
GEMEENTE DONGERADEEL

BESTEMMINGSPLAN RAARD - LINELEANE (TWEЕ WONINGEN)

Status: Vastgesteld
Datum: 18 december 2014



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

**BESTEMMINGSPLAN RAARD - LINELEANE
(TWEE WONINGEN)**

CODE 1299190 / 18-12-2014

GEMEENTE DONGERADEEL 1299190 / 18-12-2014
BESTEMMINGSPLAN RAARD - LINELEANE (TWEE WONINGEN)

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	1
1. 3. Geldende regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Gewenste ontwikkelingsrichting	4
2. 3. Beschrijving initiatief	4
2. 4. Ruimtelijke kwaliteit	6
3. BELEIDSKADER	7
3. 1. Rijksbeleid	7
3. 2. Provinciaal beleid	7
3. 3. Regionaal beleid	9
3. 4. Gemeentelijk beleid	10
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	11
4. 1. Milieuzonering	11
4. 2. Geluid	11
4. 3. Water	12
4. 4. Bodem	14
4. 5. Cultuurhistorie	14
4. 6. Ecologie	16
4. 7. Externe veiligheid	17
4. 8. Luchtkwaliteit	17
4. 9. Kabels, leidingen en zoneringen	18
5. JURIDISCHE REGELING	19
5. 1. Algemeen	19
5. 2. Toelichting op de bestemming	19
6. UITVOERBAARHEID	21
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	21
6. 3. Grondexploitatie	21
7. OVERLEG	23

BIJLAGEN

Bijlage 1	Beleidsnotitie 'Wenje yn Raard'
Bijlage 2	Wateradvies
Bijlage 3	Archeologisch onderzoek
Bijlage 4	Omgevingsvergunning realiseren bouwgrond Raard
Bijlage 5	Overlegreacties

1. INLEIDING

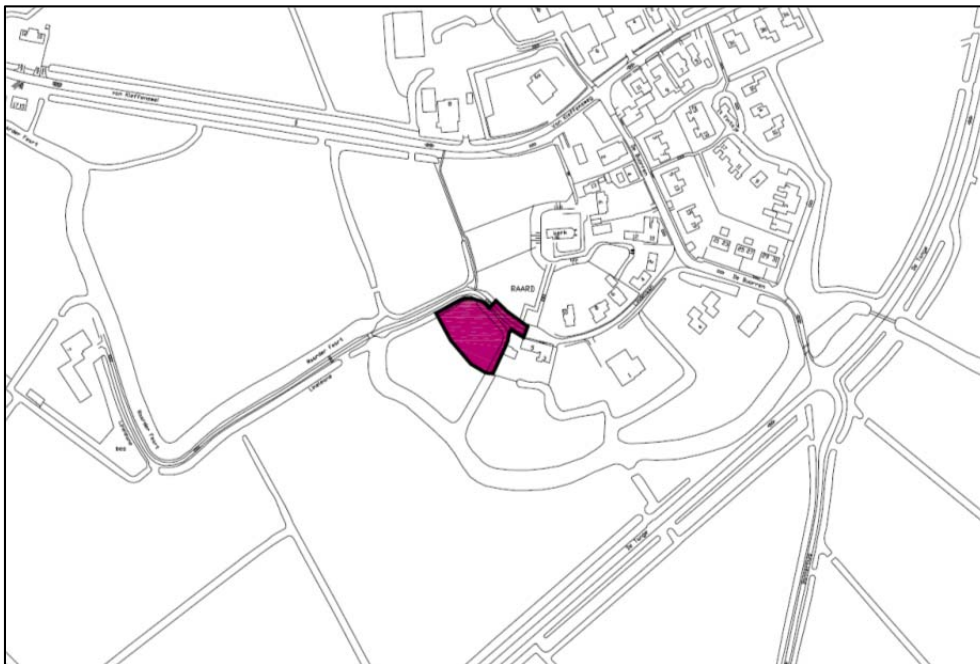
1. 1. Aanleiding

Al sinds 2009 bestaat vanuit het dorp Raard de wens voor een uitbreiding van de woningvoorraad. Inmiddels is deze wens geconcretiseerd en zijn plannen ontwikkeld. Over deze plannen is intensief overleg geweest met de verschillende betrokken partijen (gemeente, dorpsbelangen, ontwikkelaar LOFT en de provincie). Door het provinciale ruimtelijke kwaliteitsteam zijn daarop randvoorwaarden voor de uitwerking en het mogelijke toekomstbeeld opgesteld.

Voor twee woningen aan de Lineleane is concrete belangstelling. Voor deze woningen wordt daarom een ruimtelijke procedure opgestart om planologische mogelijkheden te bieden. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader voor de realisatie van de twee woningen.

1. 2. Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft een deel van een kleine kavel grasland ten zuiden van de Lineleane, aansluitend op huisnummer 5. Ook een deel van de Lineleane is meegenomen, aangezien hier een landschappelijk waardevolle verharding wordt voorgesteld. De begrenzing van het plangebied is afgestemd op het landschapsontwerp voor de locatie. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Geldende regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Doarpen*, dat is vastgesteld op 25 juni 2010. De gronden zijn bestemd als 'Agrarisch – Cultuurgrond'. Binnen deze bestemming wordt niet voorzien in het bouwen van woningen, waardoor de gewenste situatie in strijd is met het bestemmingsplan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Vanwege de ligging op de rand van een historische terp geldt tevens de bestemming 'Waarde – Archeologie', waarbinnen eventueel aanwezige archeologische waarden worden beschermd. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgang met de archeologische waarde van het gebied.

1. 4. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de voorgestelde ontwikkelingen en de uitgangspunten voor het plan. In *hoofdstuk 3* wordt het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus beschreven. In *hoofdstuk 4* worden de ontwikkelingen getoetst aan de omgevingsaspecten. Vervolgens wordt in *hoofdstuk 5* het juridische systeem toegelicht. In *hoofdstuk 6* wordt de uitvoerbaarheid van het plan behandeld.

2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF

2. 1. Huidige situatie

Raard is een terpdorp dat op ruim twee kilometer ten westen van Dokkum ligt. De terp is deels afgegraven, wat vooral aan de noordzijde duidelijk zichtbaar is. Langs deze zijde ligt de Van Kleffenswei, die samen met De Tange aan de zuidzijde de belangrijkste ontsluiting voor het dorp vormt. Centraal op de terp staat een kerk uit de 13^e eeuw. Het oorspronkelijk woongebied ligt vooral langs de oostzijde van de kerk, aan de Buorren en de Lineleane. In de jaren '70 van de vorige eeuw is het woongebied in oostelijke richting uitgebreid aan de oostzijde van de Buorren en aan het Fintsje. Sinds deze uitbreiding is de woningvoorraad slechts zeer beperkt uitgebreid met een drietal woningen aan de Van Kleffenswei in de jaren '90 en eenzelfde aantal aan de Buorren en Lineleane in 2005.

In Raard is een duidelijke radiale structuur zichtbaar. Deze structuur wordt benadrukt door de bebouwing. Daarnaast is sprake van een brede openheid aan de westzijde, waardoor er sprake is van een duidelijk zicht op de kerk vanuit het westelijk gelegen landschap en omgekeerd. Ook vanuit het dorp zijn er diverse zichtlijnen op het omliggende landschap.

Het plangebied betreft een kavel extensief beheerd grasland dat op de rand van de terp, tussen de Raardervaart en de Lineleane ligt. Een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Luchtfoto plangebied en directe omgeving

2. 2. Gewenste ontwikkelingsrichting

Naar aanleiding van het initiatief van dorpsbelangen om de woningvoorraad in Raard te versterken is een uitbreidingsvisie opgesteld. In deze beleidsnotitie 'Wenje yn Raard' zijn op basis van een ruimtelijke analyse enkele uitbreidingslocatie aangewezen. Na een prioritering van de locaties is het realiseren van twee woningen aansluitend op het bebouwingslint aan de Lineleane verder uitgewerkt (zie hiervoor paragraaf 2.3).

De visie is tot stand gekomen aan de hand van het gebiedsbezoek, afstemming met de betrokken partijen, waaronder de provinciaal archeoloog en het team Ruimtelijke Kwaliteit van de provincie Fryslân. De visie is opgenomen in bijlage 1.

2. 3. Beschrijving initiatief

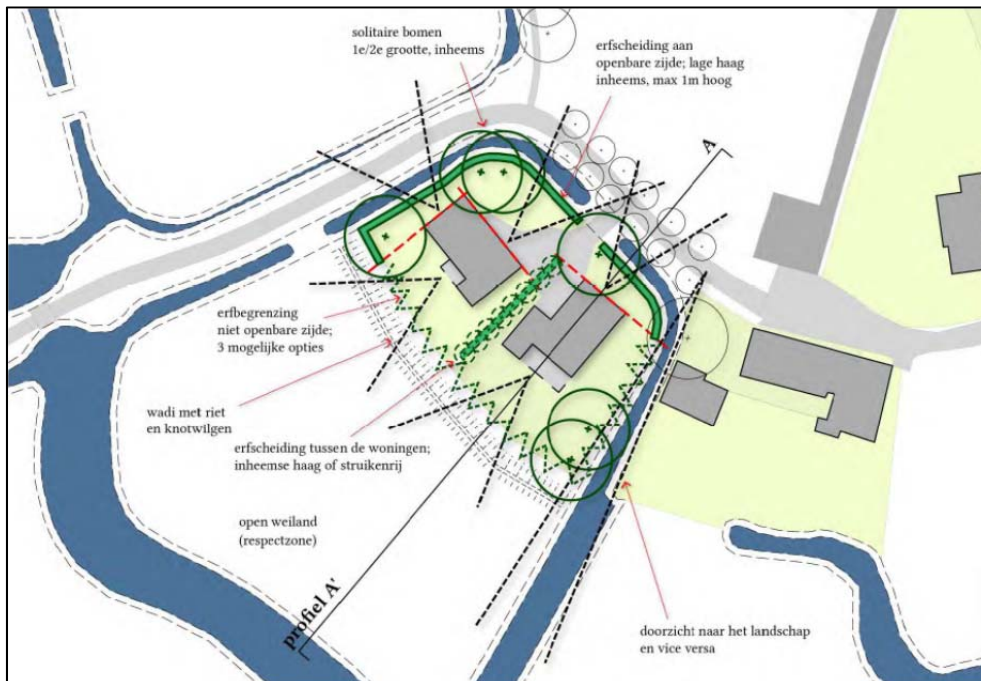
Op basis van de in paragraaf 2.2 beschreven visie is voor het perceel aan de Lineleane een uitwerking gemaakt. Deze uitwerking is in hoofdstuk 3 van bijlage 1 uitgebreid beschreven. In deze paragraaf wordt de gewenste inrichting van het perceel kort beschreven.

Het plan stelt de bouw van twee vrijstaande woningen voor. Deze woningen worden via één inrit ontsloten op de Lineleane over een dam in de watergang. De watergang rondom het perceel wordt waar nodig versterkt. De nieuwe woonpercelen worden landschappelijk ingepast door middel van inheemse solitaire bomen en lage hagen langs de openbare zijden. Aan de achterzijde, richting het landelijk gebied, wordt uitgegaan van drie opties, namelijk een haag, een half open situatie met inheemse struiken of het open houden van deze zijde. Schuttingen zijn niet mogelijk.

Langs de zuidzijde van de kavels wordt een wadi gerealiseerd. Dit is een natuurlijk vormgegeven infiltratievoorziening. Het betreft een laagte waarop schoon hemelwater vanaf de kavels kan worden afgevoerd en waarin het kan infiltreren in de bodem. De wadi zorgt tevens voor een zachte overgang naar het achterliggende gebied.

Een deel van de Lineleane, waarop het perceel is ontsloten, wordt voorzien van een landschappelijk waardevolle open verharding. Daarbij staat het behoud van het landschappelijke karakter centraal.

De gewenste situatie binnen het plangebied is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3. Gewenste situatie plangebied

De twee woningen zijn qua plaatsing en uiterlijke verschijningsvorm duidelijk verschillend van elkaar om individualiteit te creëren. Beide woningen hebben een hoofdvorm met een oppervlakte van circa 100 m². De westelijk gelegen woning krijgt een hoog opgetrokken gootlijn op circa 6 meter en een nok op circa 11 meter. Deze woning heeft een nokrichting evenwijdig aan de weg. De oostelijk gelegen woning is meer traditioneel vormgegeven en krijgt een goot- en nokhoogte van circa 3 en 9 meter en staat met de nok haaks op de weg. Een impressie van de twee woningen is weergegeven in figuur 4.



Figuur 4. Impressie voorgestelde woningen

2. 4. Ruimtelijke kwaliteit

De ligging van de bouwlocatie op de terp en aan de rand van het dorp zorgen ervoor dat archeologie, stedenbouw, landschap, inrichting openbare ruimte en cultuurhistorie een rol spelen bij keuzes voor de vorm en inpassing van de twee woningen. Daarom is er een nauwe betrokkenheid vanuit de provinciaal archeoloog (archeologisch onderzoek en beoordeling hiervan) en het ruimtelijke kwaliteits-team met dit plan. Een goede onderbouwing van het bouwen op de terprand, vanuit archeologie, stedenbouw, landschap en cultuurhistorie is voor dit plan van bijzonder belang.

Door het toevoegen van de twee woningen op de in paragraaf 2.3 beschreven manier ontstaan twee duidelijke kwaliteitsimpulsen voor Raard. Namelijk de versterking van de terpring en het sterker definiëren van het open gebied dat de relatie van de kerk met het buitengebied ten goede komt. Deze aspecten sluiten goed aan bij de kernkwaliteiten van het terpdorp.

Het verschillend uitwerken van de twee woningen, zowel qua plaatsing (met een kopse en dwarse plaatsing), als in de architectuur(stijl) en hoofdvorm, is een belangrijke meerwaarde van het plan. Hierdoor ontstaat niet de indruk van planmatige ontwikkeling maar van 'natuurlijke', individuele uitbreiding. Belangrijk is daarbij dat de woningen zich primair oriënteren op de Lineleane, secundair op het landschap.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen brengt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

3. 2. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Het *Streekplan Fryslân 2007* is op 13 december 2006 door Provinciale Staten vastgesteld. In het Streekplan wordt het provinciaal omgevingsbeleid verwoord. De provincie Fryslân zet in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Ruimtelijke kwaliteit dient zowel voor economische, sociale als culturele belangen en is daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel. De structuurvisie *Grutsk op 'e Romte!* vormt voor dit onderdeel een uitwerking.

In het Streekplan staan de relaties tussen stad en platteland centraal, waarbij sprake is van een wisselwerking tussen beide gebieden. De provincie zet in op een concentratie van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) in de stedelijke gebieden, zonder dat dit ten koste gaat van de vitaliteit van het omringende platteland. Binnen het vitale platteland worden regionale centra en overige kernen onderscheiden. Raard is als overige kern aangewezen. Voor dergelijke kernen is een terughoudend woningbouwbeleid opgenomen. Woningbouw op het platteland is primair 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.

De aanleiding voor het bieden van planologische mogelijkheden voor de woningen is een vraag vanuit het dorp, dus de plaatselijke woningvraag. Het plan is dus in overeenstemming met het beleid zoals verwoord in het Streekplan.

Structuurvisie Grutsk op 'e Romte

In het Streekplan worden de kernkwaliteiten van het cultuurhistorische erfgoed en het landschap beschreven. Onder kernkwaliteiten wordt verstaan: 'die ruimtelijke eigenschappen die zo typisch zijn voor het Friese landschap, dat zij tezamen de ruimtelijke identiteit van Fryslân vormen'. Het Streekplan bevat een beschrijving van welke kernkwaliteiten er zijn en kondigt een nadere uitwerking en waardering aan van deze kernkwaliteiten. De thematische structuurvisie *Grutsk op 'e Romte*, zoals vastgesteld op 26 maart 2014, vormt deze uitwerking en geeft de provinciale belangen en ontwikkelingsrichting ten aanzien van de kernkwaliteiten.

Volgens de kaart bij de structuurvisie ligt het plangebied in het kleigebied Oostergo, in een kleiterpenlandschap op de kweldervlakte en verder op de rand van een terp. Voor het gebied zijn een aantal kernkwaliteiten c.q. provinciale belangen bepaald. Voor dit plan is de relatie tussen de vorm van de nederzetting en het type landschap van belang. De vorm, oriëntatie, schaal en architectonische vormen in een dorp zeggen veel over de historie. Radiale structuren, lineaire buurten en bebouwingslinten, die vanaf de terp de wegen, het water en de dijken volgen moeten gerespecteerd worden. De puntvormige verdichtingen van de terpen en terpdorpen in het landschap moeten in stand worden gehouden en worden beschermd door:

- Het handhaven van de open ruimtes in het dorp en rond de kerk en van de zichtlijnen naar het landschap toe, waarmee de relatie tussen de bebouwing en open landschap zichtbaar blijft.
- Het zichtbaar houden van het reliëf van de terp.
- Geen nieuwe bebouwing op de terp, terprand en ook niet naast de terp in dien de relatie nederzettingstructuur – open landschap wordt verstoord of teniet wordt gedaan.

Zoals beschreven in paragraaf 2.4 wordt de radiale structuur van Raard door de ontwikkeling gerespecteerd en zelfs versterkt. De open ruimte ten noorden van het plangebied, die zeer belangrijk is voor de relatie van de nederzetting met het open landschap, wordt behouden. Ook wordt geen afbreuk gedaan aan het reliëf van de terp. Echter, er wordt wel gebouwd op de terprand. Mede vanwege dit gegeven is uitvoerig overleg geweest met de provincie en is uitgebreid aandacht besteed aan de inpassing van de nieuwbouw op deze locatie en aan de beperkingen vanuit de archeologische waardering.

Geconcludeerd is dat de nieuwbouw vanuit archeologisch oogpunt (onder voorwaarden) uitvoerbaar is en dat de ontwikkeling een versterking van de historische structuur van Raard vormt en de relatie nederzettingstructuur – open landschap niet wordt verstoord. Op basis hiervan heeft het kwaliteitsteam van de provincie positief geadviseerd op de ontwikkeling. Met de gegeven voorwaarden wordt rekening gehouden.

Verordening Romte Fryslân 2014

Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. Deze verordening behelst een aanpassing van de op 15 juni 2011 vastgestelde verordening en is op 16 augustus 2014 in werking getreden. In deze verordening is het beleid, zoals verwoord in het Streekplan, vertaald naar regels voor bestemmingsplannen. In de verordening wordt onderscheid gemaakt tussen het landelijk gebied en het stedelijk gebied. Volgens de provinciale begrenzing ligt het plangebied in het landelijk gebied, aansluitend op het stedelijk gebied.

Een bestemmingsplan kan een uitbreidingslocatie voor woningen in aansluiting op bestaand stedelijk gebied mogelijk maken indien in de plantoelichting is gemotiveerd dat de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming is met een woonplan en wordt afgewogen in hoeverre binnen het bestaand stedelijk gebied de behoefte aan nieuwe woningen kan worden opgevangen.

De twee woningen passen binnen het regionaal woonbeleid (zie paragraaf 3.3). Het plan voldoet daarmee aan de woningbouwafspraken met de provincie. Zoals beschreven in paragraaf 2.2 is uitgebreid onderzoek gedaan naar de ontwikkelingsrichting voor het dorp. Hieruit blijkt ook dat er binnen het bestaand bebouwd gebied geen ruimte is voor woningbouw.

Tenslotte moet een ruimtelijk plan voor een uitbreidingslocatie een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf omvatten, waarin voor zover noodzakelijk wordt aangegeven op welke wijze rekening wordt gehouden met de draagkracht van het landschap, de herkenbaarheid van de kernkwaliteiten en hoe de gewenste beeldkwaliteit wordt gerealiseerd. Op deze aspecten is in de visie (bijlage 1) ingegaan.

Het plan is in overeenstemming met de *Verordening Romte Fryslân 2014*.

3. 3. Regionaal beleid

Strategische woonvisie NOFA

De gemeente Dongeradeel maakt deel uit van het samenwerkingsverband Noord-oost Friesland (NOFA). Onder invloed van zich wijzigende marktomstandigheden heeft het samenwerkingsverband NOFA de in 2003 uitgebrachte Regiovisie Noordoost Fryslân geactualiseerd en verdiept voor het onderdeel wonen. Het resultaat is de Strategische woonvisie NOFA (2009).

De regio Noordoost maakt deel uit van de kernzones van Friesland waar een groei van de bevolking in relatie tot een sterke economische ontwikkeling plaatsvindt. De regio wil zich blijven ontwikkelen en daardoor aansluiting houden bij de sociaal-economische ontwikkeling van Friesland. Naast een goede bereikbaarheid van de regio, is de ontwikkeling van de woonfunctie een belangrijk instrument om die aansluiting te houden.

Deze woonvisie richt zich op de versterking van Noordoost Friesland als woonregio. Daarbij wordt rekening gehouden met de meest recente ontwikkelingen die

van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling van het wonen in de regio. De verwachting is dat de omvang van de bevolking stabiliseert en op termijn afneemt. Dit betekent dat de regio gaat werken aan het verder ontwikkelen van de woonfunctie tegen de achtergrond van de toekomstige krimp.

Voor de korte termijn wordt de regio zo sterk mogelijk gemaakt door op inventieve en innovatieve wijze de resterende groei te accommoderen. Het doel daarbij is vooral om de eigen bevolking vast te houden. Dit kan door de groei in de woonbehoefte zo goed mogelijk en op maat te bedienen. De regio richt zich daarbij op zowel de bestaande voorraad als de nieuwbouw. Bijzondere aandacht gaat uit naar de relatie tussen de bestaande woningvoorraad en de nieuw toe te voegen woningen. Hierbij moeten de ontstane achterstanden in de woningproductie zo snel mogelijk worden weggewerkt. Door dit gezamenlijk op te pakken, wordt ongewenste concurrentie voorkomen en de diversiteit in het regionale woningaanbod vergroot.

Voor dorpsuitbreidingen geldt een 'nee, tenzij' principe. Alleen in vitale dorpen kan worden voorzien in de lokale vraag voor woningbouw. Raard voldoet aan de criteria voor een vitaal dorp. Er is namelijk geen sprake van leegstand of verpaupering.

In het Woningbouwprogramma 2014-2020 dat door de provincie is goedgekeurd zijn voor Raard in totaal 8 contingenten opgenomen. Deze zijn toegewezen aan projecten aan de Lytse Buorren. De twee woningen aan de Lineleane komen in de plaats van de twee woningen aan de Lytse Buorren 2 in Raard. Dit wordt aangepast in het woonprogramma. Per saldo past de ontwikkeling dus in het woningbouwprogramma dat is goedgekeurd door de provincie. In het kader van het vooroverleg, heeft de provincie aangegeven in te kunnen stemmen met deze constructie.

De ontwikkeling van de twee woningen voldoet aan de invulling van de lokale vraag.

3. 4. Gemeentelijk beleid

Welstandsnota

De Welstandsnota (2008) is voor de NOFA-gemeenten (waaronder Dongeradeel) opgesteld. Met deze nota is invulling gegeven aan de vraag van de samenleving naar meer openheid en duidelijkheid rondom de welstandsbeoordeling.

Bij de ontwikkeling in het plangebied is gekozen voor het opstellen van nieuwe welstandscriteria. Voor het plangebied gelden de welstandscriteria voor het buitengebied. Deze vormen niet een adequaat toetsingskader voor de ontwikkelingen in het plangebied. Daarom wordt in overleg met welstandscommissie Hûs en Hiem een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan zal specifieke beeldkwaliteitscriteria voor het plangebied houden, afgestemd op de visie zoals opgenomen in bijlage 1.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Ter bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving wordt naast specifieke (milieu)wetgeving de ruimtelijke ordening ingezet. In de volgende paragrafen worden deze aspecten per thema onderzocht.

4. 1. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (zoals wonen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

De twee woningen worden aansluitend op een bestaand woonlint gebouwd. De dichtstbijzijnde belastende functies in de omgeving zijn de kerk en een veehouderijbedrijf aan de Van Kleffenswei. Een kerk valt onder milieucategorie 2, waarbij een richtafstand van 30 meter geldt. De afstand van de kerk met begraafplaats tot het plangebied is 50 meter. Het veehouderijbedrijf valt onder milieucategorie 3.2, waarbij een richtafstand van 100 meter geldt. De feitelijke afstand tot het plangebied is 110 meter. Er wordt dus voldaan aan de richtafstanden.

In de toekomstige situatie is dus sprake van een verantwoorde milieuzonering. Dit aspect heeft geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

4. 2. Geluid

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) wordt onderscheid gemaakt tussen geluidgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Indien een geluidsgevoelige functie mogelijk wordt gemaakt en binnen de zone van een weg, spoorweg of een industriegebied ligt, moet onderzocht worden of voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. In dit geval is alleen het aspect wegverkeerslawaaï relevant.

Op de wegen binnen Raard geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Deze wegen hebben geen geluidszone. Voor het plan zijn de Van Kleffenswei en De Tange relevant. Op deze wegen geldt een maximumsnelheid van 60 km/uur. Enkelbaanswegen in het buitengebied hebben op grond van de Wgh een geluidszone van 250 meter. Het plangebied ligt op 130 meter vanaf de Van Kleffenswei (grens bebouwde kom) en op 160 meter vanaf De Tange. Er moet dus worden beoordeeld of ter plaatse van de nieuwe woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Beide wegen zijn lokale ontsluitingswegen. Deze dienen ter ontsluiting van het buitengebied en de dorpen hierin op de hoofdinfrastructuur in de omgeving, in dit geval de N356 en de N361. Er is sprake van een relatief lage verkeersintensiteit. Uit akoestische onderzoeken voor vergelijkbare wegen (60 km/uur, circa 2.000

verkeersbewegingen per etmaal) blijkt dat de voorkeursgrenswaarde op ten hoogste 100 meter uit het hart van de weg ligt. Op basis hiervan wordt beoordeeld dat ter plaatse van het plangebied ruimschoots wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4. 3. Water

Vanwege het grote belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de bestemmingsplanprocedure geworden.

Belangrijke aspecten die invloed hebben op de waterhuishouding zijn ingrepen aan watergangen, de toename van het verhard oppervlak en de afvoer van hemel- en afvalwater vanaf het perceel.

De ontwikkeling is voorgelegd aan Wetterskip Fryslân via de digitale watertoets. Omdat de toename aan verharding meer dan 200 m² is (namelijk circa 500 m²), is de invloed op het watersysteem mogelijk zodanig dat de normale procedure voor de watertoets moet worden doorlopen. Het waterschap heeft hiervoor een wateradvies opgesteld. Dit is opgenomen in bijlage 2. De uitgangspunten voor het plan zijn in deze paragraaf per thema behandeld.

Veilig

Het plangebied ligt vrij voor de boezem, waardoor het niet is beschermd tegen hoge waterstanden. Hiermee moet rekening worden gehouden bij het bepalen van de aanleghoogte. De locatie wordt opgehoogd vanwege de archeologische waardering. Daarmee worden de risico's voor wateroverlast ook beperkt.

Voldoende

Schouwwatergang

Langs het plangebied ligt een schouwwatergang die van belang is voor de aan- en afvoer van water. De eigenaar van de aanliggende percelen zijn verantwoordelijk voor het onderhoud hieraan. Er moet rekening worden gehouden met de bereikbaarheid van de watergang voor dit onderhoud. In dit geval blijft de watergang goed bereikbaar.

Peilbeheer

Er dient rekening gehouden te worden met voldoende drooglegging. Dit is de afstand tussen het waterpeil en de aanleghoogte van bebouwing. De locatie voldoet niet overal aan de droogleggingsnormen. Aangezien de locatie met een meter wordt verhoogd, zal in de nieuwe situatie wel worden voldaan aan de normen.

Voor het realiseren van gebouwen of infrastructuur dient mogelijk het grondwaterpeil te worden verlaagd. Hiervoor is een vergunning of melding noodzakelijk. Dit geldt ook voor het lozen van onttrokken grondwater.

Compensatie

Demping

Een klein deel van de watergang aan de noordzijde van het plangebied wordt gedempt. Deze demping moet met 100% worden gecompenseerd. Dit wordt gedaan door het verwijderen van een bestaande dam.

Toename verharding

Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat 10% van de toename verhard oppervlak wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater of waterberging. Deze compensatie is bedoeld om wateroverlast door het versneld afvoeren van hemelwater vanaf de verhardingen te voorkomen.

De ontwikkeling heeft een toename aan verharding met circa 500 m² tot gevolg. Er dient dus 50 m² nieuw oppervlaktewater of waterberging te worden gerealiseerd. Het waterschap stelt voor om in plaats van de voorgestelde wadi een sloot te graven. Indien een andere vorm van compensatie wenselijk is, dan dient hierover nader overleg met het waterschap plaats te vinden.

Schoon

Afvalwater en regenwatersysteem

Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In dit geval wordt afvalwater op het bestaande rioleringsysteem afgevoerd. Schoon hemelwater vanaf de verhardingen wordt afgevoerd op de greppels.

Waterkwaliteit

De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn om verontreiniging van het water te voorkomen. In dit geval zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke (bouw)materialen.

Vervolg

Waterwet

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet tijdig een vergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan in het kader van de *Waterwet*.

Procedure

Het wateradvies is gecommuniceerd met de aanvrager. Wanneer de vermelde adviezen worden opgevolgd heeft het waterschap geen bezwaren. Het plan heeft hiermee een positief wateradvies.

4. 4. Bodem

Het uitgangspunt voor de bodem in het plangebied is, dat deze voldoende kwaliteit moet hebben. De kwaliteit moet zodanig zijn dat risico's voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied uitgesloten zijn. In het kader van de ruimtelijke procedure moeten verdachte locaties worden gesignaleerd.

Het plangebied betreft een kavel agrarisch cultuurgrond. Op deze locatie hebben geen verdachte activiteiten plaatsgevonden. Het is aannemelijk dat de bodemkwaliteit ter plaatse goed is. Voor de bouw van de woningen wordt de locatie opgehoogd met grond van elders. De op te brengen grond wordt gekwalificeerd, waardoor risico's voor de volksgezondheid niet aan de orde zijn.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de bodem binnen het plangebied geschikt is voor het wonen met tuin. Bij de aanvraag omgevingsvergunning moet wel een bodemonderzoek worden overlegd, waarmee wordt aangetoond dat de grond schoon is.

4. 5. Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening. In het kader van het aspect cultuurhistorie wordt zowel ingegaan op de zichtbare cultuurhistorische waarden als op het erfgoed onder de grond

Cultuurhistorische waarden

Het plangebied ligt niet in een gebied dat een wettelijke bescherming kent. Wel ligt het op een terprand en in een gebied waarin de historische structuren nog duidelijk zichtbaar zijn. Deze structuren en kenmerken van het gebied worden als van cultuurhistorische waarde aangemerkt.

Bij het opstellen van het inrichtingsplan zijn de waarden van de omgeving als uitgangspunt gehanteerd. De historische structuren worden in de plannen gerespecteerd. Ter bescherming van de waarden van het gebied heeft het kwaliteitsteam van de provincie voorwaarden gesteld aan de ontwikkeling. Deze voorwaarden worden in dit bestemmingsplan waar mogelijk geborgd. Op deze manier zijn de cultuurhistorische waarden van de omgeving voldoende beschermd.

Archeologie

In 2007 is de *Wet op de archeologische monumentenzorg* als onderdeel van de *Monumentenwet* in werking getreden. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht ons bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Uit raadpleging van de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) blijkt dat het plangebied zich op een terp bevindt, waar sprake is van een hoge archeologische waarde. Hier wordt gestreefd naar behoud. Daarom hebben we archeologische onderzoek uit laten voeren. Het eerste onderzoek voor de noord-oostelijke helft van het plangebied is in april 2013 uitgevoerd door MUG, op ons verzoek is daarna door RAAP een aanvullend waarderend booronderzoek uitgevoerd (rapportage 14 oktober 2013). De rapportage is opgenomen in bijlage 3.

Op basis van het onderzoek is duidelijk geworden dat er sprake is van een behoudenswaardige vindplaats. Onder duidelijke randvoorwaarden is het desondanks mogelijk om door het terrein voldoende op te hogen te kiezen voor behoud *in situ* en tegelijkertijd ook de beoogde ontwikkeling van woningbouw mogelijk te maken.

Een opgraving van de vindplaats kan daarom achterwege blijven. In geval van een behoudenswaardige vindplaats wordt behoud *in situ* als de beste optie beschouwd. Dit betekent dat hier geen bodemingrepen kunnen plaatsvinden waardoor de aanwezige archeologische laag (en de verwachte, bijbehorende grondsporen) verstoord kan worden.

De bouw van de gewenste woningen met behoud van archeologische resten *in situ* is in dit geval mogelijk door:

- de bouwkavels van het plangebied op te hogen met een (na inklinken) ten minste één meter dikke afdekkingslaag die zo wordt aangebracht dat niet gereden hoeft te worden op het huidige maaiveld;
- af te zien van het aanleggen van kelders en sloten;
- voor funderingen niet wordt ontgraven, maar gekozen wordt voor funderingen op zo min mogelijk heipalen, waardoor het verlies aan archeologische informatie ruimtelijk zeer beperkt blijft. Ter plaatse van de heipalen kan dan archeologisch vervolgonderzoek achterwege blijven, omdat dit naar verwachting niet leiden zal tot zinvolle kennisvermeerdering;
- in de omgevingsvergunning als voorwaarde opgenomen wordt dat verstoringen (afgezien van heipalen) dieper dan de huidige bouwvoor niet zijn toegestaan;
- planologische bescherming wordt gerealiseerd voor het gehele plangebied, met onder meer als bepaling dat bodemingrepen dieper dan de huidige bouwvoor hier niet zijn toegestaan.

Op basis van de onderzoeken is door de provinciaal archeoloog een advies uitgebracht. Dit advies luidt dat er een grote terughoudendheid is om bouwen toe te staan. Als er namelijk eenmaal een woonbestemming ligt, moet voorkomen worden dat op dat moment van alles kan worden aangelegd zonder belemmering. Dat zou het bodemarchief kunnen aantasten. Ophogen met 1 meter na inklinking is als basisuitgangspunt wel voldoende om het bodemarchief zo goed mogelijk te kunnen beschermen.

Op basis van het onderzoek en het advies worden er maatregelen ter bescherming van de archeologische waarde van het gebied genomen. In de archeologische dubbelbestemming wordt een duidelijke bepaling opgenomen waarin is geregeld dat voor ingrepen dieper dan het huidige c.q. oorspronkelijke maaiveld een omgevingsvergunning nodig is.

Deze omgevingsvergunning kan pas worden verleend indien vooraf middels een onderzoek is aangetoond dat de betreffende ingreep geen schade aan archeologische resten veroorzaakt.

Het aantal heipalen wordt tot een minimum beperkt en de overige fundering blijft ruim boven het huidige maaiveld. Een detail van de funderingswijze is weergegeven in figuur 6

Hierbij wordt rekening gehouden met de voorwaarden voor in situ behoud van archeologische resten, zoals genoemd in het archeologisch onderzoek van Raap. Op deze manier is het bestemmingsplan uitvoerbaar binnen het kader van de *Monumentenwet*. Indien bij bodemingrepen toch archeologische resten worden aangetroffen geldt op grond van artikel 53 van de *Monumentenwet* een meldingsplicht.

4. 6. Ecologie

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met het beleid en de wetgeving voor de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen *gebiedsbescherming* en *soortenbescherming*. Uitgangspunt is dat met beide geen strijdigheid ontstaat.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermden Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) negatieve effecten op de natuurwaarden binnen deze gebieden hebben, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid over de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

Het plangebied maakt geen deel uit van wettelijk beschermde gebieden. Binnen een straal van drie kilometer rondom het plangebied liggen ook geen beschermde gebieden. Ook liggen in de omgeving geen gebieden die onderdeel vormen van de EHS. Vanuit de gebiedsbescherming bestaan dus geen belemmeringen voor het plan.

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrictlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Het plangebied betreft momenteel een deel van een kavel grasland aansluitend op een woongebied. Er kan niet worden uitgesloten dat het perceel een onderdeel is van een habitat voor beschermde soorten. Het is niet aannemelijk dat er sprake is van vaste verblijfplaatsen. In de omgeving is voldoende gelijkwaardig habitat aanwezig. Het ontwikkelen van de twee woningen veroorzaakt daardoor geen conflicten met de *Flora- en faunawet*.

Voor alle soorten is de zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

4. 7. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in of nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook valt het plangebied niet in het invloedsgebied van routes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen. Het aspect externe veiligheid vormt voor dit bestemmingsplan dan ook geen beperkingen en aanvullend onderzoek kan achterwege blijven.

4. 8. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2020) geldt in de directe omgeving van het plangebied een gemiddelde fijn stof concentratie (PM₁₀) van 18 µg/m³ en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) van 9 µg/m³. De norm voor beide stoffen ligt op 40 µg/m³ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). In de huidige situatie is dus sprake van een goede luchtkwaliteit.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Kleine woningbouwlocaties, en daarmee dit initiatief, behoren daar ook bij. Dit bestemmingsplan maakt slechts twee extra woningen mogelijk en draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Hiermee wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in de *Wet milieubeheer*.

4. 9. Kabels, leidingen en zoneringen

In of nabij het plangebied lopen geen leidingen of kabels die voorzien moeten worden van een planologische regeling. Ook liggen er geen planologisch relevante zones over het plangebied.

5. JURIDISCHE REGELING

5. 1. Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de *Wet ruimtelijke ordening (Wro)*, het *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)* en de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)*. Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare manier zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

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

5. 2. Toelichting op de bestemming

De wijze van bestemmen is afgestemd op het geldende bestemmingsplan *Doarpen*. De bestemmingen zijn verder toegespitst op het initiatief en op de voorwaarden die vanuit de ruimtelijke kwaliteit en de archeologische waarde van het gebied gelden.

Verkeer

Het deel van de Lineleane waar een landschappelijke waardevolle open verharding wordt aangebracht is ook meegenomen in dit bestemmingsplan. Hiervoor blijft de bestemming 'Verkeer' van toepassing, maar wordt de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – landschappelijk waardevolle open verharding' aangebracht. Het aanbrengen van verharding, anders dan een landschappelijk waardevolle open verharding is in strijd met de bestemming.

Water

De watergangen rondom het plangebied krijgen de bestemming 'Water'. Binnen deze bestemming wordt voorzien in watergangen, oevers, bermen en beplantingen.

Wonen

Het nieuwe woonkavels krijgen de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming wordt voorzien in woonhuizen, eventueel in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis.

De woonhuizen zijn vastgelegd in twee bouwvlakken. Deze zijn bepaald aan de hand van de verkaveling zoals opgenomen in de visie. Buiten het bouwvlak is beperkt ruimte voor bijbehorende bouwwerken.

Langs de erfgrenzen geldt het behoud en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de gronden, bestaande uit de open zicht- en overgangsrelatie tussen de terp, de woonpercelen en het omliggende landschap. Dit gebied is aangeduid met 'landschapswaarden'. Binnen de aanduiding mogen geen overige bouwwerken, zoals erfafscheidingen, worden gebouwd.

Waarde - Archeologie

De beschermende regeling ten aanzien van de archeologische waarde van het gebied is opgenomen in de bestemming 'Waarde – Archeologie'. Binnen deze bestemming is opgenomen dat bij bepaalde ingrepen een archeologisch onderzoek nodig is.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voortraject

Dit plan maakt een ontwikkeling mogelijk die vanuit het dorp is geïnitieerd en dat met nauw overleg met de omgeving tot stand is gekomen. Ook zijn belanghebbenden, zoals de provincie, betrokken bij de planvorming. Om deze reden wordt van de gebruikelijke inspraakronde afgeweken. De beleidsnotitie 'Wenje yn Raard' is voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan gepresenteerd aan de bewoners van Raard.

In het kader van het vooroverleg is het concept-ontwerpbestemmingsplan besproken met de provincie en eveneens voorgelegd aan het waterschap. In het volgende hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

Procedure bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 25 september tot 6 november 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar te maken (artikel 3.8 Wro). Er zijn geen zienswijzen ingediend.

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan op 18 december 2014 ongewijzigd vastgesteld. De bij het besluit is met bijbehorende stukken bij het (digitale) bestemmingsplan gevoegd. Uiteindelijk is tegen dit besluit beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling is een particulier initiatief. De kosten voor uitvoering van het plan worden gedragen door de ontwikkelaar. Deze kosten wordt verhaald uit de gronduitgifte. De ontwikkelaar heeft de ontwikkelingskosten en te verhalen kosten inzichtelijk gemaakt. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

6. 3. Grondexploitatie

Het doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn.

In dit bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. In dergelijke gevallen dient een grondexploitatieplan opgesteld te worden tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

In dit plan is het kostenverhaal geregeld in een exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Hierin is onder andere het planschadeverhaal geregeld. Verder worden de plankosten via leges op de initiatiefnemer verhaald. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en wordt van het vaststellen van een exploitatieplan afgezien.

7. OVERLEG

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het concept-ontwerpbestemmingsplan Raard – Lineleane (twee woningen) toegezonden aan de volgende overleg- en adviespartners:

1. Gedeputeerde Staten van de Provinsje Fryslân;
2. Wetterskip Fryslân.

Het waterschap heeft per mail van 16 juni 2014 te kennen gegeven geen opmerkingen op het plan te hebben. De reactie van de provincie is hierna samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

De overlegreacties zijn als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd.

Ad 1. Gedeputeerde Staten

Woningbouw

Verzocht wordt de woningen aan de Lineleane te verantwoorden in het licht van het totale woonplan, omdat het gemeentelijke woonprogramma niet voorziet in woningbouw aan de Lineleane.

Reactie:

Het gemeentelijk woonprogramma zal worden aangepast in die zin dat van de totaal 8 woningen die in het programma aan de Lytse Buorren gepland waren, 2 woningen aan de Lineleane worden gebouwd. Er vervallen dan twee woningen in het woonprogramma aan de Lytse Buorren.

Archeologie

De woningbouwlocatie is gelegen op een terprand. Gezien deze ligging is onderzoek verricht. Op basis van dit onderzoek en op advies van de provinciaal archeoloog is besloten op de locatie met één meter op te hogen om zo het bodemarchief zo goed mogelijk te kunnen beschermen. Om genoemde ophoging te garanderen, wordt geadviseerd om de ophoging door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels te borgen. Uitgaande van deze ophoging kan binnen de bestemming Waarde – Archeologie de diepte van 0,50 meter naar 1,00 meter worden gebracht, zodat onderzoek noodzakelijk wordt bij ingrepen die dieper gaan dan het oorspronkelijke maaiveldniveau.

Reactie:

Op basis van de uitgevoerde archeologische onderzoeken en het advies van de provinciaal archeoloog is inderdaad geconstateerd dat behoud in situ bij onderhavige kleinschalige woningbouwontwikkeling op de locatie aan de Lineleane mogelijk is, mits de archeologische laag ontzien wordt door de bouwkavels van het plangebied op te hogen met een na inklinking ten minste 1 meter dikke afdekkingsslaag. Aanvrager heeft al een omgevingsvergunning aangevraagd waarin ook het ophogen van de bouwkavels met 1 meter na inklinking geregeld is. Deze omgevingsvergunning is op 24 juli 2014 verleend en is ter onderbouwing als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen.

Een en ander is ambtelijk met de provincie teruggekoppeld.

Naar aanleiding van het provinciale advies is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de genoemde ophoging en is de bestemming 'Waarde Archeologie' aangepast.

Borging landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

In het bestemmingsplan is veel aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing en de beeldkwaliteit. Om de hier beloofde kwaliteit te waarborgen, wordt verzocht om in de regels een voorwaardelijke verplichting op te nemen.

Reactie:

De gemeente kan zich vinden in het borgen van de landschappelijke inpassing. In artikel 5, lid 5.5 is een voorwaardelijke verplichting ten behoeve hiervan opgenomen.