Provinsje Fryslân is bezig met het opstellen van een provinciale verordening. Omdat deze nog niet van kracht is, hoeft het bestemmingsplan voor De Hege Kamp hier nog niet aan te voldoen. De verwachting is echter dat er geen strijdigheid van het bestemmingsplan met de provinciale verordening is. Bovendien heeft de provincie Fryslân in haar overlegreactie (volgens 3.1.1. Bro) ingestemd met het bestemmingsplan Ureterp - De Hege Kamp.

#### 4.1.3. Wenjen 2000+ “Fan mear nei better”

Voor het woningbouwbeleid in de provincie is in 1998 een specifieke nota opgesteld, namelijk *Wenjen yn Fryslân, beleid 1998-2010*. In juli 2002 is de opvolger van *Wenjen yn Fryslân* verschenen, met daarin ook de tweede herijking van de richtgetallen. In *Wenjen 2000+ “Fan mear nei better”* wordt het kwaliteitsbeeld uit *Wenjen yn Fryslân* versterkt voortgezet.

Zo is het beleid erop gericht dat er vooral in de dorpen (waar het aandeel koopwoningen hoog is) een huurvoorraad aanwezig blijft om met name ouderen en starters te kunnen huisvesten. Daarnaast moet er meer aandacht komen voor particulier opdrachtgeverschap om zo vernieuwende woonvormen, zoals bijvoorbeeld woon-zorgcombinaties, levensloopbestendige woningen of woon-werkcombinaties, te kunnen realiseren.

Het beleid ten aanzien van het wonen moet bovendien meer gericht zijn op de kwetsbare doelgroepen, te weten jonge starters, ouderen, zorgbehoevenden en asielzoekers/statushouders, die nu te weinig mogelijkheden hebben op de woningmarkt.

Vervolgens moet ook de kwaliteit van de woonomgeving omhoog, om zo de leefbaarheid te verbeteren. Hierbij geldt dat, omwille van beperking van het ruimtegebruik, de aandacht eerst wordt gericht op herstructurering, daarna op inbreiding en dan pas op uitbreiding. Tenslotte moet in de komende jaren de nieuwbouw beter worden afgestemd op de lokale vraag in de kernen. Hierbij moet niet alleen naar de vraag op korte termijn maar ook naar de vraag op langere termijn worden ingespeeld.

##### *Richtgetallen*

Voor wat betreft de bouw van woningen zijn de provinciale “*Wenjen*”-nota’s ook van belang, in het bijzonder met betrekking tot de toegekende richtgetallen voor de woningbouw én de gemaakte bestuurlijke afspraken. Aan de gemeenten zijn, in 1996, namelijk richtgetallen toegekend voor de woningbouw in de periode 1993 tot 2010.

In 1998 vond, middels de nota *Wenjen yn Fryslân*, een herijking van deze richtgetallen voor de periode van 1998 tot 2010 plaats. De basis hiervoor is gelijk aan de prognose van 1996 en gaat uit van een lage bevolkingsprognose. Ten opzichte van 1996 zijn de richtgetallen dan ook, afgezien van bestuurlijke correcties, nauwelijks veranderd.

Met de nota *Wenjen 2000+* heeft de tweede herijking van de richtgetallen plaatsgevonden, die wél gevolgen heeft voor het richtgetal van Opsterland. In totaal is het richtgetal met 319 woningen opgehoogd.

Het provinciale richtgetal gaf aan dat er in de periode 1993-2010 een aantal van 1960 woningen aan de voorraad mochten worden toegevoegd.

Met de tweede herijking is dit dus verhoogd naar 2279 woningen. Deze op-hoging bestaat uit twee elementen.

Ten eerste hebben Gedeputeerde Staten aan het regionaal centrum Gorredijk 145 woningen uit de provinciale knelpuntenpot toegekend ten behoeve van de herstructurering van delen van de woningvoorraad in deze kern. Het gaat hier dus om projectgewijze toekenning van woningen. Ten tweede is het richtgetal van Opsterland, als gevolg van het bouwtempo in de afgelopen jaren, opgeplust met nog eens 174 woningen.

#### **4. 2. Gemeentelijk beleid**

##### **4.2.1. Structuurplan**

In het *Structuurplan Opsterland 2000-2010*, vastgesteld door de raad op 30 juni 2003, is de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Opsterland voor de periode tot 2010 weergegeven. In de visie benadrukt de gemeente dat ontwikkeling en dynamiek van het bedrijfsleven van belang zijn voor de vitaliteit van de gemeente en voor de plaatselijke werkgelegenheid. Anderzijds is er ook het ontwikkelingsprofiel landelijke identiteit, waarbij de begrippen rust en ruimte als basis worden gehanteerd. Ureterp valt onder het ontwikkelingsprofiel A7-zone.

De gemeente heeft de A7-zone aangewezen als economisch ontwikkelingsgebied. Ten aanzien van de centrumdorpen, waaronder ook Ureterp, is het beleid erop gericht deze kernen de mogelijkheid te bieden hun positie te versterken.

Aan deze kernen dienen ruime ontwikkelingsmogelijkheden geboden te worden. Door de strategische ligging in dit ontwikkelingsgebied is Ureterp kansrijk om verder uit te groeien tot een dynamisch dorp. Ureterp heeft binnen deze zone een lokale en subregionale opvangfunctie voor kleinschalige bedrijvigheid. Dit betekent dat er plaats is voor bedrijven die passen bij de aard en schaal van het dorp.

Met betrekking tot nieuwbouw van woningen is voor de periode 2000-2010 het uitgangspunt een concentratie van woningbouw primair in Gorredijk en daarnaast ook in Ureterp na te streven. (In het "Collegeprogramma 2006-2010" is opgenomen dat Gorredijk en Ureterp groeikernen blijven.)

Aan Ureterp als ontwikkelingskern is een meer dan evenredig deel van de woningbouw toegekend. Voor Ureterp wordt een uitbreiding van de voorraad met 220 woningen noodzakelijk geacht. Het aantal toegewezen woningen volgens het contingent bedraagt 166.

Versterking van de groene hoofdstructuur in de omgeving van de bebouwde kom van Ureterp is noodzakelijk om bij een groeiend woondorp herkenbaarheid en ruimtelijke kwaliteit te bieden bij de onderscheiden woonbuurten.

Voor de periode tot 2005 is er ruimte voor deze nieuwbouw in vastgelegde plannen in het plan Fûgelliet en op diverse invullocaties voor circa 120 woningen.

In het kader van de herstructureringsopgaven worden woningen vervangen, maar ook aan de voorraad worden toegevoegd.

Voor de periode 2005-2010 wordt gezocht naar een mogelijkheid voor de bouw van de overige woningen. Bij het zoeken van een nieuwe locatie of locaties is de mogelijkheid van versterking van de groene dragende structuur en inpassing in het landschap een voorwaarde. Naast landschappelijke inrichting wordt rekening gehouden met bereikbaarheid en veilige routes naar het centrum en centrale voorzieningen. Er moet een variatie in woonmilieus passend bij Ureterp mogelijk zijn, zowel de meer suburbane wijken, als in het landelijk wonen. Bij realisering van dergelijke woonmilieus kan uit worden gegaan van een gemiddelde woningdichtheid van 15 woningen per ha. Hier vanuit gaande, is een gebied van circa 10 ha nodig.

#### 4.2.2. Structuurvisie Ureterp 2008

Aangezien het Structuurplan een aantal jaren gelegen is opgesteld, is het op enkele punten niet meer actueel. Specifiek voor de ruimtelijke ontwikkeling van Ureterp is daarom een nieuwe structuurvisie opgesteld. Hierin is onder meer de verplaatsing van de huidige sportvelden naar de noordoostzijde van het dorp geregeld. Ook is aangegeven dat het sportveldencomplex aan de Skoalleane herontwikkeld kan worden voor woningbouw. De ontwikkeling van De Hege Kamp past binnen de Structuurvisie Ureterp 2008.

#### 4.2.3. Woonplan Opsterland

Het *Woonplan gemeente Opsterland* is door de raad vastgesteld op 16 mei 2002. Het Woonplan is opgesteld in samenwerking met de corporaties en behelst een visie op de ontwikkeling van de gehele woningvoorraad. Zowel de herstructureringsopgave als de nieuwbouwvoornemens komen aan de orde. De relatie met de kwaliteit en kwantiteit van de bestaande woningvoorraad is in dit plan opgenomen.

In de eerste plaats gaat het om maatregelen die binnen de bestaande voorraad moeten worden genomen, de herstructurering. Daarnaast wordt aandacht besteed aan de invulmogelijkheden en tenslotte de uitbreidingsmogelijkheden in de kernen van de gemeente.

In het Woonplan wordt voor Ureterp voor de periode 2000-2010 een ambitie van 220 woningen aangegeven. Het beschikbare woningbouwcontingent voor deze periode bedraagt echter 166 woningen. 46 van deze woningen vallen onder de categorie 'maatschappelijke gebondenheid'.

Qua wonen is Ureterp aantrekkelijk voor een brede doelgroep. Naast het opvangen van de eigen behoefte kan het dorp voorzien in de toenemende vraag van buitenaf van huishoudens die dichtbij werk en stedelijke voorzieningen willen wonen in een kleinere gemeenschap.

Daarnaast telt de streekfunctie op het gebied van wonen en zorg. Voor de realisatie van deze ambities is, naast uitbreiding ook modernisering noodzakelijk, onder meer van het dorpscentrum (een herkenbaar eigentijds dorpscentrum, aansluitend op de ontwikkeling van het Lijteplein) en herstructurering van de direct aan de Weibuorren, Roggepaed en Lijteplein grenzende woonbuurten. Hiermee wordt voorkomen dat de kwaliteit van de oudere woonbuurten te ver uit de pas loopt bij de nieuwe wijken.

#### 4.2.4. Actualisering Woonplan

Gelet op de periode tussen de vaststelling van het Woonplan en het Structuurplan en de actuele situatie op de woningmarkt is in 2005 gestart met een evaluatie van het woningbouwprogramma. De resultaten (ambities) van de evaluatie zijn neergelegd in de documenten: "Woningbouwprogramma 2000-2010, evaluatie en vooruitblik" en "Samenvatting woningbouwprogramma 2000-2010". In het document "Woningbouwprogramma 2000-2010, evaluatie en vooruitblik" wordt teruggeblikt op het aantal gerealiseerde woningen in de periode 1-1-2000 tot 1-1-2005. Tevens wordt in dit document het ambitieniveau aangegeven voor de periode 2005-2010. Dit ambitieniveau laat de noodzaak zien voor een flinke verhoging van de woningbouw. Een substantieel deel is bestemd voor woningbouw voor doelgroepen zoals senioren en starters. Dat deel wordt met het oog daarop gerealiseerd als sociale woningbouw (goedkope en betaalbare huur, goedkope koop) én vormt onderdeel van afspraken tussen de betrokken corporaties en de gemeente. In het document is onderscheid gemaakt in herstructureringslocaties, functieveranderinglocaties en uitleglocaties.

##### *Overleg met de provincie*

Op basis van de documenten "Woningbouwprogramma 2000-2010, evaluatie en vooruitblik" en "Samenvatting woningbouwprogramma 2000-2010" heeft de gemeente eind 2005 en begin 2006 op ambtelijk en bestuurlijk niveau overleg gehad met de provincie ter verkrijging van extra contingent. De provincie achtte het in de documenten aangegeven ambitieniveau tot 2010 echter te hoog. Argumenten daarbij waren voor de provincie de nog beschikbare contingenten en de verwachtingen voor de toekomst. De vraag om extra contingent voor de periode tot 2010 vond de provincie niet reëel. Feitelijk oordeelde de provincie het voorgestelde programma te omvangrijk binnen de gegeven periode tot 2010. De provincie ging dan ook niet akkoord met de aangegeven programmering tot 2010. Het voorstel van de provincie is de doorlooptijd van het woningbouwprogramma te verlengen tot 2015. Hiervoor wil de provincie ook extra contingent beschikbaar stellen. De provincie gaat daarbij uit van een verhouding van ongeveer 700 woningen voor 2010 en ongeveer 500 woningen na 2010. De provincie wil wel ruimte bieden voor planologische flexibiliteit (Planologische procedures voor hoger aantal voor 2010, met de uitvoering ervan na 2010).

##### *Bijstelling van het geactualiseerde woningbouwprogramma n.a.v. de reactie van de provincie*

Gelet op de reactie van de provincie is een aanvullend document opgesteld: "Woningbouwprogramma 2000-2015, nadere prioriteitenstelling en projecten". In dit document is een onderscheid gemaakt in de realisatie van woningen vóór 2010 en na 2010.

Daartoe zijn de plannen (totaal 1187 woningen) in drie categorieën verdeeld:

- categorie A: plannen waarvan de realisatie voor 2010 plaatsvindt;
- categorie B: plannen waarvan de start vóór 2010 kan plaatsvinden met een doorloop tot na 2010;

- categorie C: plannen waarvan de realisatie na 2010 plaatsvindt.

In het document "Woningbouwprogramma 2000-2015, nadere prioriteitenstelling en projecten" is per dorp een woningbouwprogramma voor de periode 2005-2015 opgenomen.

Voor Ureterp is uitgegaan van een ambitie van in totaal 192 woningen als volgt verdeeld over de bovengenoemde categorieën: A: 78; B: 75 en C: 39. Onder de categorie A vallen de zogenaamde 'speerpuntenprojecten' Ureterp Fûgelliet, herstructurering Oerterp Fernijt. Woningbouw ter plaatse van de sportvelden valt onder de categorieën B en C. In het woningbouwprogramma is rekening gehouden met de bouw van 106 woningen. Daarvan hebben 75 woningen categorie B en 31 woningen categorie C.

Op 8 januari 2007 is de gemeenteraad voorlopig akkoord gegaan met de documenten: "Woningbouwprogramma 2000-2010, evaluatie en vooruitblik", "Samenvatting woningbouwprogramma 2000-2010" en "Woningbouwprogramma 2000-2015, nadere prioriteitenstelling en projecten".

De gemeente en de provincie hebben hierover afspraken gemaakt, die zijn neergelegd in een brief van de provincie van 15 januari 2008. Inmiddels heeft de provincie aangegeven woningbouwafspraken na te streven op regionaal niveau. De A7-regiogemeenten Smallingerland, Heerenveen, Skarsterlân, Sneek, Wymbritseradiel en Opsterland zijn daarover in gesprek gegaan met de provincie Fryslân. Dit heeft er toe geleid dat er nieuwe afspraken zijn gemaakt die op 9 april 2009 per brief zijn bevestigd door de provincie Fryslân. De Structuurvisie Ureterp 2008 is in overeenstemming met deze afspraken. Het plan voor De Hege Kamp is in overeenstemming met de Structuurvisie Ureterp 2008 en dus met de genoemde woningbouwafspraken.

Tot slot wordt opgemerkt dat het plan De Hege Kamp (circa 100 woningen) past in de gemeentelijke woningbouwprogrammering.



## 5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een weergave gegeven van de verschillende omgevingsaspecten waaraan het plan getoetst moet worden. Belangrijke aspecten die van toepassing zijn op dit plan zijn: milieu, water, archeologie, ecologie, externe veiligheid, kabels en leidingen en duurzaam bouwen.

### 5. 1. Milieuaspecten

#### 5.1.1. Bedrijven en milieuzonering

In de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering is, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, voor diverse typen bedrijvigheid en activiteiten aangegeven wat de te hanteren afstandsnorm is. Hierbij is aangegeven wat de typerende gevoeligheden zijn, bijvoorbeeld geluid-, verkeers-, geur- en/of visuele hinder. Het gaat hierbij echter niet om een 'harde' afstandseis. Indien goed gemotiveerd kan van de in de brochure genoemde afstanden, worden afgeweken.

Voor dit bestemmingsplan is de garage met tankstation (zonder lpg) aan de Weibuorren, ten zuidwesten van het plangebied van belang. Ten aanzien van dit bedrijf geldt een afstand van 50 meter. Hieraan wordt voldaan in het bestemmingsplan. Binnen een de genoemde afstand vanaf het bedrijf is geen woonbebouwing aanwezig. Het tankstation levert geen planologische belemmeringen op voor de nieuwe ontwikkeling.

#### 5.1.2. Wegverkeerslawaaï

Voor de realisatie van de nieuwbouw dient rekening gehouden te worden met het gestelde in de Wet geluidhinder (Wgh). Hierin is het streven vastgelegd dat om de weg liggende woningen geen hogere belasting dan 48 dB, de voorkeursgrenswaarde, op de gevel hebben. De Wgh schrijft voor dat iedere weg een bijbehorende zone heeft, waarbinnen akoestisch onderzoek gedaan moet worden. Wegen en woonstraten waar een maximumsnelheid van 30 km/u geldt, hebben echter geen wettelijke zone. Ook wegen waarop de verkeersintensiteit dermate laag is dat de 48 dB-grens op minder dan 10 meter uit de as van de dichtstbijzijnde rijstrook ligt, zijn niet zoneplichtig.

Het hele dorp Ureterp en het plangebied is (en wordt) aangewezen als 30-km-gebied. Dat betekent dat vanuit oogpunt van geluidhinder geen specifieke randvoorwaarden gelden in termen van geluidzonering.

#### 5.1.3. Bodem

In het kader van het bestemmingsplan is inzicht nodig in de milieukwaliteit van bodem- en grondwater. Hiervoor is de *Signaleringskaart potentiële bodemverontreiniging (2007)* van de provincie Fryslân een eerste middel. Uit deze signaleringskaart blijkt dan langs de Skoalleane een gedempte sloot ligt.

### *Verkennend bodemonderzoek*

Om beter inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit en de geschiktheid van het plangebied voor woningbouw, is in januari 2006 een eerste verkennend bodemonderzoek<sup>3</sup> gedaan. Vervolgens is voor een pad en het weiland ook een verkennend bodemonderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd. In het eerste onderzoek is niet alleen uitgegaan van de uitbreiding van Ureterp op het sportcomplex, maar ook op het gebied ten westen ervan. Het onderzoek is daarom opgedeeld in twee deelgebieden, deelgebied A is het deel ter plaatsen van het sportcomplex.

Voor het plangebied geldt dat - ter plaatse van het sportcomplex, het weiland en het pad - in de grond geen verhoogde gehalten van schadelijke stoffen zijn aangetroffen. De bovengrond voldoet aan de kwaliteitseisen voor schone grond en is hiermee multifunctioneel toepasbaar.

In het grootste deel van het sportcomplex, het weiland en het pad zijn in het grondwater geen verhoogde concentraties van schadelijke stoffen aangetroffen.

Op het sportcomplex zijn op één locatie licht verhoogde concentraties aan chroom en nikkel in het grondwater geconstateerd. Bij het pad is op één locatie een verhoogde concentratie aan chroom aangetroffen. In het grondwater van het weiland zijn op drie locaties licht verhoogde concentraties van verschillende stoffen aangetroffen. De concentraties zijn echter dusdanig gering, dat nader grondwateronderzoek niet noodzakelijk is.

Op basis van de verkregen analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat er vanuit milieutechnisch oogpunt geen beperkingen bestaan voor de voorgenomen woningbouw in het plangebied.

## **5. 2. Water**

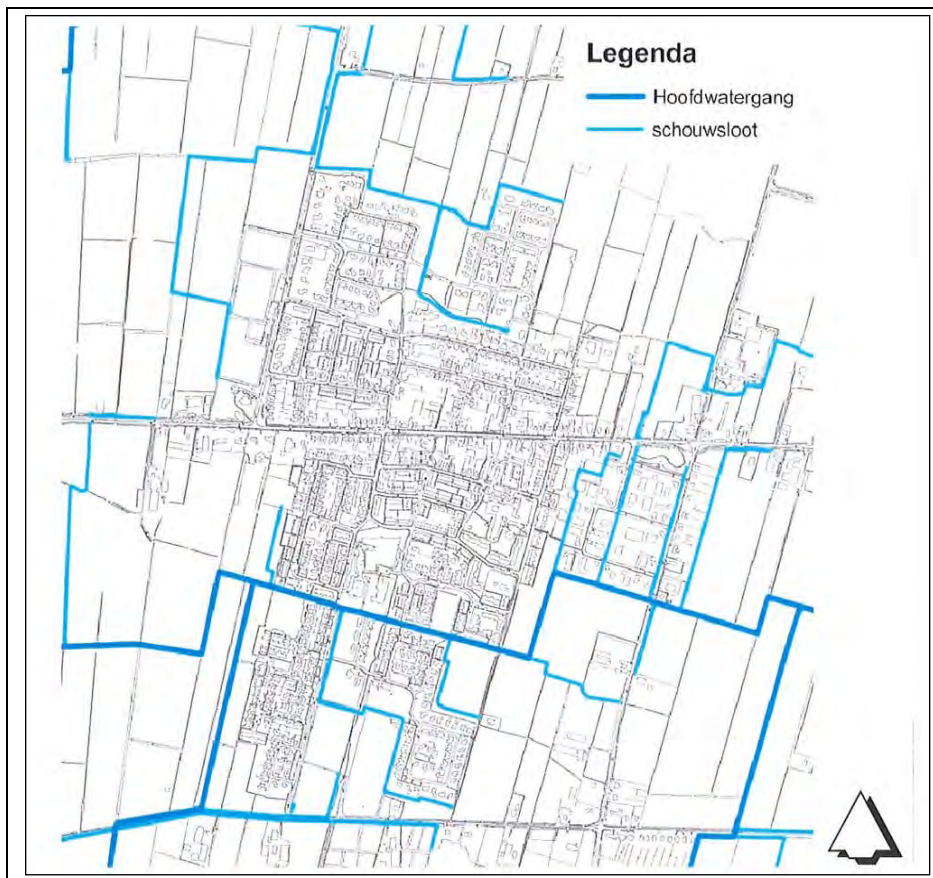
In het kader van de Watertoets wordt in deze paragraaf aandacht besteed aan de uitgangspunten voor het water in het bestemmingsplan. Hiervoor heeft overleg plaatsgevonden met Wetterskip Fryslân. In het plangebied zijn geen hoofdwatergangen aanwezig, wel loopt er gedeeltelijk langs het plangebied een schouwsloot (zie figuur 5).

Het Wetterskip heeft aangegeven dat in het gebied grondwatertrap IV overwegend voorkomt. Dit houdt in dat de grondwaterstand verder weg kan zakken dan 1,20 meter onder maaiveld. Hierdoor is het gebied minder geschikt voor het creëren van open water. Aangeraden wordt daarom om de voor water bestemde gebieden in te richten als wadi's. Dammen of stuwen kunnen ervoor zorgen dat het water zo lang mogelijk in het gebied blijft.

---

<sup>3</sup> Van der Wiel, *Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de locatie "Uitbreidingsplan Ureterp"*, Drachten, 9 januari 2006

<sup>4</sup> Van der Wiel, *Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van een pad en een perceel weiland "nabij sportcomplex Ureterp"*, Drachten, 7 februari 2007



Figuur 7. Hoofdwatergangen en schouwsloten in en rondom Ureterp

Alleen in het noordzijde van het plangebied is de ligging lager en dus beter geschikt voor open water. Hier is de waterstand echter nog steeds zo'n 1,00 meter onder maaiveld, waardoor er aanzienlijke taluds nodig zijn. Verder wordt aangeraden om nu alvast maatregelen te treffen voor de ontkoppeling van de wijk zuidoostelijk van het plangebied.

Bij het ontwerp van de invullocatie is rekening gehouden met de door het Wetterskip gemaakte opmerkingen. Het plan heeft geen negatieve effecten op de waterhuishouding.

### 5. 3. Ecologie

Het ecologisch beleidskader in ons land wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet 1998, de Nota Ruimte (Ecologische Hoofdstructuur, EHS) en de Flora- en faunawet. Deze wetten hebben betrekking op respectievelijk de bescherming van waardevolle gebieden en de bescherming van waardevolle soorten.

### 5.3.1. Beleid

#### *Beschermde gebieden*

Op 1 oktober 2005 is de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. De Natuurbeschermingswet 1998 kent drie typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden;
- beschermde natuurmonumenten;
- gebieden die de Minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), zoals Wetlands.

Oorspronkelijk waren alleen de laatste twee typen in de wet verankerd. Met de wijziging van de Natuurbeschermingswet 1998 van 1 oktober 2005, is daar het type 'Natura 2000-gebied' aan toegevoegd. Dit betreft de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, althans op termijn. Vooralsnog vallen alleen de Vogelrichtlijngebieden hieronder, aangezien de Habitatrichtlijngebieden nog niet officieel zijn aangewezen. Voor Habitatrichtlijngebieden geldt nog steeds de rechtstreekse werking van de Habitatrichtlijn.

Handelingen die de Natura 2000-gebieden schaden zijn verboden, tenzij de provincie een vergunning verleent. Als er activiteiten in of nabij Natura 2000-gebieden plaatsvinden, moet worden onderzocht of deze significante negatieve effecten op de kwalificerende waarden van de gebieden hebben. De nieuwe wet schrijft voor dat er voor elk Natura 2000-gebied een aanwijzingsbesluit moet worden opgesteld waarin heldere instandhoudingdoelstellingen zijn vastgelegd. Op basis daarvan worden de komende jaren beheersplannen ontwikkeld. Totdat de nieuwe aanwijzingsbeschikkingen definitief zijn vastgesteld, gelden de vigerende kwalificerende waarden.

Naast de Natura 2000 gebieden is ook de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van belang. De EHS is onderdeel van het rijksbeleid voor een netwerk van natuurgebieden door Nederland, dat op provinciaal niveau wordt uitgewerkt. Waar de grenzen nog globaal zijn vastgesteld, moeten onomkeerbare ingrepen worden voorkomen. Na vaststelling van de exacte grenzen zijn ruimtelijke ingrepen binnen de EHS in principe niet toegestaan.

Het plangebied zelf is niet aangewezen als speciale beschermingszone in het kader van Natura 2000. Ook is er geen sprake van een externe werking op het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied Wijnjeterper Schar (voorheen Vogelrichtlijngebied). Dit gebied ligt op zo'n grote afstand van het dorp, dat activiteiten in het dorp geen effecten op dit natuurgebied hebben. Bovendien gaat het om een grotendeels conserverend plan en voorziet de regeling aangaande het bestaande dorp praktisch niet in nieuwe ontwikkelingen.

#### *Beschermde soorten*

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Hierin is de soortbescherming geregeld. Daarnaast geldt voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe omgeving 'de zorgplicht'.

Dit houdt in dat iedereen dient te voorkomen dat zijn handelen nadelige gevolgen voor flora en fauna heeft. De zorgplicht geldt altijd, zowel voor beschermde als onbeschermde soorten.

In de Flora- en faunawet heeft de overheid van nature in Nederland voorkomende plant- en diersoorten aangewezen die beschermd moeten worden. De bescherming houdt in dat het verboden is beschermde, inheemse planten te beschadigen en om beschermde, inheemse dieren te doden, verontrusten, dan wel hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen of te verstoren.

### 5.3.2. Ecologische quickscan

Voor het plangebied is begin 2008 een ecologische quickscan <sup>5)</sup> uitgevoerd. In de quickscan is de herinrichting van het plangebied getoetst op de vigerende natuurwetgeving. Eventuele effecten van de herinrichting op beschermde gebieden en soorten zijn in de quickscan opgenomen. Uiteindelijk zijn aanbevelingen gedaan voor mitigatie en eventueel noodzakelijk aanvullend onderzoek.

#### *Beschermde gebieden*

Gezien de afstand tot het plangebied, de aard van de plannen en het gebruik van het tussenliggende gebied, worden geen negatieve effecten op beschermde gebieden verwacht. De plannen stuiten niet op bezwaren vanuit de Natuurbeschermingswet, regelgeving omtrent de EHS en overige regelgeving ten aanzien van gebiedsbescherming.

#### *Beschermde soorten*

In het plangebied komen mogelijk soorten voor die hoofdzakelijk niet, of licht-beschermd zijn. In de omgeving van het plangebied komen zowel niet, licht, middelzwaar als zwaar beschermde soorten voor. Bovendien is het gebied foerageergebied voor verschillende vleermuissoorten (zwaar beschermd). Over het algemeen kan gesteld worden dat de ontwikkelingen in het plangebied geen negatieve effecten hebben op de voorkomende soorten, zo blijkt uit de quickscan.

Bij de werkzaamheden voor de ontwikkeling van het plangebied mag geen verstoring plaatsvinden van de aanwezige soorten. Voor vogels betekent dit dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen moeten plaatsvinden. Bij amfibieën, zoogdieren (exclusief vleermuisen) en vissen geldt de Zorgplicht. Een nadere toelichting hierop is opgenomen in de ecologische quickscan.

Als extra lichtuitstraling richting de Skoalleane, veroorzaakt door de herinrichting, wordt tegengegaan ontstaat geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van vleermuisen. Dit kan gerealiseerd worden, door bij eventueel te plaatsen verlichting gebruik te maken van armaturen die het licht niet in de richting van de Skoalleane laten schijnen.

<sup>5</sup> Altenburg & Wymenga, *Ecologische beoordeling van woningbouw 'De Fjilden' op sportvelden te Ureterp*, A&W-rapport 1128, Veenwouden, 2008

Indien lichtuitstraling vanuit het plangebied niet kan worden voorkomen, is een ontheffingsaanvraag noodzakelijk.

#### 5. 4. Archeologie

In 1992 werd het Europese *Verdrag van Malta* ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, met als doel om het (Europese) archeologische erfgoed veilig te stellen. 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 in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Monumentenwet gewijzigd. De bescherming van archeologische waarden is geregeld in de nieuwe Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die onderdeel uitmaakt van de Monumentenwet. De kern van de WAMZ is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, moet het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig, een bescherming bieden voor archeologisch waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een aanlegvergunningstelsel.

##### *FAMKE*

In dit kader is voor het plangebied onderzocht of er archeologische waarden aanwezig zijn. Hierbij is gebruik gemaakt van de FAMKE, de *Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra* die door de provincie Fryslân is opgesteld.

Op deze kaart zijn zowel de aanwezige archeologische monumenten aangegeven, als ook adviezen voor gebieden met een bepaalde archeologische verwachtingswaarde. Er wordt gewerkt met twee kaarten, één voor de steentijd-bronstijd en één voor de periode ijzertijd-middeleeuwen.

Voor de periode steentijd-bronstijd raadt de FAMKE aan om voor ingrepen van meer dan 5000m<sup>2</sup> een quickscan te verrichten. Van deze gebieden wordt vermoed dat eventuele aanwezige archeologische resten al ernstig verstoord zijn, maar dit is niet met zekerheid te zeggen.

Voor de periode bronstijd-middeleeuwen geeft de FAMKE aan om bij ingrepen van meer 5000 m<sup>2</sup> een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen.

Het gaat hier dan met name om vroeg- en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn.

Het plan betreft een nieuwe ontwikkeling op een voormalig sportveldenterrein. Er worden ingrepen mogelijk gemaakt waarvoor vanwege de omvang op basis van de FAMKE een archeologisch onderzoek is vereist.

#### *Archeologisch onderzoek*

Er is een archeologisch vooronderzoek<sup>6</sup> uitgevoerd voor het plangebied. Tijdens dit onderzoek is naast een bureauonderzoek ook een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd, daarbij zijn verscheidene (20) boringen gedaan. De belangrijkste conclusies van het onderzoek zijn dat er geen bodemvorming (podzolering) is waargenomen, dat er geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen en dat aanwijzingen voor (grotere) archeologische nederzettingen ontbreken. Een vervolgonderzoek wordt daarom ook niet aanbevolen. Archeologie levert geen belemmeringen op voor de uitvoering van het plan.

## **5. 5. Externe veiligheid**

Bij externe veiligheid gaat het om de grootte van het overlijdensrisico voor omwonenden als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

De mate van externe veiligheid wordt bepaald door de grootte van twee te berekenen grootheden: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Deze variabelen geven inzicht in het overlijdensrisico van personen in de omgeving van gevaarlijke stoffen.

#### *Inrichtingen*

In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen is het externe veiligheidsbeleid voor inrichtingen vastgelegd. Een belangrijke consequentie van deze AMvB voor het bestemmingsplan is dat er bij het opstellen van een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met het feit dat er geen kwetsbare functies (bijvoorbeeld woningen) binnen een  $10^{-6}$  risico-contour van een gevaarzettende functie worden gepland. Bovendien moet gekeken worden naar de beperkt kwetsbare functies binnen zo'n contour.

Volgens de Risicokaart van de Provincie Fryslân (gegevens van 26 maart 2008) komen in en rond het plangebied geen risicovolle inrichtingen voor. Vanuit het Besluit Externe Veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor het plan.

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen*

Naast risicovolle inrichtingen zijn ook transportleidingen en -routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen van belang. In het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig die vallen onder de Circulaire 1984.

De dichtst bij het plangebied gelegen transportroute voor gevaarlijke stoffen is de snelweg A7. Het plangebied ligt echter op een dusdanig grote afstand van deze weg (circa 1,5 kilometer), dat de transportroute geen invloed heeft op de ontwikkeling in het plangebied.

---

<sup>6</sup> RAAP, *Plangebied sportvelden te Ureterp, Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek, notitie 2689*, 15 april 2008

## 5. 6. 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 betekende 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 betekende mate bijdragen (luchtkwaliteiteisen)*' (Nibm) genoemde aantallen te bouwen woningen of vierkante meter bruto vloeroppervlak of andere begrenzings, dan wel het aannemelijk maken dat de concentratietoename ten gevolge van het betreffende besluit niet de 3% grens (of tijdelijke 1% grens) overschrijdt.

Dit bestemmingsplan blijft qua planomvang onder de getalsmatige nadere begrenzings voor aantallen woningen of vierkante meter bruto kantoor oppervlakte uit de Nibm. Hierdoor kan worden afgezien van het doen van onderzoek met betrekking tot de luchtkwaliteit. Bij voorbaat kan worden aangenomen dat voor dit bestemmingsplan de concentratietoename lager is dan 1,2 microgram per kuub (3% grens), respectievelijk 0,4 microgram per kuub (1% grens).

Het bestemmingplan voldoet aan de *Wet milieubeheer* en er zijn op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten.

## 5. 7. Kabels en leidingen

Voor zover bekend liggen in het plangebied geen kabels en leidingen waarvoor in het bestemmingsplan een regeling getroffen moet worden. Kabels en leidingen ten behoeve van de nieuwe woonfunctie kunnen zonder meer binnen de betreffende bestemmingen worden aangelegd.

In de uiterste zuidwesthoek van het plangebied staat een zendmast. Deze is opgenomen in het plan.



## 6. PLANUITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk worden, vanuit de ruimtelijke en functionele structuur van de huidige en toekomstige situatie, het beleid en de milieu- en omgevingsaspecten, de uitgangspunten van dit bestemmingsplan beschreven.

### 6. 1. Ruimtelijke structuur

#### *Bebouwing*

In De Hege Kamp wordt woonbebouwing gerealiseerd. De woonbebouwing is in het beeldkwaliteitplan ingedeeld in vier deelgebieden (zie ook figuur 5 in hoofdstuk 3). In deze deelgebieden zijn als regel de volgende ruimtelijke randvoorwaarden van toepassing:

Deelgebied	Bouwlagen	Goothoogte (min-max)	Nokhoogte (max)	Dakhelling (min-max)
1	1,5 - 2	5,0 – 7,0 m	10,0 m	30° - 60°
2	1 - 2	3,5 - 7,0 m	10,0 m	30° - 60°
3	Max. 2	Max. 7,0 m	10,0 m	Max. 60°
4	1 – 1,5	3,5 – 5,0 m	8,0 m	30° - 60°

De aangegeven voorwaarden voor de bouwmassa, goothoogte, nokhoogte en dakhelling voor de woningen worden overgenomen in de drie verschillende woonbestemmingen. Vanwege de grote overeenkomst in verschijningsvorm, vallen deelgebieden 1 en 2 in één bestemming. De woningtypen worden op de ruimtelijke verbeelding door middel van bouwvlakken of bouwstroken, een maximum aantal aaneen en een maximum aantal te realiseren woningen, geregeld.

Om te voorkomen dat de bouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen hinder op gaat leveren voor de burens, mogen deze alleen binnen de binnen de ruimtelijke verbeelding aangegeven bouwvlakken of bouwstroken worden gebouwd.

#### *Infrastructuur*

De Skoalleane is planologisch geregeld in een ander bestemmingsplan en wordt daarom niet meegenomen in dit bestemmingsplan.

De nieuwe woonstraten krijgen een specifieke bestemming, waarin naast de verkeersfunctie de verblijfsfunctie voorop staat. De bestemming loopt van de kavelgrens aan de ene zijde naar de kavelgrens aan de andere zijde ervan. Binnen deze bestemming kunnen daarom ook trottoirs en openbare parkeerplaatsen aangelegd worden. Maar ook groenstroken, die niet structuurbepalend of van functioneel belang zijn passen binnen de bestemming voor de woonstraten.

### *Groen en water*

Vanwege hun waarde en bepalende structuur worden de bestaande en waardevolle oost-west en noord-zuid lopende houtsingels specifiek aangegeleid als "houtsingel". Daarbij is het behoud van de singel uitgangspunt.

Voor het gebied met deze aanduiding geldt een aanlegvergunningstelsel. Daarbij is het onder andere verboden om zonder een aanlegvergunning houtopstanden te verwijderen.

Het openbaar groen en de wadi worden opgenomen in een meer algemene bestemming. De houtsingels aan oost- en westzijde van het plangebied worden hierin ook opgenomen. In ondergeschikte mate is het mogelijk parkeerplaatsen aan te leggen en voet- en fietspaden te realiseren binnen deze bestemming.

Het water rond de antennemast en aan de noordzijde van het plangebied zijn specifiek bestemd vanwege hun bepalende structuur en functionaliteit.

## **6. 2. Functionele structuur**

Het plangebied is hoofdzakelijk bedoeld voor wonen en wordt daar zo optimaal mogelijk voor ingericht. De woningtypen (vrijstaand, twee-onder-één-kap en rijen) worden specifiek in het bestemmingsplan geregeld door meerdere woonbestemmingen. Dit hangt ook nauw samen met de voorgestelde bebouwing in de verschillende deelgebieden.

Naast het wonen wordt echter ook toegestaan om beroepen of bedrijven aan huis uit te oefenen. Hiervoor bieden de woonbestemmingen bij recht voldoende ruimte. Bij de uitoefening van een bedrijf aan huis, voldaan worden aan de maximale milieucategorie 1 en 2. Tevens is hiervoor een maximale oppervlakte van het brutovloeroppervlak van de woning gesteld, het wonen moet de hoofdfunctie blijven.

Speelterrinen en waterberging worden, in ondergeschikte mate, mogelijk gemaakt op de openbare groenstroken. In de bestemming "Groen" wordt daarmee rekening gehouden.. Ook de aanleg van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden wordt, mits ondergeschikt, mogelijk gemaakt in het openbare groen.

De antennemast, met bijbehorende bebouwing en hekwerken, in het zuidwesten van dit deelgebied blijft gehandhaafd en wordt omzoomd door een nieuw te graven water. Vanwege de functie ervan, krijgt dit gebied op de ruimtelijke verbeelding van het plan een specifieke aanduiding.

## **6. 3. Beleid**

Met name het provinciale en gemeentelijke woonbeleid is van belang voor het plangebied. Om te voorkomen dat het woningbouwprogramma voor Ureterp wordt overschreden in dit plan, wordt het maximum aantal woningen in dit bestemmingsplan gesteld op 105. Bij de ontwikkeling wordt rekening gehouden met de afspraken vanuit het woningbouwprogramma. Eventuele afwijkingen worden met de provincie overlegd.

**6. 4. Milieu- en omgevingsaspecten**

Vanuit de milieu- en omgevingsaspecten zijn geen aanvullende uitgangspunten voor het bestemmingsplan te noemen. Wel is het van belang om tijdens de uitvoering met name rekening te houden met beschermde soorten (ecologie).

## **7. PLANBESCHRIJVING**

In de voorgaande hoofdstukken zijn de in het plangebied voorkomende functies, de eventuele ontwikkelingen daarbinnen én de uitgangspunten ten aanzien daarvan aan de orde gesteld. Het in de voorgaande hoofdstukken beschreven beleid, krijgt zijn juridische vertaling in bestemmingen. Deze bestemmingen regelen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen het plan. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen, zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding van het plan. Het bestemmingsplan geeft dus aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

### **7. 1. SVBP 2008**

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Deze standaard - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard - wordt vanaf 1 januari 2010 verplicht gesteld. De SVBP voorziet in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, aanlegvergunningen e.d.);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaard begripsbepalingen;
- een standaard wijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de verbeelding van het plan;
- standaard benamingen van aanduidingen op de verbeelding van het plan en in de regels.

In het kader van de nieuwe wet- en regelgeving wordt het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en voldoet het aan de eisen van DURP (digitale uitwisseling in ruimtelijke processen). Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet.

Er blijft een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan bestaan. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf 1 januari 2010 verplicht.

## 7. 2. Wet ruimtelijke ordening

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een aantal essentiële onderdelen in het bestemmingsplan veranderd. Het betreffen onder meer:

- het vervallen van de gebruiksbepaling en de strafbepaling. Deze is opgenomen in de Wro;
- een gestandaardiseerde bepaling met betrekking tot het overgangsrecht en de anti-dubbelregel. De tekst hiervan is integraal overgenomen uit het nieuwe Bro;
- het vervallen van de uitsluiting van de aanvullende werking van de Bouwverordening. Bepalingen met betrekking tot bijvoorbeeld erf- en terreinafscheidingen die vooreerst aan de Bouwverordening konden worden overgelaten, worden nu in het bestemmingsplan geregeld;
- binnenplanse vrijstellingen worden nu ontheffingen genoemd.

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bouwregels, gebruiksregels en aanlegvergunningen opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte, enzovoorts van gebouwen en bouwwerken.

## 7. 3. De bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de bestemmingen die in dit plan voorkomen. De bestemmingen zijn afgestemd op de gebruikelijke regelingen.

### Groen

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van het groen in het plangebied dat niet als bijbehorend terrein bij de diverse functies die in het plangebied voorkomen kan worden aangemerkt. Het groen heeft een duidelijke ruimtelijke functie, zoals te zien is op de eerder in het plan opgenomen verkavelingschets. Binnen deze bestemming kunnen onder andere (fiets)paden en speelvoorzieningen worden aangelegd.

De structuurbepalende behoudenswaardige houtsingels, centraal in het plangebied, zijn op de ruimtelijke verbeelding aangeduid. Voor het gebied met deze aanduiding geldt een aanlegvergunningstelsel voor o.a. het verwijderen van houtopstanden. De overige houtopstanden, bijvoorbeeld aan de westzijde, zijn ook opgenomen in de bestemming "Groen". Omdat deze niet zo sterk structuurbepalend zijn als eerder genoemde boomsingels, zijn deze niet voorzien van een aanduiding. Deze boomsingels worden door middel van de kapverordening van de gemeente voldoende beschermd. In de groenzone langs de Skoalleane worden erfontsluitingen aangelegd waarmee de geplande woningen, die op de Skoalleane zijn georiënteerd, worden ontsloten.

Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Wel mogen er overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (bijvoorbeeld verlichting of kunstwerken), worden gebouwd met een maximale hoogte van 5 meter.

De antennemast in het zuidwestelijk gelegen groengebied, heeft een specifieke aanduiding gekregen en wordt in de planregels mogelijk gemaakt.

#### Verkeer - Verblijf

De ontsluitingsstructuur in het woongebied is vastgelegd door middel van de bestemming "Verkeer – Verblijf".

Omdat in het plangebied alleen erfontsluitingswegen aanwezig zijn, hebben alle straten deze bestemming gekregen. Naast straten en paden vallen onder deze bestemming ook onder andere parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterlopen.

Binnen deze bestemming is het mogelijk overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (bijvoorbeeld verlichting) met een maximale hoogte van 5 meter, te bouwen.

#### Water

De bestemming "Water" heeft betrekking op het bestaande en nieuw aan te leggen water in het plangebied. Het water in het plangebied is niet-bevaarbaar water. De in de bestemming toegestane functies zoals bruggen, steigers en dergelijke zijn afgestemd op de functie van het water. De bouwregels zijn daar ook op afgestemd.

#### Wonen - 1, 2 en 3

In het bestemmingsplan zijn drie verschillende woonbestemmingen te onderscheiden, namelijk "Wonen - 1, 2 en 3". Deze verdeling is gemaakt naar aanleiding van de verschillen in ruimtelijke verschijningsvorm van de bebouwing. Per bestemming zijn een bestemmingsomschrijving, bouw- en gebruiksregels genoemd.

##### *Hoofdgebouwen*

Bij de bestemming "Wonen - 1" gaat het in eerste instantie om vrijstaande woningen. Wanneer er sprake is van twee-onder-één-kap of rijwoningen, is een maximum aantal aaneen te bouwen woningen op de verbeelding aangeduid. De bedoeling is om binnen deze bestemming woningen van anderhalf tot twee lagen met een kap te realiseren. De minimale (3,5 m) en maximale (7,0m) goot- en bouwhoogte (10,0m) en de minimale en maximale dakhelling (30° - 60°) zijn hierop aangepast. De hoofdgebouwen hebben, per woning, een maximale bruto vloeroppervlakte van 120m<sup>2</sup>.

De vrijstaande woningen die binnen de bestemming "Wonen - 2" gerealiseerd mogen worden hebben één of twee lagen. Zowel een plat dak als een kap zijn mogelijk. In deze bestemming is daarom een maximale goothoogte van 7,0m en een maximale bouwhoogte van 10,0m mogelijk gemaakt. Omdat een plat dak mogelijk is, is aan de dakhelling alleen een maximum gesteld van 60°. De maximale oppervlakte van de hoofdgebouwen is 200m<sup>2</sup>. Omdat er geen sprake is van een rooilijn, is een speelse plaatsing binnen het bouwvlak mogelijk.

In de bestemming "Wonen - 3" mogen vrijstaande woningen worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 120m<sup>2</sup>. De hoofdgebouwen bestaan uit één tot anderhalve bouwlaag met een kap.

De bestemming heeft dan ook een minimale goothoogte (3,5m), een maximale goothoogte (5,0m) en een maximale nokhoogte (8,0m). Daarnaast zijn ook de minimale en maximale dakhelling (30° - 60°) geregeld.

De hoofdgebouwen mogen alleen binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd. Om flexibiliteit mogelijk te maken in de situering van de hoofdgebouwen, is in het plan gekozen voor ruime bouwvlakken en bouwstroken.

Alle bouwvlakken en bouwstroken van de woonbestemmingen hebben op de verbeelding een aanduiding waarin het maximum aantal te bouwen wooneenheden is aangegeven. Dit in verband met het woningbouwcontingent voor dit plan.

Bij de woonbestemmingen zijn binnenplanse ontheffingen opgenomen, waarmee Burgemeester en Wethouders af kunnen wijken van de bouwregels of de gebruiksregels. Voorwaarden hierbij zijn echter wel dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

#### *Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen*

Met betrekking tot de situering van deze gebouwen is de regeling afgestemd op het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb): dergelijke gebouwen dienen op ten minste 1,00 meter achter de naar de weg gekeerde gevel te worden gebouwd.

De gezamenlijke oppervlakte voor de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is op een maximum van 70 m<sup>2</sup> gesteld. Hierbij wordt tevens een relatie gelegd met de oppervlakte van het bouwperceel.

#### *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Erf- en terreinafscheidingen vallen buiten de regeling voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen, hierbij gaat het om bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In de woonbestemmingen is daarvoor opgenomen dat ze ten hoogste 2,0m mogen zijn. Dit met uitzondering van de gronden voor de naar de weg gekeerde zijde, daar geldt een maximum hoogte van 1,0m. De overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen maximaal 5,0m hoog zijn.

#### *Aan-huis-verbonden beroep / kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*

Binnen de woonbestemmingen zijn, naast de woonfunctie, aan-huis-verbonden beroepen toegestaan. Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten (bijlage 1 van de planregels) kunnen door middel van een ontheffing worden toegestaan. Dit omdat er in toenemende mate vraag bestaat naar de mogelijkheid voor de uitoefening van kleinschalige bedrijfsactiviteiten binnen een woonbestemming. Het gaat daarbij meestal om vormen van bedrijvigheid met een dermate beperkte omvang, dat de woonfunctie van het perceel qua ruimtelijke uitstraling de hoofdfunctie blijft.

Het zijn veelal beroepen die vergelijkbaar zijn met de bij recht toegestane traditionele aan-huis-verbonden beroepen. Dit betreffen beroepen als huisarts, notaris of advocaat.

De koppeling aan de bij recht toegestane traditionele aan-huis-verbonden beroepen, sluit niet meer aan bij de hedendaagse maatschappelijke ontwikkelingen.

Er zijn vele andere beroepen die aan huis gebonden kunnen zijn en een gelijksoortige invloed hebben op de omgeving als de voornoemde aan-huis-verbonden beroepen.

Middels een adequate regeling moeten dergelijke problemen voorkomen worden. Enerzijds bevat deze regeling een sterke ruimtelijke afbakening, zodat grootschalige activiteiten bij deze vorm van bedrijvigheid eerder een halt kunnen worden toegeroepen. Anderzijds leidt de regeling tot een verruiming van de mogelijkheden om een aan-huis-verbonden beroep uit te oefenen. Aan de hand van deze criteria is een lijst opgesteld van toelaatbare beroepen aan huis en bedrijven binnen de woonbestemming. Daarvoor geldt in eerste instantie een aantal ruimtelijke criteria en daarnaast criteria die een goede inpassing in de woonomgeving moeten waarborgen.

#### *Aanlegvergunning*

De structuurbepalende houtsingel in de bestemming Wonen - 3 (westzijde plangebied) is op de ruimtelijke verbeelding aangeduid. Voor het gebied binnen deze aanduiding geldt een aanlegvergunningstelsel. Daarbinnen is het verboden om zonder aanlegvergunning o.a. houtopstanden te verwijderen.



## 8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is de bestemmingsplanprocedure veranderd. Zo is de mogelijkheid voor inspraak in principe vervallen. Ingevolge artikel 3.1.1 van het (nieuwe) Bro heeft vooroverleg plaatsgevonden. Inhoudelijk wordt het overleg in hoofdstuk 10 behandeld.

### *Inspraak*

Omdat de gemeente Opsterland een Inspraakverordening heeft, is gepubliceerd dat het voorontwerpbestemmingsplan in de periode van 23 februari 2009 tot en met 6 april 2009 ter inzage lag. Een ieder had daarbij de mogelijkheid om inspraak op het bestemmingsplan in te dienen bij het College van B&W. Tijdens de inspraakperiode zijn verschillende reacties binnen gekomen, deze worden behandeld in hoofdstuk 10. Met de publicatie ten behoeve van de inspraakperiode wordt voldaan aan de publicatieplicht zoals die is opgenomen in artikel 1.3.1 van de Wro.

### *Zienswijzen*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft de uniforme openbare voorbereidingsprocedure gevolgd die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen.

### *Vervolg*

Vervolgens is het bestemmingsplan op 7 september 2009 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.

## **9. 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.

### **9. 1. Grondexploitatie**

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van woningen mogelijk. Deze woningbouw gaat plaatsvinden in twee fasen, de eerste fase is het noordelijke deel op het weiland. Het zuidelijke deel op het sportveldencomplex is fase 2. Wel wordt tijdens fase 1 al gestart met de uitgifte van de vrije kavels. Over de fasering zijn geen afspraken met externen nodig, omdat de gemeente de gronden zelf uitgeeft en daarom de fasering kan bepalen.

Omdat het om een bestemmingsplan gaat wat meerdere woningen mogelijk maakt, is de grondexploitatie­wet (onderdeel van de Wro) van toepassing. De gronden in het plangebied zijn in eigendom van de gemeente. Er is bij het plan De Hege Kamp sprake van kosten die de gemeente moet maken voor de realisatie ervan, bijvoorbeeld voor bouwrijp maken en het opstellen van dit bestemmingsplan. Het bouwrijp maken geschiedt namens de gemeente door Van der Wiel infra- en milieu bv uit Drachten. Daartoe is een *Design & Construct-overeenkomst* aangegaan met Van der Wiel.

De gemeenteraad heeft bij besluit van 1 december 2008 besloten dat de kosten voor de realisatie door de gemeente worden gedekt via de gronduitgifte­prijs. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd. De eisen die gesteld worden aan het bouwrijp maken worden op basis van de Design & Construct-overeenkomst nader uitgewerkt. Hiermee vervalt de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan. Bij dit bestemmingsplan wordt dan ook geen exploitatieplan vastgesteld.

### **9. 2. Economische uitvoerbaarheid**

Door de gesloten overeenkomsten en het kostenverhaal via de gronduitgifte­prijs, wordt er vanuit gegaan dat dit bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

## **10. OVERLEG EN INSPRAAK**

### **10. 1. Overleg**

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bestemmingsplan Ureterp - De Hege Kamp verzonden naar de volgende instanties:

1. Provinsje Fryslân, afdeling Ruimte;
2. VROM-Inspectie, Directie Uitvoering, Regioafdeling Noord;
3. Rijkswaterstaat, Directie Noord Nederland;
4. Ministerie van Landbouw, natuurbeheer en Voedselkwaliteit;
5. Ministerie van Economische zaken;
6. Rijksdienst voor Archeologie Cultuurlandschap en Monumenten;
7. Wetterskip Fryslân;
8. Vitens Friesland;
9. NUON;
10. N.V. Nederlandse Gasunie te Deventer;
11. Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.;
12. Koninklijke KPN N.V. te Zwolle;
13. Essent Kabelcom;
14. Politie Regio Friesland, team Opsterland en Smallingerland;
15. OMRIN;
16. Woningbouwcorporatie Welkom;
17. WoonFriesland;
18. Plaatselijk Belang Ureterp;
19. Ondernemersvereniging Ureterp.

Er zijn reacties ontvangen van de volgende instanties;

1. Provincie Fryslân, afdeling Ruimte;
2. Plaatselijk Belang Ureterp;
3. VROM-Inspectie, Directie Uitvoering, Regioafdeling Noord;
4. Wetterskip Fryslân;
5. N.V. Nederlandse Gasunie te Deventer;
6. Koninklijke KPN N.V. te Zwolle;
7. Vitens Friesland;
8. Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.;

De overige instanties hebben niet gereageerd op het bestemmingsplan Ureterp - De Hege Kamp. De instanties achter 4, 5, 6, 7 en 8 hebben geen inhoudelijke opmerkingen en geven geen aanleiding voor een inhoudelijke reactie. Alle ontvangen reacties zijn in de bijlagen toegevoegd.

### **Provincie Fryslân, afdeling Ruimte**

De Provincie geeft aan dat de provinciale belangen op een juiste wijze in het bestemmingsplan zijn verwoord. Wanneer het plan in de ontwerpfase niet wezenlijk wordt gewijzigd, is toezending van het ontwerpplan naar Ge-deputeerde Staten niet nodig.

**Reactie:** De gemeente is verheugd met de positieve reactie van de provincie.

### **VROM-Inspectie, Ministerie van VROM Regio Noord**

De VROM-Inspectie heeft per brief op 6 april 2009 gereageerd. Het voorontwerpbestemmingsplan De Hege Kamp geeft voor de VROM-Inspectie de aanleiding voor het maken van een tweetal opmerkingen. De eerste gaat over het bovengronds transport gevaarlijke stoffen, de tweede gaat over de SER-ladder.

#### *Bovengronds transport gevaarlijke stoffen*

In het bestemmingsplan wordt bij het onderwerp "externe veiligheid" geen aandacht besteed aan het vervoer van gevaarlijke stoffen. De Inspectie adviseert om in het bestemmingsplan ook aandacht te besteden aan het genoemde punt.

**Reactie:** Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangevuld.

#### *SER-ladder*

Het toekomstig plangebied is een uitbreiding aan de rand van bestaand woongebied. Op basis van de Nota Ruimte moet bij het opstellen van een bestemmingsplan rekening gehouden worden met de SER-(Sociaal Economische Raad) ladder. Daarbij moeten uitbreidingsmogelijkheden in samenhang met de opties binnen het bestaande stedelijke gebied worden bekeken. De SER-ladder is een bruikbaar redeneerschema om hieraan invulling te geven. De Inspectie adviseert het bestemmingsplan te toetsen aan de SER-ladder.

**Reactie:** De ontwikkeling, zoals voorzien in het plangebied, is opgenomen in verschillende gemeentelijke beleidsstukken, onder andere de Structuurvisie Ureterp 2008. Bij de locatiekeuze voor de woningbouw, maar ook bij de daadwerkelijke inrichting van het plangebied is gekeken naar het creëren van een optimale (ruimtelijke) kwaliteit. Burgemeester en Wethouders zijn van mening dat de (ruimtelijke) kwaliteit van het plangebied bij de uitvoering ervan voldoende gegarandeerd is. Daarbij zal het college bij de uitvoering van De Hege Kamp op een optimale (ruimtelijke) kwaliteit blijven aansturen. In het beeldkwaliteitplan voor het plangebied staan uitspraken over de gewenste ruimtelijke kwaliteit voor het plangebied. Bij de uitvoering van het bestemmingsplan moet getoetst worden aan het beeldkwaliteitplan. Aan het aspect beeldkwaliteit wordt in hoofdstuk 3 van de toelichting voldoende aandacht besteed. Bij De Hege Kamp worden de principes van de SER-ladder gehanteerd.

## Plaatselijk Belang Ureterp, J. Falkena, Koekoksrop 21 te Ureterp

Plaatselijk Belang Ureterp heeft op 6 april 2009 in een brief gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan Ureterp - De Hege Kamp. Plaatselijk Belang geeft aan blij te zijn met het voorontwerpbestemmingsplan en de mogelijke ontwikkeling ter plaatse van De Hege Kamp.

Daarnaast heeft Plaatselijk Belang enkele vragen en/of opmerkingen over de aansluitingen op de Skoalleane, de bebouwingsdichtheid, de speelplekken, de boomsingels, het welstandsbeleid, de zendmast, de woningtypen en de bestrating.

### *De aansluitingen op de Skoalleane*

Het aantal straten (zes) dat op de Skoalleane gaat uitmonden is te groot. Een drietal ontsluitingen zou ruim voldoende zijn en is beter in harmonie met het aangrenzende woongebied.

**Reactie:** Bij de infrastructuur is ervoor gekozen om zoveel mogelijk woningen op een woonstraat aan te laten sluiten. Dit komt de bereikbaarheid van de woningen ten goede. Om te voorkomen dat een grote hoeveelheid aansluitingen vanaf De Hege Kamp op de Skoalleane komen, is de infrastructuurle opzet aangepast. Daarbij is in eerste instantie het aantal aansluitingen naar beneden bijgesteld (naar vier stuks). Ter plaatse van de aansluitingen op de Skoalleane worden attentieverhogende maatregelen getroffen. Bij de situering van de aansluitingen en de inrichting wordt gekozen voor een dusdanige opzet dat de lichteffecten op de bestaande bebouwing zoveel mogelijk worden voorkomen. De infrastructuurle wijzigingen worden, voor zover nodig, verwerkt in het (bij te stellen) bestemmingsplan. Als indicatie van de beoogde maatregelen (o.a. situering) wordt verwezen naar bijlage 5. Voor de goede orde wordt tot slot opgemerkt dat - als toegezegd - over de definitieve inpassing nader overleg wordt gepleegd.

### *De bebouwingsdichtheid*

De 37 woningen op de ruime noordelijke helft van het te bebouwen gebied gaat ten koste van de 58 woningen op de zuidelijke helft. De bebouwing wordt hier dichter dan in het Structuurplan 2003 is aangegeven.

**Reactie:** Zoals opgenomen in het hoofdstuk "Beleid" in de toelichting van het bestemmingsplan geeft het Structuurplan 2003 aan dat een gemiddelde woningdichtheid van 15 woningen per hectare gewenst is voor suburbane woonwijken. Deze woningdichtheid is een richtlijn, bij nieuwbouw in suburbane woonwijken moet getracht worden de genoemde dichtheid zo dicht mogelijk te naderen. Bij de berekening van de gemiddelde woningdichtheid moet *het gehele bruto oppervlak* van het plangebied worden meegenomen.

Bij het plangebied zoals opgenomen in het bestemmingsplan gaat het om een gebied met een oppervlakte van circa 6,5 hectare, waarop ongeveer 100 woningen mogelijk worden gemaakt. Dat geeft een woningdichtheid van gemiddeld 15,4 woningen per hectare.

De gewenste woningdichtheid vanuit het Structuurplan 2003 wordt zeer dicht genaderd. De woningdichtheid voldoet daarmee aan het Structuurplan 2003.

#### *De speelplekken*

Er wordt verondersteld dat er speelplekken in het openbare groen mogelijk zijn terwijl dit openbaar groen zich beperkt tot boomwallen en een wadi. Hier is geen ruimte voor speelplekken dus wordt de jeugd vergeten.

**Reactie:** De bestemming "Groen" is naast groenvoorzieningen en bossing, ook bestemd voor voet- en rijwielpaden, woonstraten en speelvoorzieningen. In de bouwregels is rekening gehouden met de eventuele bouw van speelvoorzieningen door voor zogenaamde 'overige bouwwerken' een maximale bouwhoogte van 5,00 meter op te nemen. Het bestemmingsplan voorziet dus wel degelijk in de mogelijkheid voor speelplekken. Daarbij gaat het om speelplekken voor jongere kinderen. Speelplekken voor oudere jeugd (bijvoorbeeld trapveldjes) zijn op enige afstand in het aangrenzende woongebied te vinden.

#### *De boomsingels*

In het verleden zijn op het punt van het bewaren van boomsingels afspraken niet goed nagekomen. Plaatselijk Belang Ureterp vraagt daarom écht aandacht voor de groenstructuur op plaatsen waar dit is ingetekend én voor de zuidwestelijke rand en de bestaande rand tussen het voetbalveld en de tennisbanen. Deze singels zouden op de bestemmingsplankaart moeten worden ingetekend. Bovendien zal er de nodige zorg aan besteed moeten worden bij het bouwrijp maken.

**Reactie:** In het inrichtingsplan is rekening gehouden met het behoud van enkele bestaande boomsingels. Ten behoeve van de inventarisatie van waardevolle boomsingels, is in augustus 2008, in opdracht van de gemeente, een quickscan<sup>7</sup> uitgevoerd. Naar aanleiding van die quickscan is onder andere het behoud van enkele boomsingels in het bestemmingsplan gegarandeerd, door het opnemen van een specifieke aanduiding "houtsingel" in de bestemming "Groen". In de regels is voor deze aanduiding "houtsingel" opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding de instandhouding van de landschappelijke en natuurlijke waarden wordt nagestreefd.

---

<sup>7</sup> Gemeentebedrijf – PVR, gemeente Opsterland, *Quickscan Beplanting sportvelden Ureterp*, Beetsterzwaag, 21 augustus 2008

Daarnaast worden alle boomsingels in de bestemming "Groen" beschermd door een aanlegvergunning. Het is daarbij verboden om zonder een van Burgemeester en Wethouders verkregen aanlegvergunning houtopstanden (o.a. boomsingels) te verwijderen.

In de regels is ook opgenomen dat Burgemeester en Wethouders alleen een aanlegvergunning kunnen verlenen wanneer geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en natuurlijke waarden van het gebied.

Uit de quickscan is gebleken dat ook de boomsingel aan de westzijde van het plangebied, die in de bestemming "Wonen - 3" ligt, behoudenswaardig is. Om deze boomsingel beter te kunnen beschermen, wordt een aanlegvergunningstelsel in de bestemming "Wonen - 3" opgenomen. Bij dit aanlegvergunningstelsel gelden dezelfde toetsingskaders als bij die in de bestemming "Groen". Het bestemmingsplan wordt hierop bijgesteld.

In de nieuwe Structuurvisie voor Ureterp is geen volgende nieuwbouwlocatie aangegeven. Daarom zou er dus vanuit kunnen worden gegaan dat westelijk de grens van Ureterp bereikt is. Uit dit oogpunt is het verstandig om de westelijke boomwal te handhaven, zodat een natuurlijke grens ontstaat.

**Reactie:** De Structuurvisie Ureterp 2008 beschrijft het ruimtelijke ontwikkelingsbeleid van het dorp tot 2015, met een doorkijk naar 2020. De keuze over de groeninpassing zegt verder niets over de verdere uitleg van Ureterp. Er heeft zich op een gegeven moment een nieuwe stedenbouwkundig vertrekpunt aangediend. In de structuurvisie wordt ingegaan op het vervolg na dit plan; fase 2 van Fûgelliet. Er komt een moment dat er een nieuw planmatige keuze wordt gemaakt, dit mede in samenhang met de woningbouwprogrammering. In dit stadium is het te prematuur conclusies te trekken zoals door Plaatselijk Belang wordt aangegeven.

#### *Het welstandsbeleid*

In deelgebied 4 'regulier welstandsbeleid' zouden eisen opgenomen moeten worden over de kleur stenen en dakpannen.

**Reactie:** In algemene zin merken wij op dat het bestemmingsplan zich richt op het creëren van de best mogelijke kwaliteit in het plangebied. Over de opmerking over deelgebied 4 (geel aangegeven) van het plangebied het volgende. Dit gebied heeft betrekking op de randzone. De welstandscriteria (in de bijlagen van het bestemmingsplan) voor dit gebiedsdeel geven een "ruimtelijk" kader ten dienste van het herzien van de Welstandsnota Opsterland.

Onder het kopje "Opmaak" wordt ten dienste van de herziening de richting aangegeven over de kleurstellingen van de gevels (aardtinten rood-roodbruin tot donker en de kleur van de dakbedekking ( donker (bij voorkeur mat tot matglanzend)); zie bladzijde 4 van het welstandskader. Voor het herzien van de Welstandsnota wordt een afzonderlijke procedure gevolgd.

Voor deelgebied 3 'welstandsvrij' is geschreven dat welstandsvrij mag worden gebouwd mits een deskundig ontwerper is ingeschakeld. Hoe wordt een 'deskundig ontwerper' gedefinieerd?

**Reactie:** De term 'deskundig ontwerper' is niet exact te definiëren. Wel wordt, zoals in het welstandskader omschreven, van deze ontwerper verwacht dat hij/zij geen standaardhuis, maar een bijzonder ontwerp levert. Kort gezegd wordt er vanuit gegaan dat een gekwalificeerd architect wordt aangehouden voor het ontwerpen van de bebouwing.

#### *De zendmast*

BPU wijst erop dat de zendmast in het zuidwesten van het plangebied niet 'komt' maar 'reeds aanwezig is'. Waarom wordt niet verwezen naar diverse onderzoeken naar straling van zendmasten. Plaatselijk belang vraagt zich af of in het kader van milieubeheer ook zones gelden.

**Reactie:** In de plantoelichting is, bij het hoofdstuk "bestaande situatie" beschreven dat de zendmast een "gewone" antennemast van KPN Telecom betreft. Rond de antenne zijn enkele blootstellingslimieten aangegeven <sup>8</sup>, deze limieten zijn aanbevolen door de Europese Commissie en de Nederlandse regering heeft deze overgenomen. De grootste blootstellingslimiet van de antenne bedraagt 3,65 meter recht voor de antenne. Op plaatsen die toegankelijk zijn voor algemeen publiek wordt de blootstellingslimiet niet overschreden. De antennemast heeft geen zones waar in het kader van het bestemmingsplan rekening mee gehouden hoeft te worden.

#### *De woningtypen*

In de regels is vermeld dat een woning *een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden* is. Waarom geen kangoeroewoning of mantelzorgwoning?

**Reactie:** Dit type woningen passen binnen de bestemming "Wonen", het bestemmingsplan sluit deze woningen dus niet uit.

<sup>8</sup> Notitie Argos, *Antenne details, antenne 1 en 2, GSM/UMTS-antennes Ureterp*, 2008



*De bestrating*

Voor de bestrating moet niet dezelfde gladde steen worden gebruikt als in het plan Fûgelliet vanwege een veelheid aan ongelukken hierdoor.

**Reactie:** Bij de uitvoering van het plan komt de bestrating van het De Hege Kamp aan de orde. Er zal rekening gehouden worden met de door Plaatselijk Belang gemaakte opmerking met betrekking tot de bestrating. Bovendien worden de bewoners van de Skoalleane betrokken bij de uitvoering van de plannen.

**10. 2. Inspraak**

In het kader van de inspraak heeft het voorontwerp van het Bestemmingsplan Ureterp - Sportvelden van 23 februari 2009 tot en met 6 april 2009 ter inzage gelegen (zes weken). Daarbij bestond voor een ieder de mogelijkheid om schriftelijk en/of mondeling op het plan te reageren. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door:

- W. Bruggink, Skoalleane 20 te Ureterp;
- D. Bron, Skoalleane 18 te Ureterp;
- P. Herder, Skoalleane 8 te Ureterp;
- J. Spa, Skoalleane 10 te Ureterp;
- L.W. van Ingen, Skoalleane 12 te Ureterp;
- I. Feitsma, Skoalleane 12a te Ureterp;
- J.T.F. Blesing, Skoalleane 14 te Ureterp;
- B. van Roeden, Skoalleane 22 te Ureterp;
- I.K. Wolf en J. Nijenhuis, Skoalleane 2b te Ureterp;
- T. de Haan, Skoalleane 2c te Ureterp;

De inspraakreacties worden hierna samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De originele inspraakbrieven zijn in de bijlagen opgenomen.

**W. Bruggink, Skoalleane 20 te Ureterp**

De heer Bruggink heeft op 30 maart 2009 zijn inspraak in een brief aan Burgemeester en Wethouders kenbaar gemaakt. Hij gaat in op verschillende punten, deze worden hierna voorzien van een reactie.

De heer Bruggink verzoekt het bestemmingsplan niet vast te stellen omdat het plan in strijd is met de geldende bestemmingen voor het omschreven gebied.

**Reactie:** Wanneer een nieuwbouwplan niet past binnen het huidige bestemmingsplan voor het plangebied, biedt de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan op te stellen. In een dergelijk bestemmingsplan wordt het nieuwbouwplan overwogen en getoetst aan verschillende aspecten.

Dit is voor de (her)ontwikkeling op de sportvelden ook gedaan en dit heeft geresulteerd in het bestemmingsplan Ureterp - De Hege Kamp. Pas na vaststelling van dit bestemmingsplan kan de ontwikkeling van het gebied De Hege Kamp plaatsvinden.

Dat de nieuwe ontwikkeling niet past in het geldende bestemmingsplan is geen reden om het nieuwe bestemmingsplan niet vast te stellen.

De ontwikkeling heeft een onnodig ruimtebeslag op het coulissenlandschap ten westen van de Skoalleane tot gevolg.

**Reactie:** Het coulissenlandschap is een belangrijk uitgangspunt voor de ruimtelijke structuur van het plan De Hege Kamp. In de structuurvisie Ureterp is genoemd dat het landschap bij de verschillende plannen voor Ureterp een belangrijk uitgangspunt is. Daarbij wordt bijvoorbeeld het karakteristieke coulissenlandschap genoemd. Bij De Hege Kamp is gekozen om de karakteristieke opstreckende verkaveling zo veel mogelijk te handhaven.

Ten aanzien van de inventarisatie van waardevolle boomsingels is in augustus 2008, in opdracht van de gemeente, een quickscan uitgevoerd. Naar aanleiding van die quickscan is onder andere het behoud van enkele boomsingels in het bestemmingsplan geregeld. Dit is onder meer gedaan door het opnemen van een specifieke aanduiding "houtsingel" in de bestemming "Groen" en door aanlegvergunningstelsels in de bestemmingen "Groen" en "Wonen - 3".

De aan het plan gekoppelde verplaatsing van de sportvelden en de daarmee samenhangende gefaseerde invulling met woningen leidt tot een extra risico. Het voorgestelde plan onttrekt namelijk de maximale ruimte aan het agrarisch gebied met natuurwaarden.

**Reactie:** De voorgenomen ontwikkelingen zijn opgenomen in de Structuurvisie Ureterp 2008. Daarin is een weloverwogen keuze gemaakt voor de verplaatsing van de sportvelden naar de nieuwe locatie en de invulling van het huidige sportveldencomplex met woningbouw. In de overweging zijn onder andere de waarden en het gebruik van de gronden meegenomen. Gebleken is dat ook het stuk grond, dat nu nog in agrarische gebruik is, goed geschikt is voor de nieuwe ontwikkeling. Het perceel is nu bestemd als agrarische gebied, eventueel met 'houtsingels'. Zoals ook uit het ecologisch onderzoek is gebleken, vormt de realisatie van het nieuwe plan geen risico.

De voorgestelde verkaveling is onvoldoende in overeenstemming met de huidige verkavelingssituatie en welstandsinvulling van de Skoalleane. Een gevolg hiervan is dat de voorgestelde infrastructuur rommelig en onoverzichtelijk is.

**Reactie:** Door het behoud van een deel van de houtsingels in het plangebied blijft de hoofdstructuur van de huidige verkaveling van het plangebied behouden. Gekozen is om bij de verkaveling van het plangebied aan te sluiten bij de bestaande structuur aan de oostzijde van Skoalleane, er is daarbij een eigentijdse stedenbouwkundige invulling aan het gebied gegeven.

Bij de infrastructuur is ervoor gekozen om zoveel mogelijk woningen op een woonstraat aan te laten sluiten. Dit komt de bereikbaarheid van de woningen ten goede.

Om te voorkomen dat een grote hoeveelheid aansluitingen vanaf De Hege Kamp op de Skoalleane komen, is de infrastructuur opzet aangepast. Daarbij is in eerste instantie het aantal aansluitingen naar beneden bijgesteld (naar vier stuks). Ter plaatse van de aansluitingen op de Skoalleane worden attentieverhogende maatregelen getroffen. Bij de situering van de aansluitingen en de inrichting wordt gekozen voor een dusdanige opzet dat de lichteffecten op de bestaande bebouwing zoveel mogelijk worden voorkomen. De infrastructuurwijzigingen worden, voor zover nodig, verwerkt in het (bij te stellen) bestemmingsplan. Als indicatie van de beoogde maatregelen (o.a. situering) wordt verwezen naar bijlage 5. Voor de goede orde wordt tot slot opgemerkt dat - als toegezegd - over de definitieve inpassing nader overleg wordt gepleegd.

#### **D. Bron, Skoalleane 18 te Ureterp**

De familie D. Bron maakt in een reactie van 14 april 2009 bezwaar tegen de ontwikkeling in het plangebied, in verband met de belemmering van het vrije landelijke uitzicht. Hoewel deze reactie na de inspraaktermijn is binnen gekomen, is ervoor gekozen deze reactie als inspraakreactie mee te nemen.

**Reactie:** De familie Bron kijkt op dit moment uit op een bestaande boomsingel, met daarachter een weiland. Bij de nieuwe ontwikkeling wordt deze boomsingel zo veel mogelijk in tact gehouden. Hoewel het uitzicht wijzigt, kan de familie zich niet beroepen op een "recht van uitzicht", dit bestaat niet. Een belemmering van het uitzicht is daarom geen reden voor aanpassing van het bestemmingsplan.

**P. Herder, Skoalleane 8 te Ureterp,  
J. Spa, Skoalleane 10 te Ureterp,  
L.W. van Ingen, Skoalleane 12 te Ureterp,  
I. Feitsma, Skoalleane 12a te Ureterp,  
J.T.F. Blesing, Skoalleane 14 te Ureterp.**

De bewoners van de Skoalleane 8, 10, 12, 12a en 14 hebben op 31 maart 2009 gezamenlijk een brief ingediend, met daarin hun inspraakreacties. In de brief wordt ingegaan op verschillende punten naar aanleiding van zowel de voorlichtingsavonden als van het bestemmingsplan Ureterp - De Hege Kamp. De genoemde punten worden hierna beschreven en voorzien van een reactie.

Het aantal van zes toegangswegen tot deze nieuwe wijk en daarbij nog zeven opritten is aan de ruime kant. Ook de toename in het aantal verkeersdrempels is te ruim bemeten.

Er dient rekening te worden gehouden met de plaats en richting van toegangsstraten in verband met voertuigverlichting, zoals de plannen er in het voorontwerp bestemmingsplan uitzien levert dit aspect overlast op voor de bewoners van de Skoalleane. Zij verzoeken dan ook de plannen op deze punten te herzien.

**Reactie:** Bij de infrastructuur is ervoor gekozen om zoveel mogelijk woningen op een woonstraat aan te laten sluiten. Dit komt de bereikbaarheid van de woningen ten goede. Om te voorkomen dat een grote hoeveelheid aansluitingen vanaf De Hege Kamp op de Skoalleane komen, is de infrastructuur opzet aangepast. Daarbij is in eerste instantie het aantal aansluitingen naar beneden bijgesteld (naar vier stuks). Ter plaatse van de aansluitingen op de Skoalleane worden attentieverhogende maatregelen getroffen. Bij de situering van de aansluitingen en de inrichting wordt gekozen voor een dusdanige opzet dat de lichteffecten op de bestaande bebouwing zoveel mogelijk worden voorkomen. De infrastructuur wijzigingen worden, voor zover nodig, verwerkt in het (bij te stellen) bestemmingsplan. Als indicatie van de beoogde maatregelen (o.a. situering) wordt verwezen naar bijlage 5. Voor de goede orde wordt tot slot opgemerkt dat - als toegezegd - over de definitieve inpassing nader overleg wordt gepleegd. De daadwerkelijke herinrichting van de Skoalleane en de daarbij horende verkeersregulerende inrichtingen (bijvoorbeeld de verkeersdrempels) komt aan de orde bij de uitvoering van het plan. Het bestemmingsplan De Hege Kamp regelt de herinrichting van de Skoalleane niet.

Het is onjuist dat er wordt gesteld dat uitbreiding van het sportveldencomplex niet mogelijk is, de omliggende percelen zijn al in bezit van de gemeente of er is optie op.

**Reactie:** De voorgenomen ontwikkelingen zijn opgenomen in de Structuurvisie Ureterp 2008. Daarin is een weloverwogen keuze gemaakt voor de verplaatsing van de sportvelden naar de nieuwe locatie en de invulling van het huidige sportveldencomplex met woningbouw. In het bijzonder wordt hierbij gewezen op de gewenste ontwikkeling van het dorp en op de (on)mogelijkheden voor het kunnen bouwen op beide locaties.

De beschreven relatie voor de woningen (noordelijk van de Foareker) heeft niet veel te maken met de afstand van de gevel tot de weg, bovendien staan ze er niet toevallig. Bij de structuur moet meer aangesloten worden bij de structuur van die aan de noordzijde van de Foareker.

**Reactie:** Gekozen is om bij de verkaveling van het plangebied aan te sluiten bij de bestaande structuur aan de oostzijde van Skoalleane. Er wordt daarbij een eigentijdse stedenbouwkundige invulling aan het gebied gegeven. Bij de infrastructuur is ervoor gekozen om zoveel mogelijk woningen op een woonstraat aan te laten sluiten. Dit komt de bereikbaarheid van de woningen ten goede.

Om te voorkomen dat een grote hoeveelheid aansluitingen vanaf De Hege Kamp op de Skoalleane komen, is de infrastructuur opzet aangepast.

Daarbij is in eerste instantie het aantal aansluitingen naar beneden bijgesteld (naar vier stuks). Ter plaatse van de aansluitingen op de Skoalleane worden attentieverhogende maatregelen getroffen. Bij de situering van de aansluitingen en de inrichting wordt gekozen voor een dusdanige opzet dat de lichteffecten op de bestaande bebouwing zoveel mogelijk worden voorkomen. De infrastructuur wijzigingen worden, voor zover nodig, verwerkt in het (bij te stellen) bestemmingsplan. Als indicatie van de beoogde maatregelen (o.a. situering) wordt verwezen naar bijlage 5. Voor de goede orde wordt tot slot opgemerkt dat - als toegezegd - over de definitieve inpassing nader overleg wordt gepleegd.

De mogelijkheid voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis is niet eerder gecommuniceerd. Dit vinden de ondergetekenden niet juist en zij zijn het er niet mee eens.

**Reactie:** Gebruikelijk is om in iedere woning, ook bestaande, een beroep of bedrijf aan huis uit te oefenen. Dit zijn typisch beroepen c.q. bedrijven die van oudsher geen specifieke vergunningen nodig hebben (bijvoorbeeld een architect of pedicure). Een overzicht van de toegestane beroepen c.q. bedrijven zijn opgenomen in een bijlage bij de regels van het bestemmingsplan.

Het woningbouwbeleid voor kleine kernen is terughoudend en gericht op de plaatselijke woningbehoefte (bron: Streekplan Friesland). Gelet op het ruime aanbod bestaande woningen van diverse soorten woningen is de behoefte aan nieuwbouw klein.

**Reactie:** De basis voor het gemeentelijke woningbouwbeleid is vastgelegd in het Structuurplan 2003 en in het woonplan uit 2002. In 2005 is het Woonplan geëvalueerd en dit heeft geleid tot het opstellen van de beleidsdocumenten "Woningbouwprogramma 2000-2010, evaluatie en vooruitblik" en "Samenvatting Woningbouwprogramma 2000 - 2010". Dit woningbouwprogramma is eind 2005, begin 2006, ambtelijk met de provincie besproken. Uit deze overleggen is duidelijk geworden dat een aanpassing van het woningbouwprogramma noodzakelijk was. Hiervoor is een aanvullend document opgesteld: "Woningbouwprogramma 2000 - 2015, nadere prioriteitenstelling en projecten". De gemeenteraad is op 8 januari 2007 voorlopig akkoord gegaan met het woningbouwprogramma. In 2008 is overleg gevoerd met de provincie over het maken van woningbouwafspraken op regionaal niveau. Dit heeft er toe geleid dat er nieuwe afspraken zijn gemaakt die op 9 april 2009 zijn bevestigd door de provincie Fryslân. De Structuurvisie Ureterp 2008 is in overeenstemming met deze afspraken. Het plan voor De Hege Kamp is in overeenstemming met de Structuurvisie Ureterp 2008 en dus met de genoemde woningbouwafspraken.

Er wordt gesteld dat de in ontwikkeling zijnde provinciale verordening invloed kan hebben op het bestemmingsplan. Waar heeft deze verordening betrekking op en wat is de invloed op de ontwerp structuurvisie?

**Reactie:** Binnen de Wet ruimtelijke ordening is de mogelijkheid aan de provincie gegeven om een provinciale (ruimtelijke) verordening op te stellen. Met deze verordening kan de provincie gemeenten verplichten hun bestemmingsplannen binnen een bepaalde periode aan te passen. De verordening geeft niet alleen regels over de inhoud van het bestemmingsplan, maar ook over de opbouw van de toelichting of de onderbouwing. De Provinsje Fryslân is bezig met het opstellen van een provinciale verordening. Omdat deze nog niet van kracht is, hoeven de Structuurvisie Ureterp en het bestemmingsplan voor De Hege Kamp hier nog niet aan te voldoen. De verwachting is echter dat er geen strijdigheid van het bestemmingsplan met de provinciale verordening is. Bovendien heeft de provincie Fryslân ingestemd met het bestemmingsplan Ureterp - De Hege Kamp.

Zowel grondexploitatie als economische uitvoerbaarheid is nog niet volledig bekend. Komen het genoemde exploitatieplan en voorliggende bestemmingsplan ter inzage?

**Reactie:** Wanneer het kostenverhaal van het (bestemmings)plan De Hege Kamp niet op een andere wijze verzekerd is, is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen. Bij het plan voor De Hege Kamp geeft de gemeente de gronden uit en draagt zorg voor de ontwikkeling van de woningbouw. Door middel van verkoopovereenkomsten voor de (bouwrijpe) grond kan de gemeente de door haar gemaakte kosten verhalen. Een exploitatieplan is voor het bestemmingsplan De Hege Kamp niet nodig. In het hoofdstuk "Grondexploitatie" in de toelichting van het bestemmingsplan Ureterp - De Hege Kamp wordt hierop verder ingegaan.

In de 'Woudklank' werd aangegeven dat voor het plan geen onafhankelijke instantie om advies gevraagd in het kader van de welstandstoetsing. Wat is hiervoor de reden?

**Reactie:** Het Welstandskader De Hege Kamp is opgenomen in bijlage 1 bij de toelichting en als zodanig ook voorgelegd aan de Overleginstanties. Het Welstandskader voor De Hege Kamp wordt opgenomen in de Welstandsnota. Deze moet daarvoor worden gewijzigd. Hiervoor geldt een afzonderlijke procedure met inspraak en aparte besluitvorming door de raad. In die procedure wordt de provinciale welstandscommissie Hûs en Hiem om een reactie worden gevraagd.

In verschillende beleidsdocumenten van de gemeente Opsterland en de provincie Fryslân wordt gesteld dat woningbouw enkel toelaatbaar is binnen de bestaande dorpscontouren. Dit plan zal deels buiten deze contour worden gerealiseerd. Hoe verhoudt zich dit met het Structuurplan 2003 van de gemeente Opsterland?

**Reactie:** De dorpscontour wordt in de verschillende beleidstukken van de provincie en gemeente niet gedefinieerd. De gemeente gaat bij de dorpscontour uit van het Structuurplan 2003 Opsterland. Daarin is per dorp een ontwikkelingsprofiel weergegeven. Het deel van het sportveldencomplex is in het ontwikkelingsprofiel voor Ureterp opgenomen en ligt daarmee binnen de dorpscontour. De ontwikkeling van het weiland ten noorden van de sportvelden was echter niet in het ontwikkelingsprofiel meegenomen. Om dit te "repareren" is het gehele plangebied van De Hege Kamp opgenomen in de Structuurvisie Ureterp 2008.

De genoemde bewoners vrezen planschade, door een verarming van de woonbeleving, een verslechtering van het uitzicht, het karakter van de woningen, de toenemende verkeersbewegingen, inschijnende voertuigverlichting, etc.

**Reactie:** In artikel 6.1.1 van de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat planschade kan worden toegekend aan diegene die financiële schade lijden als gevolg van bijvoorbeeld de uitvoering van een bestemmingsplan. Burgemeester en Wethouders kunnen diegenen, die schade lijden, op aanvraag een tegemoetkoming toekennen. Wel moet door een onafhankelijk bureau bewezen zijn dat er sprake is van planschade. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan een eventueel verzoek om planschade worden ingediend. De procedure voor het aanvragen van planschade is opgenomen in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

#### **B. van Roeden, Skoalleane 22 te Ureterp**

De familie Van Roeden heeft op 21 maart 2009 een brief met inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan ingediend. In die brief stelt de familie het volgende aan de orde:

Het plan stelt te veel ontsluitingen op de Skoalleane voor. Het aantal zou gehalveerd kunnen worden waardoor de kap van veel bomen langs de Skoalleane, die van belang zijn voor het foerageergebied van vleermuizen, verhinderd kan worden.

**Reactie:** Voor het plangebied is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Voor de vliegroute van vleermuizen is het van belang dat de grote structuur, de boomsingel als geheel, in grote lijnen in tact blijft. De boomsingel langs de Skoalleane wordt op plaatsen doorbroken, maar de 'doorbraken' zijn van dusdanige omvang, dat de hoofdstructuur van de boomsingel blijft bestaan. Uit navraag bij Altenburg en Wymenga blijkt dat dit geen belemmering vormt voor de vliegroute van de vleermuizen. Het foerageergebied van de aanwezige vleermuizen bevindt zich niet in de boomsingel. De 'doorbraken' in de boomsingel vormen geen belemmering voor het foerageergebied van de aanwezige vleermuizen.

Daarnaast veroorzaakt de hoeveelheid ontsluitingen overlast voor de huidige bewoners, door inschijnende koplampen in de avonduren.

**Reactie:** Bij de infrastructuur is ervoor gekozen om zoveel mogelijk woningen op een woonstraat aan te laten sluiten. Dit komt de bereikbaarheid van de woningen ten goede.



Om te voorkomen dat een grote hoeveelheid aansluitingen vanaf De Hege Kamp op de Skoalleane komen, is de infrastructuurle opzet aangepast. Daarbij is in eerste instantie het aantal aansluitingen naar beneden bijgesteld (naar vier stuks). Ter plaatse van de aansluitingen op de Skoalleane worden attentieverhogende maatregelen getroffen. Bij de situering van de aansluitingen en de inrichting wordt gekozen voor een dusdanige opzet dat de lichteffecten op de bestaande bebouwing zoveel mogelijk worden voorkomen. De infrastructuurle wijzigingen worden, voor zover nodig, verwerkt in het (bij te stellen) bestemmingsplan. Als indicatie van de beoogde maatregelen (o.a. situering) wordt verwezen naar bijlage 5. Voor de goede orde wordt tot slot opgemerkt dat - als toegezegd - over de definitieve inpassing nader overleg wordt gepleegd.

In de toelichting wordt gesteld dat de nieuwe bebouwing qua aard en schaal zoveel mogelijk moet aansluiten op de bebouwing in de omgeving. De geplande woningen aan de Skoalleane mogen een goothoogte van 5 tot 7 meter hebben, terwijl de bestaande woningen ten noorden van de Ikewei een goothoogte van maximaal 3 meter hebben. Tevens zijn de kavels van de nieuwe woningen vele malen kleiner dan die van de bestaande woningen. Er is dus helemaal geen sprake van overeenstemming. Dit zou aangepast moeten worden.

**Reactie:** Als referentie voor de bebouwing in het gebied De Hege Kamp is niet alleen gekeken naar de bestaande bebouwing langs de Skoalleane, maar ook naar de bebouwing overige bebouwing van Fûgelliet, ten oosten van de Skoalleane. Bij de bebouwing aan de Foareker, grenzend aan de Skoalleane, bestaat het algemene bebouwingsbeeld bijvoorbeeld ook al uit woningen met twee lagen en een kap.

**I.K. Wolf en J. Nijenhuis, Skoalleane 2b te Ureterp,  
T. de Haan, Skoalleane 2c te Ureterp.**

De bewoners van Skoalleane 2b en 2c hebben op 30 januari 2009 een reactie ingediend met daarin hun inspraakreacties over de planvorming. Hoewel dit vóór de start van de inspraakperiode is geweest, hebben de indieners zelf aangegeven hun reactie als inspraak op te vatten.

De insprekers hebben moeite met de ontsluitingsroute die recht voor de betreffende woningen is gepland. Voornamelijk vanwege lichtoverlast van autokoplampen. Zij verzoeken derhalve de tekeningen aan te passen zodat een oplossing als tussen fase 4 en 5 ter plaatse ontstaat.

**Reactie:** Ter plaatse van de aansluitingen op de Skoalleane worden attentieverhogende maatregelen getroffen. Bij de situering van de aansluitingen en de inrichting wordt gekozen voor een dusdanige opzet dat de lichteffecten op de bestaande bebouwing zoveel mogelijk worden voorkomen. De infrastructuurle wijzigingen worden, voor zover nodig, verwerkt in het (bij te stellen) bestemmingsplan. Als indicatie van de beoogde maatregelen (o.a. situering) wordt verwezen naar bijlage 5. Voor de goede orde wordt tot slot opgemerkt dat - als toegezegd - over de definitieve inpassing nader overleg wordt gepleegd.

Verder vragen de insprekers wat de afstand van het hart van de Skoalleane tot de toekomstige rooilijn bedraagt.

**Reactie:** Uit een digitale meting is gebleken dat de afstand van het hart van de Skoalleane tot de rooilijn van de nieuwbouw in De Hege Kamp minimaal 17 meter voor dit deel bedraagt.

Er wordt vanuit gegaan dat de bebossing en het stuikgewas in de aangegeven groenstrook gehandhaafd blijven, zodat zij niet over een grasberm bij de toekomstige burens op tafel kijken.

**Reactie:** De bebossing en het struikgewas in de bestemming "Groen" blijven zo veel mogelijk behouden. Dit behoud is in het bestemmingsplan gegarandeerd door het opnemen van een aanlegvergunningstelsel in de bestemming "Groen". Het is daarbij verboden om zonder een van Burgemeester en Wethouders verkregen aanlegvergunning houtopstanden (o.a. boomsingels) te verwijderen. In de regels is ook opgenomen dat Burgemeester en Wethouders alleen een aanlegvergunning kunnen verlenen wanneer geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en natuurlijke waarden van het gebied.  
Het kan zijn dat onderdelen van de singel op termijn worden vervangen, dit omdat de kwaliteit van de bomen / delen van de boomsingel daartoe aanleiding geven. Hierdoor wordt eventueel aanwezige fauna zo weinig mogelijk gestoord en ontstaat een nieuwe boomsingel met een relatief goede kwaliteit.

De insprekers geven aan dat in eerdere informatieverstrekking over De Hege Kamp niet gesproken is over welstandsvrij bouwen. Het kan dan ook niet mogelijk zijn om dit alsnog mogelijk te maken in het plangebied.

**Reactie:** De welstand wordt buiten het bestemmingsplan om, in een afzonderlijk welstandskader officieel geregeld. Wel zijn de welstandscriteria uit dit welstandskader ter illustratie van de toekomstige ontwikkeling in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

In de raadsvergadering van december 2008 is gevraagd om de mogelijkheden voor welstandsvrij bouwen in De Hege Kamp te onderzoeken. Naar aanleiding daarvan is het "Welstandskader voor Ureterp – De Hege Kamp" opgesteld. Dit welstandskader is in de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Daarmee is een illustratie gegeven van de toekomstige ontwikkeling van het plangebied. de welstandscriteria worden niet in een bestemmingsplan vastgelegd, maar in de gemeentelijke welstandsnota. Die wordt hiertoe gewijzigd. Voor de welstandsnota wordt een afzonderlijke procedure gevoerd.

Het gaat in het plangebied om slechts zes woningen waarbij welstandsvrij gebouwd mag worden. Deze woningen zijn vanaf de Skoalleane nauwelijks zichtbaar, omdat ze gelegen zijn tussen boomsingels (aan noord-, zuid- en oostzijde).

===