Peize-Zuid

Bestemmingsplan

13 juli 2022

GEMEENTE NOORDENVELD

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 6
1.1 Aanleiding en achtergrond 6
1.2 Plangebied 6
1.3 Vigerend bestemmingsplan 8
1.4 Juridische procedures 8
1.4.1 Bestemmingsplan 8
1.4.2 Crisis- en herstelwet 9
1.4.3 Hogere (grens)waarden procedure op grond van de Wet geluidhinder 9

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving 10
2.1 Algemeen 10
2.2 Huidige situatie 10
2.3 Ruimtelijke structuur 10
2.4 Wonen 11
2.5 Verkeer en Parkeren 11
2.6 Water en Groen 11
2.7 Functies 11

Hoofdstuk 3 Beleidskader 12
3.1 Rijksbeleid 12
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 12
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 12
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 13
3.2 Provinciaal en regionaal beleid 13
3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 13
3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Drenthe (2018) 17
3.3 Gemeentelijk beleid 18
3.3.1 Omgevingsvisie 18
3.3.2 Bouwprotocol 18
3.3.3 Bomenbeleidsplan Noordenveld 18
3.3.4 Gids Omgevingskwaliteit 19
3.3.5 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2015-2025 19
3.3.6 Duurzaamheid 19

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten en randvoorwaarden 21
4.1 Nut en noodzaak van het Plan (onderbouwing behoefte woningen) 21
4.2 Verkeer 22
4.3 Geluid(hinder) 24
4.4 Luchtkwaliteit 26
4.5 Bodem 28
4.6 Water(paragraaf) 30
4.7 Ecologie (Flora & Fauna / Natuur) 34
4.8 Externe veiligheid 39
4.9 Bedrijven & Milieuzonering / Agrarische bedrijven 40
4.10 Cultuurhistorie en Archeologie 40
4.11 Vormvrije mer-beoordeling 43

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving en regeling 45
5.1 Algemeen 45
5.1.2 Achtergronden bij de systematiek van het bestemmingsplan 45
5.1.3 De verbeelding (bestemmingsplankaart) 46
5.1.4 De toelichting 46
5.1.5 De regels 47

5.3 Bestemmingsregels 47

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke en Economische uitvoerbaarheid 50
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 50
6.6 Economische uitvoerbaarheid 51

Regels 54

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 55
Artikel 1 Begrippen 55
Artikel 2 Wijze van meten 62

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 63
Artikel 3 Agrarisch 63
Artikel 4 Groen 66
Artikel 5 Verkeer 68
Artikel 6 Water 69
Artikel 7 Wonen 70
Artikel 8 Woongebied 74

Hoofdstuk 3 Algemene regels 78
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel 78
Artikel 10 Algemene bouwregels 79
Artikel 11 Algemene gebruiksregels 80
Artikel 12 Overige regels 82

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 83
Artikel 13 Overgangsrecht 83
Artikel 14 Slotregel 84

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en achtergrond

De gemeente Noordenveld heeft het voornemen om het gebied Peize-Zuid te ontwikkelen tot een woongebied, met een bouwprogramma van 150 woningen. In de gemeente is vraag naar nieuwe woningen, en ook specifiek met betrekking tot Peize. Daarom is gezocht naar een uitbreidingslocatie in of nabij Peize om woningbouw te faciliteren. Het plangebied Peize-Zuid is, gelet op de omgeving, een geschikte locatie voor een nieuw woongebied, met een goede inpassing van de woningbouw.

In de regio Groningen-Assen, en tevens in de gemeente Noordenveld, is een grote behoefte aan woonruimte. Dit blijkt uit de uitgevoerde woningmarktonderzoeken door het bureau KAW voor de 'Regio Groningen-Assen' en de gemeente Noordenveld.

De verwachting is dat de komende twee decennia in de regio de vraag naar meer woningen groot blijft. In regionaal verband is onder meer de afspraak gemaakt, dat ook Noordenveld hieraan zijn steentje zal bijdragen.

In de grotere kernen Norg en Roden van Noordenveld zijn meerdere woningbouwprogramma's in ontwikkeling. De laatste uitbreiding in Peize, Lange Streeken II is inmiddels voltooid.

De aanleg van een woonbuurt buiten de bestaande kern is altijd een ingreep in het bestaande landschap. In 2015 is een QuickScan uitgevoerd voor de kern Peize. Hierin is onderzocht, waar een uitbreiding het meest voor de hand ligt. Het rapport heeft als conclusie dat het gebied zuidelijk van Peize, in aansluiting op de bestaande woningbouw, de voorkeur heeft.

Het onderhavige bestemmingsplan Peize-Zuid biedt het planologisch kader voor de ontwikkeling van het woongebied en de woningbouw aan de zuidzijde van Peize, aan de Achteromweg.

1.2 Plangebied

Het onderhavige plangebied ligt direct ten zuiden van het dorp Peize, in het oostelijke deel van de gemeente Noordenveld.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Achteromweg, aan de zuidzijde door de agrarische woonpercelen, (noordelijk) aan de Oostingslaan, aan de oostzijde door bebouwing langs de weg De Pol en aan de westzijde door de weg Breeveen.

In het grootste deel van het plangebied vinden ontwikkelingen plaats.

Afbeelding 1.2A: Ligging onderhavig plangebied in gemeente Noordenveld



Afbeelding 1.2B: Begrenzing onderhavig plangebied Peize-Zuid



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan "Peize-Zuid" vervangt gedeeltelijk het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Noordenveld" dat werd vastgesteld bij raadsbesluit van 17 april 2013.

Ter plaatse van het onderhavige plangebied geldt naast het bestemmingsplan "Buitengebied Noordenveld" het bestemmingsplan "Parkeren Noordenveld" (vastgesteld 20 juni 2018). Dat bestemmingsplan wordt ook vervangen door het onderhavige bestemmingsplan "Peize-Zuid".

1.4 Juridische procedures

1.4.1 Bestemmingsplan

Vanwege het feit dat het realiseren van het beoogde woongebied niet past binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Dit betreft het onderhavige bestemmingsplan Peize-Zuid. De bestemmingsplanprocedure ziet er als volgt uit.

De start van de bestemmingsplanprocedure, op basis van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), betreft de bekendmaking/vooraankondiging van de voorbereiding van het bestemmingsplan, namelijk met een publicatie/kennisgeving in een lokale krant en op de gemeentelijke website.

De binnengekomen reacties in het kader van het vooroverleg met relevante overlegpartners worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Vervolgens wordt op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) de procedure voortgezet. De kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt gedaan in een lokale krant, in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd en binnen deze termijn kan een ieder zienswijzen bij de gemeente(raad) indienen. De ingediende zienswijzen worden - indien gewenst - verwerkt in het (vast te stellen) bestemmingsplan.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad ligt het vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage, en bestaat de mogelijkheid een beroepschrift bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te dienen. Ook kan een verzoek om een voorlopige voorziening bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingediend.

1.4.2 Crisis- en herstelwet

Het plan voor de woningen in het plangebied Peize-Zuid valt onder de werking van de Crisis- en herstelwet (Chw) omdat het plan/project voldoet aan de criteria van artikel 3.1 (herstructurering van woon- en werkgebieden) van Bijlage I van de Crisis- en herstelwet (Chw).

Bijlage I Chw bevat categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid van de Crisis- en herstelwet (Chw). In artikel 3.1 "gebiedsontwikkeling en werken van lokaal of regionaal belang" worden de volgende projecten genoemd: "3.1: ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening of [...], ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden".

In het onderhavige geval wordt met een bestemmingsplan de bouw van meer dan 11 woningen planologisch mogelijk gemaakt. Vanwege deze reden valt het onderhavige plan onder de Crisis- en herstelwet (Chw). Het voornaamste voordeel hiervan is dat een eventuele beroepsprocedure korter duurt. De behandeling van een beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State duurt maximaal een half jaar in plaats van de normale termijn van een jaar.

1.4.3 Hogere (grens)waarden procedure op grond van de Wet geluidhinder

Indien bij een project of plan met geluidsgevoelige functies sprake is van een geluidsbelasting op de gevel boven de initiële toegestane geluidsbelasting of de voorkeursgrenswaarde, dan zijn (indien mogelijk) hogere (grens)waarden benodigd. Deze hogere (grens)waarden ten aanzien van de toegestane geluidsbelasting zijn ontheffingen die op grond van de Wet geluidhinder kunnen worden verleend door het bevoegd gezag, in dit geval door de burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld. Zie voor meer informatie paragraaf 4.3 van deze toelichting. De hogere (grens)waarde procedure is geregeld in hoofdstuk VIIIa 'Hogere waarde en onderzoeksbepalingen' van de Wet geluidhinder.

De hogere (grens)waarden zijn nodig ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan. Op grond van artikel 110c van de Wet geluidhinder is bij een bestemmingsplan de zienswijzenprocedure (afdeling 3.4. van de Awb) van toepassing. Daarmee kan de hogere (grens)waarde procedure worden gekoppeld aan de bestemmingsplanprocedure, waardoor het hogere (grens)waarden besluit en het besluit vaststelling bestemmingsplan tegelijk ter inzage worden gelegd, allebei eerst als ontwerpbesluit ten behoeve van de mogelijkheid tot zienswijzen en vervolgens als besluit in het kader van beroep.

Naast de bestemmingsplanprocedure is een procedure doorlopen voor de vaststelling van hogere grenswaarden in verband met het verkeerslawaai. Alle geluidsbelastingen blijven binnen de maximale ontheffingswaarden van de Wet geluidhinder. Het ontwerpbesluit hogere waarden geluid is tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Algemeen

Het nieuwe bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een nieuw woongebied mogelijk. Op basis van de landschappelijke en stedenbouwkundige hoofdopzet zullen er groen-, verkeers- en woongebieden worden bestemd, waarbinnen, voor bijvoorbeeld belangrijke en specifieke functies, zones/gebieden en/of landschapselementen aanduidingen worden gebruikt.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied sluit aan op de woonkern Peize, welke direct ten noorden en ten oosten van het plangebied is gelegen. Aan de westzijde en zuidzijde van het plangebied wordt de omgeving gekenmerkt door groene open ruimten, inhoudende een open landschap met weilanden, akkers en houtsingels. In dit buitengebied bevindt zich hoofdzakelijk agrarische bebouwing.

In de huidige situatie hebben de gronden van het plangebied voornamelijk een agrarische functie. Langs de Achteromweg staan 2 keuterijen en 1 boerderij (Achteromweg 1). In en langs het plangebied bevindt zich een aantal houtsingels.

2.3 Ruimtelijke structuur

Voor de ontwikkeling van Peize-Zuid wordt uitgegaan van de instandhouding van de kenmerkende kwaliteiten door het openhouden van groene ruimten en het aansluiten op routes en zichtlijnen vanuit aangrenzende gebieden. In de nieuwe situatie wordt ingespeeld op een agrarisch - landelijke structuur. Deze komt tot uitdrukking in het benutten van de karakteristiek van het plangebied (weides, sloten en houtsingels) en het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten.

Daarbij is er aandacht voor: klimaatadaptatie, inclusiviteit (aansluiten bij de bodemgesteldheid, behoud bestaande bomenrijen, inpassing routes en verblijfplaatsen van dieren en het vergroten van de biodiversiteit met natte en droge milieus) en klimaatneutraliteit. Onderstaande afbeelding toont de beoogde inrichting van het gebied.



Figuur 1 Stedenbouwkundig plan

Het volledige stedenbouwkundig plan is als **bijlage 1** bij deze toelichting gevoegd.

2.4 Wonen

Voor alle woningen geldt dat de natuurbeleving vanaf elk betreffend erf voelbaar is. Een groot deel van de woningen kijkt uit over het openbaar groen, hetzij in de vorm van een weide of een waterberging. Voor de overige woningen bevindt zich het openbaar groen op een korte afstand, die bovendien gemakkelijk en rechtstreeks te overbruggen is.

2.5 Verkeer en Parkeren

Fietsverkeer staat in Peize-Zuid op de eerste plaats, boven het autoverkeer. Dit geldt zowel binnen de woonbuurt als voor de randen ervan. De aanpassing van de Achteromweg wordt als een onderdeel van de ontwikkeling gezien. Binnen de gebiedsontwikkeling staat het verblijven centraal. Dit is terug te zien in de functie van wegen. Alle wegen in het plangebied hebben de functie van erftoegangsweg met een snelheidslimiet van 30 km/h zijn. Deze wegen zijn naar de functie ingericht.

2.6 Water en Groen

Het zoveel mogelijk behouden van de bestaande houtsingels speelt een sterk structurerende rol. Het aantal te verwijderen bomen wordt tot een minimum beperkt. Nieuwe aanplant vindt plaats op een aantal plekken waar de houtsingels onderbroken, of slechts van beperkte lengte zijn.

Het handhaven van de bestaande houtsingels brengt met zich mee dat het maaiveld ter plaatse niet kan worden opgehoogd en dat aan minimaal één kant van de wal een onderhoudsstrook moet worden aangelegd, deze stroken kunnen zodanig worden ingericht dat ze onderdeel worden van de groenstructuur (d.m.v. een grasstrook of half - verharding) en daarbij, als wandelpad, deel uitmaken van het recreatieve netwerk in het gebied.

De bestaande sloten vormen gezamenlijk, ook in de nieuwe situatie het ontwateringssysteem. Die bestaande sloten bevinden zich langs de oost-west gerichte randen van het gebied en in de noord-zuid richting dwars door het gebied. Gescheiden van het ontwateringssysteem wordt er een apart systeem voor de afwatering gecreëerd. Dit nieuwe systeem bestaat uit waterbergingen die voornamelijk in de oost-west richting worden aangelegd. De waterberging krijgen een ruime en ronde vorm. De waterbergingen dienen voor het langer vasthouden, ofwel het bufferen van hemelwater. Het niveau van de waterstand wisselt dan ook met de hoeveelheid neerslag. Het gebufferde water zal vervolgens verdampen of slechts met vertraging worden afgevoerd. Het bestaande hoogteverschil tussen de west- en de oostkant van het terrein brengt met zich mee dat er continu onderlinge verschillen zijn in het niveau van de waterstanden van de verschillende waterbergingen. Daar waar ze aan de oostkant vaak water bevatten, vallen ze aan de westkant juist vaak droog. Langs de waterbergingen kunnen eveneens recreatieve wandelpaden worden aangelegd.

2.7 Functies

De voorgaande planbeschrijvingen hebben inzicht gegeven in de nieuwe beoogde functies in het plangebied Peize-Zuid. Deze functies zijn vertaald in de bestemmingen van het onderhavige bestemmingsplan Peize-Zuid. De volgende bestemmingen zijn opgenomen in dit bestemmingsplan:

- Agrarisch: enkel aan de oostzijde: het huidige gebruik blijft behouden.
- Woongebied: ten behoeve van de woningen in het nieuwe woongebied, en de erftoegangswegen, het wijk groen.
- Wonen: hierin valt het bestaande woonperceel aan Achteromweg 3 en de nieuwe woningen aan de linten Achteromweg en Oostingslaan in het zuiden van het plangebied.
- Groen: de hoofdstructuur van het groen en op enkele plekken is de waterberging specifiek aangeduid, tevens zijn,de houtsingels aangeduid.
- Water: met name aan het zuidelijke deel van het plangebied, de sloot langs de percelen aan de Oostingslaan.
- Verkeer: met name aan het noordelijke deel van het plangebied, aan de Achteromweg.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In de keuze van het te voeren beleid dient een gemeente rekening te houden met de opgestelde beleidsregels (en verordeningen) op diverse overheidsniveaus. In dit hoofdstuk wordt, voor zover het van toepassing is op het plangebied of het doorwerkt in het gemeentelijk beleid, hieraan de nodige aandacht besteed. Tevens komt het relevante gemeentelijke beleid aan bod.

3.1 Rijksbeleid

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) de meest relevante beleidskaders.

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

In de SVIR zijn drie rijksdoelen geformuleerd voor de periode tot 2028, te weten:

1. De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat.
2. De bereikbaarheid verbeteren.
3. Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en historische waarden.

Daarnaast verstevigt de SVIR het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR nog meer bij de provincie en gemeente gelegd. Dit houdt in dat de betekenis van de nationale structuurvisie voor het bestemmingsplangebied zodoende zeer beperkt blijft. Het relevante beleidskader wordt gevormd door de provincie en de gemeente.

Onderhavig plan in relatie tot de SVIR

Voor wat betreft nationale belangen ligt de nadruk op het verbeteren van milieukwaliteit en bereikbaarheid om zo de drie hoofddoelstellingen te dienen. De nationale belangen verzetten zich niet tegen de voorziene woningbouw in het onderhavige plangebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid zoals dat in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgelegd. Het Barro bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Onderhavig plan in relatie tot het Barro

Voor Peize hebben de regels van het Barro geen gevolgen. Het Barro richt zich op een dusdanig schaalniveau dat hieruit geen belemmeringen voortkomen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied van het bestemmingsplan "Peize-Zuid".

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De “Ladder voor duurzame verstedelijking” heeft als doel een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerd en is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), in artikel 3.1.6, lid 2. Bij een plan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te worden beschreven dat het plan ofwel de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte. De onderbouwing van de behoefte aan woningen en andere functies wordt gedaan aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking.

De ladder voor duurzame verstedelijking is sinds 1 juli 2017 gewijzigd. Het principe van de ladder is hetzelfde gebleven. Met betrekking tot de (nieuwe) ladder staat in het Bro, in artikel 3.1.6, lid 2, de volgende bepaling opgenomen:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Onderhavig plan in relatie tot de ladder voor duurzame verstedelijking

Het onderhavige plan heeft betrekking op een nieuwe stedelijke ontwikkeling met woningbouw. De behoefte aan het plan en de woningen dient te worden onderbouwd in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In paragraaf 4.1 van deze Toelichting “Nut en noodzaak van het Plan (onderbouwing behoefte woningen)” is het onderhavige plan getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder, ofwel artikel 3.1.6, lid 2 Bro, vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

Provinciale Staten hebben op 2 juli 2014 ingestemd met de Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2014. Deze visie is in 2018 nogmaals geactualiseerd en vastgesteld op 3 oktober 2018. De Omgevingsvisie Drenthe is een centraal visiedocument. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. In de visie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen:

- de provinciale structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

De Omgevingsvisie is hét kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna. Als in de tekst wordt gesproken over ‘lange termijn’, betreft het de periode na 2030. De Omgevingsvisie heeft voor de provincie vooral een interne binding. Dit betekent dat de provincie bij de uitoefening van haar taken aan de Omgevingsvisie gebonden is.

Missie

De volgende missie is geformuleerd: "Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten." De kernkwaliteiten dragen bij aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. Het provinciaal belang ligt in het behouden en waar mogelijk ontwikkelen van deze kernkwaliteiten. Deze missie is ingegeven door wat inwoners, medeoverheden en maatschappelijke partners belangrijk vinden voor de toekomst van Drenthe. De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. Samen met vertegenwoordigers van overheden, belangengroepen, marktpartijen en inwoners heeft de provincie de volgende kernkwaliteiten van Drenthe benoemd:

- rust, ruimte, natuur en landschap;

- oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen);
- noaberschap;
- kleinschaligheid (Drentse schaal);
- menselijke maat;
- veiligheid.

Het provinciaal belang ligt in het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van de kernkwaliteiten. In hoofdstuk 4 van de Omgevingsvisie is voor alle kernkwaliteiten een uitwerking naar meer concrete indicatoren gemaakt, namelijk landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur.

Zorgvuldig Ruimtegebruik

In Drenthe kunnen mensen nog ruimte beleven. Dat wil de provincie bewaken, ook wanneer er nieuwe ontwikkelingen zijn. Zorgvuldig ruimtegebruik is van provinciaal belang.

Milieu- en leefomgevingskwaliteit

De provincie streeft naar een gezonde en veilige leefomgeving voor mens, plant en dier. Het beschermen van de kwaliteit van milieu en leefomgeving is veelal op Europees en nationaal niveau geregeld. Daarbij zijn diverse taken en verantwoordelijkheden bij de provincies neergelegd. Deze taken, gericht op het beschermen van de kwaliteit van lucht, water en bodem en het verbeteren van de verkeersveiligheid, waterveiligheid en externe veiligheid, zijn daarmee van provinciaal belang.

Kaarten en doelstellingen

Op kaarten behorende bij de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Drenthe zijn de kernkwaliteiten nader weergegeven. Op een aantal kaarten (wanneer relevant) is het plangebied als volgt aangeduid:

1. Landschap, essendorpenlandschap

Het Drents plateau bestaat voornamelijk uit esdorpenlandschap. Dit landschapstype bevat enkele telkens terugkerende onderdelen, namelijk het dorp, de es, het beekdal en de velden/bossen/heide. Het esdorpenlandschap is een agrarisch cultuurlandschap ten voeten uit. Elk onderdeel van het landschap komt voort uit het agrarisch gebruik en is gerelateerd aan het functioneren van de lokale agrarische dorpsgemeenschap, met de boermarken als het oorspronkelijke gezag. De esdorpen vormen vanouds de ontginningsbasis van het landschap. Ze liggen veelal op landschappelijke overgangen van nat (beekdal) naar droog (es/heide/bos).

Van provinciaal belang zijn:

- de essen: deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting.
- de beekdalen: onbebouwd gebied met kleinschalige beplantingstructuren en beekdal(rand)beplanting.

Beleid

Het provinciaal beleid is gericht op:

- behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting;
- behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand)beplanting.

Kenmerkend voor Peize is het grote aantal groene zones die verspreid over het dorp voorkomen. Deze verschillen onderling van inrichting en sfeer. De groene zones tussen de buurten Kymmelsplan en Zuurtsche Kampen, aansluitend op de nieuwe woonbuurt Peize-Zuid, kan worden getypeerd als weide. Door het instandhouden van de kenmerkende groene zones, is er niet voldoende ruimte in Peize om binnen stedelijk gebied te bouwen. Voor de ontwikkeling van Peize wordt uitgegaan van de instandhouding van die kenmerkende kwaliteiten door het openhouden van groene ruimte en het aansluiten op routes en zichtlijnen vanuit aangrenzende gebieden. De openheid van de weides zorgt

voor verbinding met en doorzicht naar de aangrenzende gebieden. Wat resulteert in een nieuwe woonbuurt aan de zuidkant van de kern van Peize, Peize-Zuid. Dit sluit aan bij ontwikkelingsambities die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie 2030 van Noordenveld, in het bijzonder de ambitie een beleefbaar buitengebied aan de dorpsranden.

Gelet op het voorgaande, en de behoefte aan woningen ofwel ruimte voor woningbouw, is het passend om aan de zuidelijke dorpsrand van Peize, buiten bestaand stedelijk gebied, woningen te ontwikkelen en het onderhavige plan te realiseren.

Bovendien maakt het plangebied geen onderdeel uit van een es of van een beekdal.

2. Cultuurhistorie

Cultureel erfgoed bestaat uit archeologische, historisch (steden)bouwkundige en historisch-geografische aspecten. Een complete inventarisatie van cultureel erfgoed bevat daarom een beschrijving van deze drie waarden.

Het plangebied maakt onderdeel uit van deelgebied 1: Kop van Drenthe.

Structuren van provinciaal belang:

- Breed hoefijzervormig beekdal, met een open karakter, dat benadrukt en scherp begrensd wordt door een rand van opgaande beplanting;
- Esdorpen met daarbinnen de karakteristieke afwisseling van open en gesloten ruimtes, verspreide bebouwing en doorzichten naar essen en beekdal;
- Diverse boscomplexen, onder andere stuifzandbossen bij Norg, een sterrenbos bij Huize Mensinge en het Norgerholt als oorspronkelijk middeleeuws gebruiksbos;
- Licht slingerende linten van de randveenontginningen in een coulissenlandschap met fijnmazige percelering en houtsingels; Roderwolde is daarbij samen met Sandebuur een voorbeeld van een verschoven lint;
- Aan weerszijden van het Peizerdiep een reeks van veenterpen, deels zichtbaar als lichte ¬verhogingen in het laaggelegen open landschap;
- Landgoederen bij Eelde en Paterswolde:
- Vrijwel aaneengesloten gebied met afwisseling in open landbouwgronden en besloten delen met bos- en parkaanleg;
- Centrale ligging van de hoofdhuizen binnen de parkaanleg en sterke relatie tussen huis en omgeving

Ambitie

Richtinggevend voor dit deelgebied is het herkenbaar houden van een oud cultuurlandschap. Aan de oostzijde kent het gebied bovendien, onder invloed van de stad Groningen, andere, eigen ontwikkelingen. De provincie stuurt op:

- Het in stand houden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap. Deze karakteristiek uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld, met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen als houtwallen, esrandbosjes en middeleeuwse gebruiksbossen. Bovendien kent het esdorpenlandschap een grote tijdsdiepte, wat blijkt uit zichtbare en onzichtbare (pre)historische bewoningssporen als nederzettingen, grafmonumenten en celtic fields. Dit wordt in het bijzonder op het Noordscheveld weerspiegeld;
- Het vasthouden en zorgvuldig doorzetten van de ruimtelijke opzet van de esdorpen. Deze opzet wordt getypeerd door een vrije ordening van bebouwing en boerderijen, afwisseling

tussen bebouwde plekken en open ruimtes (in het bijzonder de brinken) en doorzichten naar het omliggende buitengebied;

- Het behouden van de openheid van de brede beekdalen, als contrast met hun scherpe begrenzingen in de vorm van houtwallen en bossen.
- Het veiligstellen van de karakteristiek van de randveenontginningen, door het behouden van licht slingerende wegdorpen en verder versterken van de houtwalpatronen en de opstrekkende verkaveling in het buitengebied;
- Het beleefbaar houden van het verschoven lint van Sandebuur – Roderwolde en het lint van Peizerwold en de daaraan gekoppelde reeks van veenterpen als bewoningsflanken van het beekdal van het Peizerdiep;
- Het blijvend zichtbaar onderscheiden van de reeks van landgoederen rond Eelde en Paterswolde. Deze reeks wordt gekenmerkt door een karakteristieke tuin- en parkaanleg, ingebed in landschappelijke structuren, met een variatie in maat en schaal en een doorlopende afwisseling van open en besloten ruimtes.

De cultuurhistorische samenhang, zoals die in de hoofdstructuur is verwoord en verbeeld, is van provinciaal belang. Daarom wil de provincie de cultuurhistorische samenhang veiligstellen voor de toekomst. De categorie is vooral van toepassing in gebieden waar de ontwikkelingen meer kleinschalig zijn en zich in een laag tempo voltrekken. Bij ontwikkelingen ligt de inzet bij het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. Initiatiefnemers hebben de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten voor ontwikkelingen.

De gemeente Noordenveld heeft de “Noordenveldse Kwaliteitsgids” (februari 2020) opgesteld. In de kwaliteitsgids zijn het landschap en de dorpen in de gemeente Noordenveld en hun karakteristieken op hoofdlijnen beschreven. De kwaliteitsgids is opgesteld door Stichting Libau met een werkgroep met de gemeentelijk stedenbouwkundige, planoloog en adviseurs op het vlak van landschap, cultuurhistorie en volkshuisvesting. De werkgroep werd gecompleteerd door een adviseur cultureel erfgoed van de provincie Drenthe en een gebiedsdeskundige/landschapsarchitect.

Voor Peize gelden de volgende gebiedsprincipes ten aanzien van ontwikkelingen:

• speel met (vervangende) nieuwbouw in op het heersende bebouwingsbeeld in de omgeving
• koester de inrichting, beplantings- en bebouwingsstructuren langs historische, doorgaande (onverharde) wegen en in de kern
• houd lucht in het dorp door de groene lobben van open ruimten, dorps’-weides’, plantsoenen enzovoorts in het dorp niet te bebouwen
• benut kansen om met beplanting en/of bebouwing de structuur van de Hoofdstraat bij de supermarkt te versterken
• hergebruik bestaande boerderijen, keuterijen enzovoorts en zorg ervoor dat het agrarische karakter van deze panden en hun erf bovengeschikt blijft
• haak bij nieuwe ontwikkelingen aan op en draag bij aan het groene netwerk van Peize en integreer bestaande landschappelijke elementen in de ontwikkelingen
• benut kansen om de recreatieve routes tussen het dorp en De Onlanden te versterken
• voorkom dat de rondweg N386 een ruimtelijke drager wordt voor ontwikkelingen en houd de ruimte langs de rondweg groen
• grijp bedrijfsuitbreidingen aan de dorsrand aan voor een goede landschappelijke inpassing
• koester onverharde paden en klinkerwegen.



De gebiedsprincipes worden in dit plan geëerbiedigd door uit te gaan van de instandhouding van de kenmerkende kwaliteiten door het open houden van kenmerkende open ruimtes, het aansluiten op routes en zichtlijnen vanuit aangrenzende gebieden. In het beeldkwaliteitsplan dat als **bijlage 2** aan deze toelichting is toegevoegd wordt hierop uitgebreid ingegaan.

3. Archeologie

Voor het thema archeologie geldt het beschermingsniveau “Generiek”. Het beschermingsniveau Generiek richt zich op het algemene uitgangspunt dat alle behoudenswaardig archeologische vindplaatsen (waarden) die op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van Drenthe staan en de nieuw ontdekte behoudenswaardige vindplaatsen niet ongezien kunnen verdwijnen.

In het kader van de ontwikkeling van de locatie Peize-Zuid is er archeologisch onderzoek verricht door MUG Ingenieursbureau. Uit het onderzoek is gebleken dat er geen archeologische vondsten in het plangebied zijn aangetroffen. De resultaten van het onderzoek zijn weergegeven in paragraaf 4.10 van deze toelichting.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Drenthe (2018)

Met de Omgevingsverordening 2018 vertaalt de provincie Drenthe zijn Omgevingsvisie Drenthe door naar een Verordening voor de planologisch relevante aspecten in de fysieke leefomgeving. De Verordening schrijft voor dat, wanneer bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn, deze in het plan uiteengezet worden. Daarbij wordt aangegeven in welke mate het plan bijdraagt aan het behoud en de ontwikkeling van de betrokken kernkwaliteiten. De Omgevingsvisie Drenthe en de uitwerkingen daarvan geven hiervoor aanwijzingen.

Woningbouw

In artikel 2.17 is geregeld hoe bestemmingsplannen nieuwe woningbouw moeten verantwoorden. Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatiemogelijkheid voor nieuwe woningen. De onderbouwing van de behoefte aan woningbouw en de toetsing van de beoogde woonfuncties in dit plan aan de ladder voor duurzame verstedelijking staat beschreven in paragraaf 4.1.3. Het onderhavige plan sluit aan op bestaand stedelijk gebied.

3.2.2.4 Conclusie

De Provinciale Omgevingsverordening Drenthe geeft geen belemmeringen voor het onderhavige plan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie

De gemeente Noordenveld heeft op 8 februari 2017 de Omgevingsvisie Noordenveld 2030 vastgesteld. Hierin laat de gemeente zien hoe ze denkt wat de gemeente Noordenveld in het jaar 2030 uniek maakt op het sociale en fysieke domein. De Omgevingsvisie is de basis voor de programma's op de kernwaarden leefbaar, groen, ondernemend, duurzaam en transparant.

In de Omgevingsvisie zijn ook de ambities per gebied aangegeven. Voor het dorp Peize is ten aanzien van de kernkwaliteit aangegeven dat de karakteristieke open groene ruimte in het dorp uniek zijn. Het voorliggende bestemmingsplan past binnen deze ambitie.

3.3.2 Bouwprotocol

Opdrachtgevers worden in toenemende mate geconfronteerd met geotechnische risico's die uitwerking kunnen hebben op de omgevingsbeïnvloeding bij de uitvoering van haar bouwprojecten. Om deze risico's vooraf in beeld te kunnen brengen en een weloverwogen beslissing te kunnen nemen in de te kiezen uitvoeringsmethodiek is er een bouwprotocol opgesteld met als doel het minimaliseren van schades in de omgeving met een geotechnische oorzaak.

In het bouwprotocol wordt omschreven hoe omgevingsbeïnvloeding en mogelijke schaderisico's aan belendende objecten door een systematische georisicomanagement (GeoRM) aanpak kunnen worden geminimaliseerd.

De noodzaak van een GeoRM aanpak wordt uit verschillende oogpunten noodzakelijk geacht. Enerzijds vanwege verzekeringstechnische eisen op het gebied van risicomanagement van bouwprojecten in binnenstedelijke omgeving, maar ook om maatschappelijke en politieke redenen; om als opdrachtgever een project verantwoord te plannen, ontwerpen en uit te voeren. Door een gedegen voorbereiding kunnen ongewenste vervolgkosten door opgelopen vertraging en/of het optreden van schade worden voorkomen.

3.3.3 Bomenbeleidsplan Noordenveld

Op 24 juli 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld de herziening van het Bomenbeleidsplan Noordenveld vastgesteld.

Het doel van dit beleidsplan is om meer structuur en samenhang in het bomenbeleid te brengen. Deze visie leidt tot het stellen van de volgende prioriteiten:

- Het behoud van het groene karakter van de gemeente Noordenveld. De gemeente geeft het goede voorbeeld door waardevolle eigen bomen waar mogelijk te behouden;
- Een gestructureerd bomenbeheer dat onnodige risico's op schade en letsel wegneemt;
- Het vereenvoudigen van de regelgeving in combinatie met een goede communicatie met inwoners en ondernemers. Inwoners worden goed geïnformeerd en worden betrokken bij de uitvoering van het beleid;
- Een integrale toepassing van het bomenbeleid in alle beleidsterreinen van de gemeente.

Er zijn weinig plekken in de gemeente Noordenveld waar er geen bomen te zien zijn. De bomen groeien in tuinen en plantsoenen, in lanen, houtwallen, houtsingels, bosjes en bossen. Bomen zorgen ervoor dat Noordenveld ervaren wordt als een groene gemeente.

Onder een houtwal of houtsingel wordt een randbeplanting van bomen en struiken verstaan in agrarisch gebied, in natuurgebied of als (cultuurhistorisch) landschapselement binnen de bebouwde kom. Houtwallen, houtsingels, laanstructuren en brinken zijn beeldbepalende landschapselementen die bescherming verdienen.

Bij nieuwbouwplannen en werkzaamheden worden waardevolle gemeentelijke bomen beter beschermd. Zo wordt onnodige beschadiging of kap voorkomen. Voor kap van gemeentelijke bomen geldt een nee, tenzij beleid.

Voor het plan Peize-Zuid zijn de bestaande houtsingels een belangrijk kenmerk en blijven in stand om het groene karakter van de gemeente te behouden. Het voorliggende bestemmingsplan past binnen de ambitie van het bomenbeleidsplan.

3.3.4 Gids Omgevingskwaliteit

De welstandsnota beoogt versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit zijn onder meer het uiterlijk van individuele gebouwen en bouwwerken en de kwaliteit van het totaalbeeld van de gebouwen. De welstandstoets is een belangrijk instrument voor de sturing van deze kwaliteiten. Bij aanvragen van een omgevingsvergunning zullen bouwplannen worden getoetst aan de welstandscriteria. In de nota is onderscheid gemaakt in verschillende deelgebieden, waarvoor verschillende welstandscriteria zijn opgenomen. In het beeldkwaliteitsplan dat als **bijlage 2** aan deze toelichting is toegevoegd wordt hierop uitgebreid ingegaan.

3.3.5 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2015-2025

Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2015-2025 is op 12 mei 2015 vastgesteld. In het plan wordt beschreven hoe het gemeentelijk beleid op het gebied van verkeer, vervoer en mobiliteit er de komende jaren uitziet. Daarbij wordt ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen en ambities van de gemeente. Er zijn algemene beleidsregels opgenomen wat betreft verkeersstructuur, verkeersveiligheid en mobiliteit.

In het gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan zijn er voor Peize-Zuid aspecten opgenomen met betrekking tot de afwikkeling van het verkeer op de Achteromweg: "De Achteromweg heeft in de praktijk echter wel een functie voor doorgaand verkeer in oost-west richting van en naar Eelde. Het is momenteel ook de enige weg in de omgeving die in staat is die functie te vervullen. De inrichting van de Achteromweg is echter niet eenduidig en een trottoir en een fietsvoorziening ontbreken. Ten zuiden van de Achteromweg is sprake van mogelijke woningbouw. Pas als die ontwikkelingen gaan plaats vinden of als er groot onderhoud aan de Achteromweg moet plaatsvinden, ontstaat een reële mogelijkheid voor een herinrichting van de Achteromweg".

Het onderhavige plan is passend binnen het gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan 2015-2025, aangezien wordt voorzien in de herinrichting van de Achteromweg. Dit wordt nader beschouwd in paragraaf 4.2.

3.3.6 Duurzaamheid

Duurzaam is één van de vijf kernwaarden van de Omgevingsvisie Noordenveld 2030. De ambitie is dat Noordenveld in 2040 klimaatneutraal is. Klimaatneutraal is hierbij gedefinieerd als geen effect op het klimaat hebbend, met name doordat de hoeveelheid broeikasgassen die wordt uitgestoten bij een bepaalde activiteit, wordt gecompenseerd door bijvoorbeeld het planten van bomen. Klimaatneutraal bereiken we samen door onder meer energiebesparing en toepassing van duurzame energie.

Duurzaamheid is een thema dat in alle overige thema’s aandacht verdient.

3.3.6.1 Energieneutraal bouwen

Vanaf 1 januari 2021 moeten woningen voldoen aan de nieuwe BENG-eisen (bijna energieneutrale gebouwen). De gemeentelijke ambitie gaat uit van volledig energieneutraal vanaf 2020. Dit gaat verder dan de BENG-eisen. Onderzocht moet worden of en zo ja op welke wijze een strengere eis dan de wettelijke verplichting opgelegd kan worden. Daarbij moet de exploitatie van het plan niet onevenredig onder te druk komen te staan. Ook mag de prijs van de woningen niet daardoor te veel uit de pas lopen met de regio.

Eventueel kunnen andere maatregelen worden verkend om energieneutraliteit te bereiken, bijvoorbeeld door te stimuleren.

De kavels worden optimaal benut voor (passieve) zonne-energie. In de verkaveling wordt daar rekening mee gehouden door een voornamelijk oost-west gericht verkaveling van de wegen. Hierdoor zijn de kavels zelf hoofdzakelijk noord-zuid georiënteerd, wat ruimte biedt aan optimaal benutten van passieve zonne-energie.

In dit bestemmingsplan is de oriëntatie van de kappen niet vastgelegd, zodat mensen zelf de ideale richting voor zonne-energie kunnen kiezen, mocht men dat willen.

3.3.6.2 Buurtgebonden energieconcept

Idealiter is er op het niveau van een buurt of wijk een energieconcept. Dit om een betere verdeling en uitwisseling van energiestromen te kunnen regelen. Voor een duurzaam energienetwerk is het wenselijk om een back-up op het duurzame systeem te realiseren. Hiermee garanderen we dat er altijd warmte beschikbaar is, ook als de zon een tijd niet schijnt, er geen wind is, of het buiten hard vriest.

3.3.6.3 Afval

Vanuit het aspect duurzaamheid is het de wens om een gescheiden afvalinzameling optimaal te faciliteren. Daarnaast heeft de gemeente als beleidsdoelstelling om te komen tot maximaal 100 kilogram restafval per inwoner per jaar en een afvalscheidingspercentage van 75%. Op dit moment zijn er vier fracties die bij de huishoudens worden opgehaald: GFT-afval, oud papier, PMD (verpakkingen van plastic, metalen en drankenkartons) en restafval. Voor glas en textiel dient men dit naar een voorziening in de buurt of wijk te brengen en voor het overige afval, zoals grof huisvuil, moet men naar het Brengstation.

De gemeente kent toepassingen voor laagbouw en voor hoog- en stapelbouw. Voor dit plan is alleen de laagbouw relevant. Bij de laagbouw (grondgebonden woningen) wordt er met 240 liter containers gewerkt, die met behulp van een zijlader worden geleegd. Dit betekent dat op de dag van inzameling de containers aan de straat dienen te worden aangeboden. Het is mogelijk dat inwoners daarvoor soms een kleine afstand met hun container moeten lopen om de container op de aanbiedplaats te krijgen.

3.3.6.4 Biodiversiteit

Duurzaamheid is meer dan energiebesparing. Het staat ook voor behoud en ontwikkeling van biodiversiteit. In de leefomgeving kan met behulp van een goede groene inrichting en het gebruik van plantsoorten die goed zijn voor insecten en vogels, de biodiversiteit verbeterd worden en een duurzame omgeving worden gecreëerd. Met een integrale aanpak op wijkniveau waarbij zowel de omgeving als de bebouwing d.m.v. natuurinclusief bouwen worden aangepakt kan een extra groene ‘plus’ in projecten worden behaald. Met natuurinclusief bouwen kan met eenvoudige voorzieningen aan gebouwen d.m.v. architectonische aanpassingen aan het ontwerp of het aanpassen van een werkwijze of de te gebruiken materialen, in een gebouw veel bereikt worden ten gunste van de biodiversiteit.

Natuurinclusief bouwen kan op diverse manieren worden opgenomen in (nieuwbouw)projecten. Afhankelijk van de wens kan dit vooraf worden vastgelegd in de regels of kan het in een later stadium bij het aanbestedingstraject worden opgenomen.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten en randvoorwaarden

4.1 Nut en noodzaak van het Plan (onderbouwing behoefte woningen)

4.1.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan Peize-Zuid maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk, in de vorm van woningbouw. Het onderhavige plan kent 150 woningen en ligt buiten bestaand stedelijk gebied.

De behoefte aan woningen dient te worden onderbouwd in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij een plan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te worden beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. De voorgenomen woningbouw langs de Achteromweg, aan de zuidrand van Peize, beoogt te voorzien in een behoefte aan woningen.

De onderbouwing van de behoefte aan woningen, ofwel de nut en noodzaak van woningbouw en het plan, wordt gedaan aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze sluit aan bij bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 Bro. De ladder voor duurzame verstedelijking wordt beschreven in paragraaf 4.1.2.

Ter onderbouwing van de woningbouw (of de toevoeging van woningen) op de locatie Peize-Zuid wordt gebruik gemaakt van het rapport "Woningmarktonderzoek Noordenveld" van Koöperatieve Architecten Werkplaats (KAW) d.d. 10 februari 2020. Het rapport is opgenomen als **bijlage 3** van dit bestemmingsplan.

De toetsing van het onderhavige plan en de beoogde woonfuncties aan de ladder voor duurzame verstedelijking staat in paragraaf 4.1.3.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De “Ladder voor duurzame verstedelijking” heeft als doel een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerd en is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), in artikel 3.1.6, lid 2. Bij een plan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te worden beschreven dat het plan ofwel de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte. De onderbouwing van de behoefte aan woningen en andere functies wordt gedaan aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.3 Woningbehoefte / Toetsing behoefte onderhavig plan (ladder-toets woningen)

Kwantitatieve woningbehoefte

Uit het door KAW Architecten uitgevoerde woningmarktonderzoek d.d. 29 april 2020 blijkt dat gemeente Noordenveld tot 2030 rekening moet houden met een extra woningbehoefte variërend van 460 woningen in het lage scenario, 775 woningen in het middenscenario tot 1.075 woningen in het hoge scenario. Dat is deels het gevolg van eigen vraag (vergrijzing, gezinsverdunning), maar het grootste deel van de extra behoefte wordt veroorzaakt door de druk op de woningmarkt in de stad Groningen.

De afgelopen 5 jaar nam het aantal inwoners van Noordenveld met ongeveer 1,2% toe. Binnen de gemeente groeide in Peize het inwoneraantal het meest, met 185 personen in tien jaar.

Het aantal huishoudens in Noordenveld nam de afgelopen tien jaar met 579 toe. Omgerekend is dat 4,4 %. In Peize groeide het aantal huishoudens het sterkst, met 8,6%.

Het programma voor Peize, voor de periode 2020-2029 omvat 115 tot 300 woningen, afhankelijk van het behoeftescenario.

Kwalitatieve woningbehoefte

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient een plan/project aan te sluiten op de actuele behoefte. Daarbij moet er naast de kwantitatieve aansluiting ook een kwalitatieve aansluiting zijn. Kwalitatieve woningbehoefte heeft betrekking op kenmerken als woonmilieu, woningtype en betaalbaarheid.

De dorpen van gemeente Noordenveld zijn het meest in beeld bij huishoudens die als gevolg van overdruk de stad verlaten. Deze huishoudens vragen vooral grondgebonden woningen, in een ruime en groene setting. De eigen vraag vanuit de gemeente is ook vooral gericht op grondgebonden woningen.

In de vrije sector is hoofdzakelijk vraag naar grondgebonden koopwoningen. Voor wat betreft de behoefte aan koopwoningen, uitgaande van het middenscenario, is er behoefte aan 20 rijwoningen, 45 twee-onder-een kap woningen en 85 vrijstaande woningen in Peize, wat resulteert in totaal 150 woningen.

Conclusie kwalitatieve woningbehoefte

Gezien het woningprogramma kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan ook in kwalitatieve zin aansluit op de actuele en regionale woningbehoefte, en hiermee voorziet in een 'actuele behoefte' zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

Kenmerkend voor Peize zijn het grote aantal groene zones die verspreid over het dorp voorkomen. Deze verschillen onderling van inrichting en sfeer. De groene zones tussen de buurten Kymmelsplan en Zuurtsche Kampen, aansluitend op de nieuwe woonbuurt Peize-Zuid, kan worden getypeerd als weide. Door het instandhouden van de groene zones, wat kenmerkend is voor Peize, is er onvoldoende ruimte in Peize om binnen stedelijk gebied te bouwen. Voor de ontwikkeling van Peize wordt uitgegaan van de instandhouding van die kenmerkende kwaliteiten door het openhouden van groene ruimte en het aansluiten op routes en zichtlijnen vanuit aangrenzende gebieden. De openheid van de weides zorgt voor verbinding met en doorzicht naar de aangrenzende gebieden. Wat resulteert in een nieuwe woonbuurt aan de zuidkant van de kern van Peize, Peize-Zuid. Dit sluit aan bij ontwikkelingsambities die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie 2030 van Noordenveld, in het bijzonder de ambitie een beleefbaar buitengebied aan de dorpsranden.

Gelet op het voorgaande, en de behoefte aan woningen ofwel ruimte voor woningbouw, is het passend om aan de zuidelijke dorpsrand van Peize, buiten bestaand stedelijk gebied, woningen te ontwikkelen en het onderhavige plan te realiseren.

4.1.4 Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan Peize-Zuid voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking en aan Bro artikel 3.1.6 lid 2.

4.2 Verkeer

4.2.1 Algemeen

Het plangebied is aan de noordzijde langs de Achteromweg gelegen. Ten oosten van het plangebied ligt de weg De Pol. Ten zuiden van het plangebied ligt de Oostingslaan. Het plangebied ligt aan de westzijde langs de weg Breeveen.

In het kader van de ontwikkeling van Peize-Zuid is er een verkeersstudie verricht door het bureau, Bonotraffics B.V.

Ten behoeve van het plan is er in oktober 2017 door het college een besluit genomen over de verkeersstructuur en -ontsluiting van Peize-Zuid. Daarbij is de verrichte verkeersstudie en het overleg met Dorpsbelangen meegewogen.

4.2.2 Gekozen verkeersstructuur en -ontsluiting Peize-Zuid

In het verrichte verkeersonderzoek van Bonotraffics B.V. is een aantal ontsluitingsvarianten onderzocht.

Met het verleggen van de functie van de Achteromweg naar de Oostingslaan wordt de drukte van het doorgaande verkeer in Peize niet opgelost, maar slechts verplaatst. Een andere bredere oplossing zou een nieuw aan te leggen rondweg kunnen zijn, zodat dit gebied wordt ontzien van doorgaand verkeer, maar dit maakt geen onderdeel uit van de verkeersstudie voor Peize-Zuid. Een ander aandachtspunt in 2017 is de overgang van de twee wegprofielen op de Oostingslaan en het ontbreken van het voetpad en vrij liggende fietspad op het oostelijk gedeelte terwijl die in het westelijke gedeelte wel aanwezig is.

Het verleggen van de doorgaande verkeersfunctie van de Achteromweg naar de Oostingslaan zou nogal wat invloed hebben op de directe omgeving. Doordat Bonotraffics tevens concludeert dat de afwikkeling van het toenemende verkeer "niet echt een issue is" en in alle varianten gewaarborgd is, wordt voorgesteld om het advies van Bonotraffics niet te volgen. Daarom is voorgesteld de volgende verkeerssituatie te creëren bij Peize-Zuid, waarin tevens een oplossing gevonden wordt voor de positie van de fietser en ook qua leefbaarheid en geluid de impact minimaal is, omdat de bestaande tracés gehandhaafd worden.

De oostelijke en westelijke delen van de nieuwe Achteromweg komen met 2 rijbanen zuidelijk van de bestaande boomsingel langs de weg te liggen. In het middengedeelte, ter hoogte van de Stoeken blijven de twee rijbanen op het oude tracé liggen. Een nieuw vrijliggend fietspad wordt zuidelijk van de bomenrij gerealiseerd tot nabij de oversteek ter hoogte van de Hoefsmid. Vanaf daar volgt het fietspad in westelijke richting deels het oude wegtracé om vervolgens aan te sluiten op het bestaande fietspad.

Voor wat betreft het opvangen van schijnsel van koplampen vanaf de ovonde naar de woning op de hoek Achteromweg-Hogeweg wordt afschermende beplanting op de aansluiting Achteromweg-ovonde aangebracht. Deze beplanting wordt ongeveer 1 m hoog zodat het licht wel wordt afgevangen maar de verkeersveiligheid niet in het geding is.

De verhoogde kruisingen in de Achteromweg komen te vervallen. De wijze van uitvoering van zijwegen op de Achteromweg wordt nog overwogen. Mogelijk wordt deze aansluiting uitgevoerd als een oprit aan de zijde van de Achteromweg. Dit wordt nog nader uitgewerkt.

De aansluiting van de Achteromweg op die rotonde blijft ongewijzigd. De kruising Achteromweg-Hogeweg blijft eveneens ongewijzigd. Verkeer vanaf de N386 kan ongehinderd doorrijden en hoeft daar geen voorrang te verlenen. Er zal volgens dan ook geen stagnatie optreden met mogelijke terugslag tot op de rotonde N386.

Het parkeren moet op eigen terrein van een woning opgelost worden, met uitzondering van rijwoningen. Bij rijwoningen krijgen alleen de hoekwoningen één of twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Waar er twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd moeten deze onafhankelijk van elkaar te gebruiken zijn, ofwel geen twee parkeerplaatsen achter elkaar. Parkeerplaatsen op eigen terrein hebben een minimale maat van 2,5 x 5 meter. Haakse parkeerplaatsen in de openbare ruimte hebben een maat van 2,5 x 5 meter. Langsparkeervakken hebben een maat van 2,0 x 6 meter. Deze uitgangspunten zijn een aanvulling op het bestemmingsplan Parkeren Noordenveld.

Een uitrit van een perceel is maximaal 4 meter breed.

Verschillende perceelsgrenzen liggen dicht op de openbare weg. Om veilig zicht op de weg te waarborgen mogen erfafscheidingen maximaal 0,5 meter hoog zijn. Erfafscheidingen langs wegen mogen alleen bestaan uit tuinbeplanting en mogen geen harde voorwerpen bevatten als rechtopstaande palen, schutting(delen), muurtjes en/of losse stenen. Bij het toepassen van harde erfafscheidingen moeten deze tenminste op 1,5 meter vanaf de kant van de wegverharding worden geplaatst.

De inrichting van wegen en paden voldoet in principe aan de uitgangspunten van de verkeersveiligheidsvisie Duurzaam Veilig. Daar vloeien de inrichtingsvoorwaarden uit voort, zoals vastgelegd in bijvoorbeeld de richtlijnen van het kennisinstituut CROW waarnaar wordt verwezen in het gemeentelijke verkeers- en vervoersplan (GVVP).

Het voorgestelde wegprofiel van de Achteromweg met het vrij liggende voet- en fietspad, is verwerkt in het stedenbouwkundig plan. Het onderzoek van Bonotraffics B.V. is als **bijlage 4** aan deze toelichting toegevoegd.

4.3 Geluid(hinder)

4.3.1 Algemeen

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object, en hiervoor kent de wetgeving 'geluidsgevoelige bestemmingen' zoals wonen, zorg en onderwijs.

Het onderhavige plan ligt in de geluidszones van de wegen Achteromweg, Breeveen, Oostingslaan en N386.

De te realiseren woningen in het onderhavige plan zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Een onderzoek op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) is noodzakelijk. Ten behoeve van het plan Peize-Zuid is akoestisch onderzoek verricht door het bureau Geluidmeesters. Het rapport “Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai ontwikkelingslocatie Peize-Zuid (d.d. 7 december 2021) is opgenomen als **bijlage 5** van dit bestemmingsplan.

Met het akoestisch onderzoek wordt onder meer inzicht gegeven in het aantal woningen met geluidsbelasting(en) boven de grenswaarden en in het aantal benodigde hogere waarden.

Bij het verlenen van een hogere waarde moet de gemeente een afweging maken aangaande de reductie van de geluidsbelasting (maatregelen) en de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting.

4.3.2 Wet- en regelgeving

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat het wettelijk kader voor de toegestane geluidsbelasting van een weg, spoorweg en industrieterrein bij geluidsgevoelige bestemmingen. In zijn algemeenheid stellen de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder eisen aan de maximaal toegestane geluidsbelasting als de geluidsgevoelige bestemming in de geluidszone van de bron is geprojecteerd. Daarnaast bevat de wet- en regelgeving een bandbreedte waartussen hogere waarden nodig zijn. De bandbreedte wordt (ten aanzien van te realiseren nieuwe woningen) begrensd door de onderstaande waarden, in tabel 4.3A.

Tabel 4.3A: Grenswaarden geluidsbelasting op de gevels van woningen

	Voorkeurs-grenswaarde	Maximale grens-/ ontheffingswaarde
Wegverkeer, binnenstedelijk	48 dB	63 dB
Wegverkeer, buitenstedelijk	48 dB	53 dB
Spoorwegverkeer	55 dB	68 dB
Industrieterrein	50 dB(A)	55 dB(A)

Een waarde boven de voorkeursgrenswaarde is onder voorwaarden aanvaardbaar. Een hogere geluidsbelasting op de gevel dan de maximale ontheffingswaarde is slechts mogelijk als deze gevel 'doof' wordt uitgevoerd of deze gevel wordt afgeschermd van het geluid van de bron (middels een vliesgevel). Indien de geluidsbelasting op de gevel hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en lager dan de maximale ontheffingswaarde, dan kan ontheffing (een hogere waarde) worden aangevraagd. De hogere waarden (kunnen) worden verleend door burgemeester en wethouders van de gemeente.

Een aantal wegen kennen geen wettelijke geluidszone, namelijk wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Voor deze wegen dient in het kader van de goede ruimtelijke ordening wel de geluidsbelasting te worden beschouwd, maar is dus geen sprake van te verlenen hogere waarden.

Naast geluidsbelasting vanwege wegverkeer, railverkeer en industrieterreinen (binnen de bijbehorende geluidszones) kan er ook sprake zijn van specifiek geluid geproduceerd door bepaalde activiteiten (van bedrijven/inrichtingen). De grenswaarden voor de geluidsbelasting vanwege die activiteiten staan in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in etmaalperiodes en type geluidsbelasting. Ten aanzien van de grenswaarden van Activiteitenbesluit milieubeheer, voor de geluidsbelastingen van bedrijven afzonderlijk, is geen sprake van hogere waarden c.q. ontheffingen zoals in de Wet geluidhinder. De grenswaarden van het Activiteitenbesluit milieubeheer worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening toegepast bij de realisatie van nieuwe woningen.

4.3.3 Geluidsbelastingen / Resultaten akoestisch onderzoek

Uitsluitend de geluidbelasting van de Achteromweg, op een aantal te realiseren woningen wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. De overige wegen vormen geen akoestische belemmering.

Het gaat bij de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde over 14 woningen (1x vrijstaand/ 3x twee onder een kap / 2x rij van vier). De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 50 dB Lden waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB Lden. Indien bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk of onvoldoende effect hebben dan wel bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige of financiële aard kunnen hogere waarde worden vastgesteld.

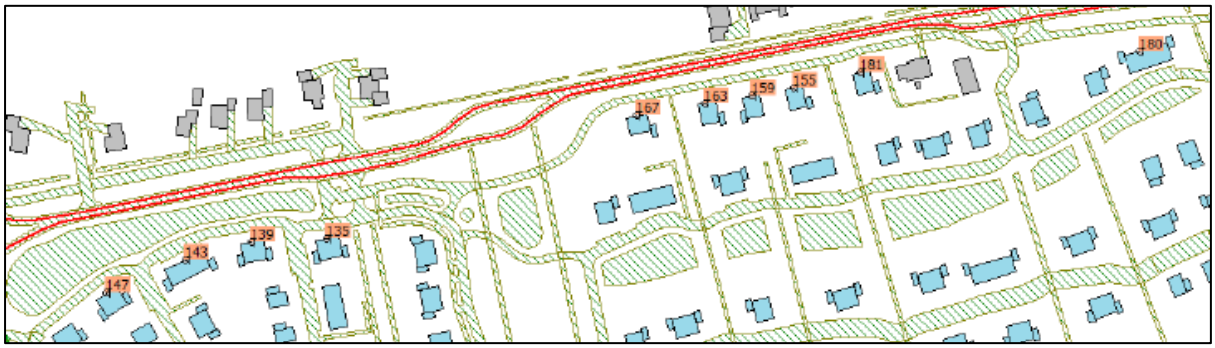
Indien op de derde bouwlaag een zolder (onbenoemde ruimte / niet geluidgevoelig) wordt gerealiseerd dan hoeft deze conform de Wet geluidhinder niet te worden getoetst. Indien dit het geval is komt de beoordelingshoogte van 7,5 meter te vervallen.

Bij realisatie van woningen met een hogere waarde dient het binnenniveau (nieuwbouw eis 33 dB) overeenkomstig het Bouwbesluit gewaarborgd te worden. Voor de maatgevende woning komt dit neer op een geluidwering van maximaal (55-33 =) 22 dB. Dit is beperkt hoger dan de basiseis van 20 dB uit het Bouwbesluit 2012. Met de huidige stand der bouwtechniek wordt veelal een hogere waarde behaald dan de basiseis. De verwachting is dat de nieuwbouw, zonder aanvullende maatregelen, kan voldoen aan de benodigde geluidwering van 22 dB.

4.3.4 Maatregelen(overweging)

Het toepassen van maatregelen om de geluidsbelasting verder te verminderen is voor deze locatie niet mogelijk. De Achteromweg wordt deels voorzien van regulier en deels van geluid-reducerend asfalt (‘dunne deklagen B’ of akoestisch vergelijkbaar). Regulier asfalt wordt toegepast op het gedeelte van de Achteromweg waar gezien het aanwezige, bochtige karakter van de weg, geluid-reducerend asfalt niet tegen de verkeersbelasting bestand is. Geluidschermen zijn stedenbouwkundig niet aanvaardbaar gelet op het landschappelijke karakter van de weg en omgeving.

4.3.5 Hogere waarden



De toetspunten zijn hierboven vermeld in figuur 1. De vast te stellen hogere waarden voor de geluidsbelasting van de Achteromweg (jaar: 2031, inclusief aftrek art. 110 Wgh) zijn hierna voor de toetspunten aangegeven:

135	twee onder een kap	49 dB;
139	twee onder een kap	50 dB;
143	rijwoning (vier stuks)	50 dB;

147 twee onder een kap 49 dB;
180 rijwoning (vier stuks) 49 dB.

De verwachting is dat de nieuwbouw, zonder aanvullende maatregelen, kan voldoen aan de benodigde geluidwering van 22 dB om aan een binnenniveau van 33 dB te kunnen voldoen (overeenkomstig het Bouwbesluit). Aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevels is daarom niet nodig.

4.3.6 Conclusie

Ten behoeve van 14 woningen is het noodzakelijk een hogere grenswaarden procedure te voeren. Het ontwerphogerewaardenbesluit heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 2 zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders ingediend. Daarnaast hebben enkele indieners van de zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ook bezwaren gemaakt tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarden. De reactie op de zienswijzen is weergegeven in de nota zienswijzen. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 14 juni 2022 besloten de hogere grenswaarde te verlenen. Het besluit hogere grenswaarden is als **bijlage 5a** bij deze toelichting gevoegd.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wet- en regelgeving, en beleid

Het belangrijkste wettelijke kader is de Wet luchtkwaliteit (Wlk) die is opgenomen in de Wet milieubeheer (Wm). Daarnaast zijn enkele Algemene Maatregelen van Bestuur van belang, namelijk het “Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” en de “Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)”.

Als nationaal beleid is enkele jaren geleden het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) opgezet en vastgelegd. Dit programma is opgesteld om (in de toekomst) aan de normen van de Europese Unie met betrekking tot luchtkwaliteit te kunnen voldoen en om in de tussentijd wel projecten te kunnen realiseren. Met het NSL wordt de luchtkwaliteit gemonitord en wordt er voor gezorgd dat de luchtkwaliteit niet substantieel verslechtert als gevolg van een ruimtelijke- en/of infrastructurele ontwikkeling. Het NSL is op 6 december 2016 voor een tweede maal verlengd tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet (in naar verwachting 2021). De Wet luchtkwaliteit vormt het kader voor het NSL.

Het onderhavige plan is niet opgenomen in het NSL; het nemen van maatregelen is niet van toepassing.

Een plan of project (zoals het onderhavige plan) zal moeten voldoen aan één of meerdere van de andere luchtkwaliteitseisen die zijn vastgesteld bij de invoering van het NSL en in de Wet luchtkwaliteit (wijziging van de Wet milieubeheer) zijn opgenomen. De luchtkwaliteitseisen staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Eén luchtkwaliteitseis is het voldoen aan grenswaarden, aangegeven in tabel 4.4.

Tabel 4.4: Grenswaarden stoffenconcentraties, Wlk (Titel 5.2 Wm, Bijlage II)

	Concentraties (µg/m^3)		
	Jaargemiddelde	Anders	Opmerking
NO_2	40	Uurgemiddelde: 200	De uurgemiddeldewaarde mag maximaal 18 keer per jaar overschreden worden.
PM_{10}	40	Daggemiddelde: 50	De daggemiddeldewaarde mag maximaal 35 keer per jaar overschreden worden.
$PM_{2,5}$	25	n.v.t.	

Met de Wet luchtkwaliteit is gestreefd naar meer flexibiliteit als het gaat om de koppeling van luchtkwaliteitseisen en ruimtelijke ontwikkelingen. Deze flexibiliteit is met name terug te vinden in een verdeling in projecten die in betekende mate (IBM) of niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. NIBM-projecten hoeven niet langer getoetst te worden aan de grenswaarden.

Wet luchtkwaliteit (Titel 5.2 van de Wet milieubeheer)

Uit het bepaalde in de Wet luchtkwaliteit (Titel 5.2 van de Wet milieubeheer) volgt, dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in principe onderzoek moet worden gedaan naar de luchtkwaliteit. Voor wat betreft deze nieuwe ontwikkelingen kan onderscheid worden gemaakt in:

- de consequenties van de aanwezige en nieuwe bedrijvigheid.
- de consequenties van toenemend wegverkeer.
- de consequenties van het situeren van zogenaamde gevoelige bestemmingen (zoals woningen en scholen) in de omgeving van deze bedrijven en wegen.

In de Wet luchtkwaliteit (Titel 5.2 Wet milieubeheer, Bijlage II) zijn normen (grenswaarden en plandrempels) vastgesteld voor onder andere de concentraties zwaveldioxide (SO2), stikstofdioxide (NO2), zwevende deeltjes (fijnstof, PM10 en PM2,5), lood (Pb), koolmonoxide (CO), benzeen (C6H6), en ozon (O3) in de lucht.

Uit metingen van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit en berekeningen van het Planbureau voor de Leefomgeving blijkt, dat aan de grenswaarden voor benzeen, zwaveldioxide, lood en koolmonoxide al geruime tijd in (nagenoeg) geheel Nederland wordt voldaan.

In Nederland zijn in relatie tot wegverkeer de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10 en PM2,5). De concentraties van deze twee stoffen liggen in Nederland over het algemeen dichtbij of boven de gestelde grenswaarden uit de Wet milieubeheer (Wm). Overschrijdingen van de andere stoffen uit de Wet milieubeheer (Wm) komen in Nederland slechts in exceptionele gevallen voor. In de Nederlandse situatie leveren dus alleen de concentraties stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10) problemen op in relatie tot de wettelijke normen. De wijze waarop het aspect luchtkwaliteit bij planvorming in acht genomen moet worden genomen is geregeld in de artikelen 5.16 en 5.16a van de Wet milieubeheer. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden uit Bijlage II van de Wet milieubeheer worden niet overschreden, of
- per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk, of
- het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit (aan concentratie PM10 en NO2), of
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Besluit niet in betekenende mate [NIBM] bijdragen, en Regeling NIBM bijdragen

In het “Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” en de daarop gebaseerde “Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” is geregeld welke projecten niet meer getoetst hoeven te worden. Projecten, die maximaal 3% van de grenswaarde (= 1,2 µg/m3 voor zowel NO2 als PM10) bijdragen aan de lokale luchtkwaliteit, vallen onder de definitie van 'niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit' en hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

Bij ministeriële regeling kunnen categorieën van gevallen worden aangewezen waarbij een besluit, aangaande een project, in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt. In de “Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” zijn categorieën projecten opgenomen die niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit.

In de 'Regeling NIBM bijdragen' is onder meer opgenomen dat voor woningbouwlocaties van een bepaalde omvang sprake is van niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit ofwel dat het woningbouwproject geen aanmerkelijke negatieve invloed heeft op de luchtkwaliteit. Voor woningbouwprojecten is de regeling van toepassing op woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen

omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat.

4.4.2 Analyse

Het woningbouwproject, dat met het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, omvat 150 woningen. Gezien dit relatief beperkte aantal woningen zal het project Peize-Zuid niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. Dit kan worden geconstateerd op grond van de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)".

De huidige luchtkwaliteit ter plaatse van Peize-Zuid is ruim voldoende zodat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.4.3 Conclusie

Er is bij het onderhavige project en bestemmingsplan sprake van 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. Met NIBM bijdragen wordt voldaan aan de eisen van de Wet milieubeheer. Er is na projectrealisatie geen relevant effect op de luchtkwaliteit als gevolg van het project Peize-Zuid. Tevens is de huidige luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied ruim voldoende.

De luchtkwaliteit, of een geringe verandering daarvan, vormt geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan Peize-Zuid. Er hoeft voor het onderhavige bestemmingsplan geen nader onderzoek gedaan te worden naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit.

4.5 Bodem

4.5.1 Algemeen, en wet- en regelgeving

Ten aanzien van een bestemmingsplan moet onderzoek worden verricht naar de bodemkwaliteit binnen het plangebied. De reden hiervoor is dat het plan op een vanuit milieuoogpunt zorgvuldige manier dient te worden uitgevoerd. Ook is hierbij van belang om aan te tonen dat het plan/project uitvoerbaar is voor wat betreft eventuele kosten in verband met de bodemkwaliteit, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Wet bodembescherming biedt het kader voor de benodigde kwaliteit en het gebruik van grond en bodem.

Bodemonderzoeken kunnen in verschillende gradaties plaatsvinden. Naast de uitvoering van een historisch onderzoek, kan het noodzakelijk zijn een verkennend, of – indien de onderzoeksresultaten daartoe aanleiding geven – aanvullend bodemonderzoek te laten verrichten in het kader van de voorbereiding van een project. Zo nodig moet er een saneringsplan worden opgesteld.

Informatie over de bodemkwaliteit kan tevens worden gehaald uit bodemkwaliteitskaarten. Een bodemkwaliteitskaart wordt vastgesteld op grond van het Besluit bodemkwaliteit (Bbk). Bij de bodemkwaliteitskaart staan verplichtingen inzake het gebruiken en verplaatsen van grond.

4.5.2 Bodemkwaliteit / Verricht onderzoek

In het kader van de ontwikkeling van Peize-Zuid is er in 2018 in het plangebied een verkennend bodemonderzoek verricht, en is er tevens in 2018 ter plaatse van de Achteromweg 1 een nader bodemonderzoek uitgevoerd, beide door MUG ingenieursbureau. In de toelichting van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van informatie uit het rapport "Verkennend bodemonderzoek plangebied Peize-Zuid" en het rapport "Nader bodemonderzoek ter plaatse van Achteromweg 1 te Peize". De rapporten zijn opgenomen als **bijlagen 6 en 7** van dit bestemmingsplan.

Verkennend bodemonderzoek 2018

Voorafgaand bodemonderzoek

Aanleiding tot het nader bodemonderzoek zijn de resultaten van een voorgaand verkennend bodemonderzoek dat op de locatie is uitgevoerd (MUG Ingenieursbureau, projectnummer 3-687-09-01,30 juli 2007). In het voorgaande bodemonderzoek zijn in het grondwater ter plaatse van peilbuis 46 matig tot sterk verhoogde concentraties aan zware metalen aangetoond. De matig tot sterk verhoogde concentraties geven volgens de Wet bodembescherming aanleiding tot nader bodemonderzoek.

Verontreinigingssituatie 2008

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de grond niet verontreinigd is met zware metalen. De verontreiniging beperkt zich tot het grondwater. Op basis van voorgaande bodemonderzoek en onderhavig nader bodemonderzoek is een goed beeld verkregen van de verontreinigingssituatie. De streefwaardecontour is niet vastgesteld, omdat in de omgeving van de onderzoekslocatie op verschillende plekken streefwaardeoverschrijdingen zijn aangetroffen. Wel zijn de tussenwaarde- en interventiewaardecontouren vastgesteld. Naar schatting is circa 3240 m3 grondwater (bodemvolume) matig tot sterk verontreinigd met chroom, koper en nikkel. Hiervan is naar schatting circa 1000 m3 grondwater (bodemvolume) sterk verontreinigd met chroom, koper en nikkel.

Voor dit geval van verontreiniging kan gesteld worden dat het omvangscriterium van 100 m3 (bodemvolume) sterk verontreinigd grondwater wordt overschreden. Op de onderzoekslocatie is sprake van een geval van ernstige verontreiniging. Uit de risicobepaling blijkt dat er op de onderzoekslocatie geen sprake is van onaanvaardbare risico's voor de mens, ecologie en verspreiding. De sanering van dit geval van bodemverontreiniging hoeft daarom niet met spoed uitgevoerd te worden. Derhalve wordt er geen tijdstip voor een sanering vastgesteld.

Nader bodemonderzoek 2018

Vooronderzoek

Het vooronderzoek is uitgevoerd conform NEN 5725. Het vooronderzoek omvat het verzamelen van informatie over het voormalige, huidige en toekomstige bodemgebruik van de onderzoekslocatie en haar directe omgeving, alsmede informatie over de financieel-juridische situatie.

Op basis van het vooronderzoek wordt geconcludeerd dat de landbouwpercelen onverdacht zijn ten aanzien van het voorkomen van een bodemverontreiniging. Ter plaatse van de boerderijpercelen (Achteromweg 1-5) kunnen, als gevolg van het bedrijfsmatige gebruik van de percelen, lichte verontreinigingen niet worden uitgesloten. Op het perceel Achteromweg 1 is de bodem ter plaatse van de bovengrondse dieseltank verdacht ten aanzien van het voorkomen van een verontreiniging met minerale olie en/of vluchtige aromaten. Het grondwater ter plaatse van de locatie kan daarom sterk verontreinigd zijn met nikkel en matig verontreinigd zijn met koper.

Onderzoeksstrategie

Het verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de landbouwpercelen is uitgevoerd conform de strategie 'Grootschalige onverdachte locatie' (ONV-GR-NL), zoals opgenomen is in NEN 5740. De drie boerderijpercelen ter hoogte van de Achteromweg zijn onderzocht conform de strategie 'Kleinschalige onverdachte locatie' (ONV-NL), zoals opgenomen is in NEN 5740. Ter plaatse van Achteromweg 1 zijn de bestaande peilbuizen opgezocht en bemonsterd ten behoeve van de actualisatie van de aanwezige grondwaterverontreiniging.

Ter plaatse van de bovengrondse dieseltank is het onderzoek uitgevoerd conform de strategie 'Verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreiningskern'(VEP), volgens NEN 5740.

Veld- en labaratoriumwerkzaamheden en zintuiglijke waarnemingen

Voorafgaand aan het verrichten van de boringen is de onderzoekslocatie visueel geïnspecteerd conform NEN 5725 en NEN 5740. Hierbij is eveneens gelet op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen op het maaiveld. De uitgevoerde veldwerkzaamheden (aantal boringen, dieptes en situering van de boringen) en analyses (aantallen en analysepakketten) zijn gebaseerd op de bovengenoemde onderzoeksstrategieën.

Bij het verrichten van de boringen en het beschrijven van het opgeboorde materiaal is de bodem beoordeeld op kleur, textuur en zintuiglijk waarneembare verontreinigingen. De bodemopbouw is per boring omschreven conform NEN 5104. Tevens zijn het maaiveld en de opgeboorde grond geïnspecteerd op het voorkomen van asbestverdachte materialen.

Onderzoeksresultaten

Uit de onderzochte grondmengmonsters blijkt dat maximaal lichte verhogingen (overschrijding van de achtergrondwaarde) aan kobalt, lood, PCB's, minerale olie en en/of PAK zijn gemeten.

Uit de oliechromatogrammen valt op te maken dat de verhoging met minerale olie in mengmonster MMbg10 wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van PAK-achtige verbindingen. In mengmonster MMog09 wordt de verhoging met minerale olie veroorzaakt door de aanwezigheid van humuszuren. Het oliechromatogram komt niet overeen met die van brandstofcomponenten.

Tijdens het veldwerk is zintuiglijk geen verontreiniging aangetroffen. Omdat het verhoogde gehalte aan minerale olie in de zwaardere koolstofketens is gemeten, kan de gemeten verhoging veroorzaakt worden door een relatief hoog organisch stofgehalte (humuszuren) in het monster. De verwachting is dat hier geen sprake is van een locatiespecifieke verontreiniging met minerale olie, maar van een verstoring in het oliechromatogram door humuszuren die in het monster aanwezig zijn. Het daadwerkelijke gehalte aan minerale olie ligt waarschijnlijk beneden de achtergrondwaarde.

Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Ter plaatse van het perceel Achteromweg 1 en 5 zijn in de bovengrond plaatselijk baksteenresten waargenomen. In de baksteenhoudende bodemlagen is analytisch geen asbest aangetoond. De bodemkwaliteit ter plaatse van de bovengrondse dieseltank is voldoende vastgesteld.

In het grondwater zijn (na herbemonstering) maximaal lichte verhogingen (overschrijding streefwaarde) gemeten. Verder zijn er geen noemenswaardige verontreinigingen in het grondwater gemeten.

4.5.3 Conclusie

De resultaten zijn in overeenstemming met de vooraf gestelde hypothese dat de landbouwpercelen onverdacht zijn ten aanzien van het voorkomen van een bodemverontreiniging. Tevens is gebleken dat ter plaatse van de boerderijpercelen (Achteromweg 1-5), als gevolg van het bedrijfsmatige gebruik van de percelen, lichte verontreinigingen zijn aangetoond.

In de bovengrond en in het grondwater ter plaatse van de bovengrondse dieseltank (Achteromweg 1) is geen verontreiniging met minerale olie en/of vluchtige aromaten aangetoond. Tevens is de eerder vastgestelde sterke verontreiniging met nikkel in het grondwater niet bevestigd. Het grondwater is maximaal licht verontreinigd.

De bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied is geschikt voor woningbouw.

Indien grond vanaf de locatie wordt afgevoerd, is bij hergebruik elders het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Voor toepassing van de grond elders dient toestemming te worden verkregen van het bevoegd gezag en kan onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit gevraagd worden.

4.6 Water(paragraaf)

4.6.1 Beleid

De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn de Vierde Nota Waterhuishouding, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water, Beleidslijn ruimte voor de rivier en de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). In het Nationaal Bestuursakkoord Water worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21e eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op: vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap (trits: kwantiteit) en het schoon houden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit) ligt bij alle betrokkenen en het waterschap.

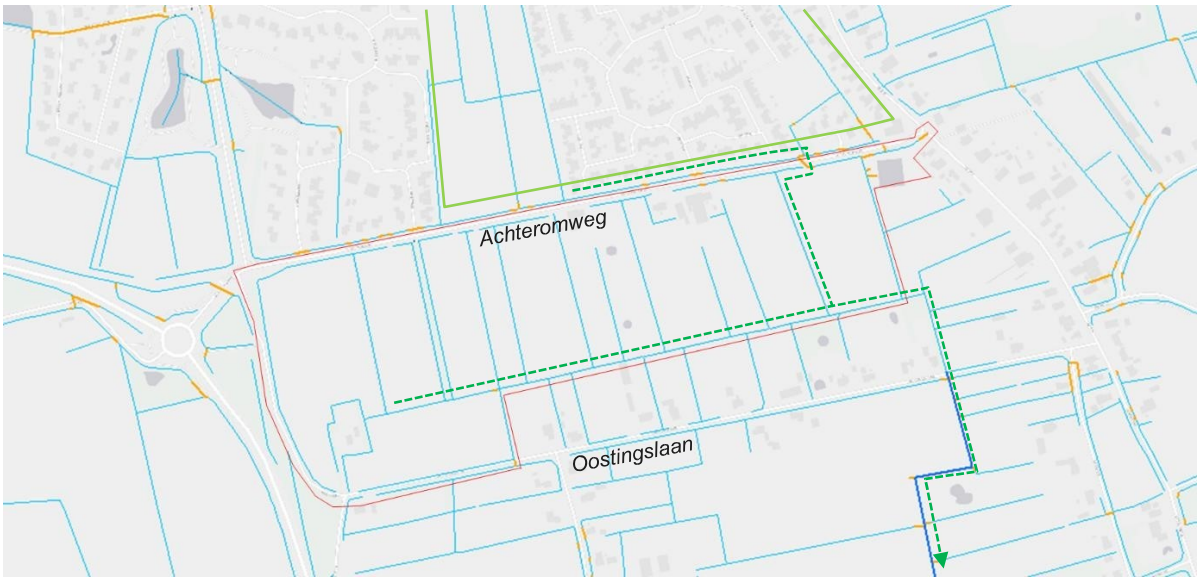
Provincies en gemeenten zorgen voor een integrale afweging en leggen deze vast in provinciale beleidsplannen en streekplannen, respectievelijk structuur- en bestemmingsplannen. De provincie geeft richting aan ruimtelijke ontwikkeling door de gebieden te benadrukken die van nature het eerst onder water komen te staan bij hevige regenval of overstromingen. De provincie wil dat deze gebieden gevrijwaard blijven van kapitaalintensieve functies.

Het beleid van waterschap Noorderzijlvest is verwoord in het Waterbeheerprogramma 2016-2021 en in de Notitie Water en Ruimte 2013. Het waterschap heeft de ruimtelijke zonering van de provincie vertaald naar een eigen zonering met water als belangrijkste element. Het waterschap benadrukt in haar functiezonering de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap.

4.6.2 Uitgangssituatie

Het watersysteem in het plangebied heeft een belangrijke ontwateringsfunctie voor de planontwikkeling en directe omgeving. Daarnaast speelt het halen van voldoende waterberging in het plangebied een grote rol om afwenteling naar het benedenstroomse watersysteem te

voorkomen. Het watersysteem in en rondom het plangebied voert af in zuidelijke richting en daarna naar het oosten, naar de Onlanden.



*Figuur 3 W*atersysteem in het plangebied (binnen rode lijn) in de huidige situatie. Sloten (lichtblauwe lijnen) binnen het plangebied zijn in particulier beheer. Hoofdwatergangen (donkerblauwe lijn) zijn in het beheer van het waterschap. Met een groene stippellijn is de hoofdafvoerstructuur aangegeven.

Er is een stuw aanwezig beneden in het peilgebied, 2,3 km benedenstrooms van het plangebied. Hier wordt een winterpeil gehanteerd van NAP +0,80 m en een zomerpeil van NAP +0,95. Er zijn in het peilgebied, bovenstrooms van de stuw, geen metingen aanwezig. Wel blijkt er bij neerslag sprake te zijn van opstuwing in de watergang met een overstroming als gevolg over het lager gelegen maaiveld in het plangebied.

De sloot parallel aan de Achteromweg (noordzijde) heeft een afvoerfunctie voor het bemalen grondwater uit de aanliggende woonbuurt. De sloot voert via een duiker onder de Achteromweg en loopt dan het plangebied in. (het tracé is in Figuur 3 gemarkeerd met lichtgroene doorgetrokken lijn). Op deze afvoersloot is ook nog een riooloverstort vanuit een bergbezinkzak aanwezig. De ontvangende afvoersloot is in beheer bij particulieren tot het moment waar de lichtblauwe lijnen overgaan in de donkerblauwe lijnen.

4.6.3 Watertoets / Verricht hydrologisch onderzoek

4.6.3.1 Algemeen

Ten behoeve van de goede waterhuishouding in de toekomst heeft Arcadis een waterhuishoudkundig onderzoek uitgevoerd. Samen met de gemeente en met het waterschap Noorderzijlvest is het waterhuishoudkundig onderzoek in werksessies besproken.

4.6.3.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten

Op het gebied van bodemopbouw en geohydrologie gelden de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten voor de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp:

- Uitgangspunt bij het halen van voldoende ontwatering is grondwaterneutraal bouwen. De grondwatersituatie mag niet tot een verlaging of verhoging in de omgeving leiden met nadelige gevolgen als grondwateroverlast, zetting of juist verdroging.

- Vanuit het principe van grondwaterneutraal bouwen is de toepassing van drainage in de nieuwe planontwikkeling niet toegestaan, het toepassen van drainage zorgt immers voor een verlaging van de grondwaterstand. Daarnaast is de werking van de drainage op de lange termijn niet gegarandeerd met mogelijk wateroverlast als gevolg.
- Om een goede ontwatering te garanderen moet rekening worden gehouden met ophoging in combinatie met het behouden, verleggen of robuuster aanleggen van ontwateringsloten in het plangebied.
- Door de functieverandering van het plangebied naar woongebied gelden strengere ontwateringsnormen. De ontwateringsnormen, gebaseerd op de gemiddeld hoogste grondwaterstanden (GHG), zijn:

  0,70 m beneden toekomstig wegpeil;

  0,50 m onder groen (gras, beplanting)

  1,00 m beneden vloerpeil woningen
- Met het beoogd stedenbouwkundig ontwerp wijzigt de af- en ontwaterstructuur. Op basis van deze nieuwe situatie moeten de toekomstige grondwaterstanden worden bepaald, om vandaar uit de benodigde ophoging vast te stellen om te voldoen aan de ontwateringsnormen. Het is aan te bevelen dit uit te voeren aan de hand van een grondwatermodelschematisatie.
- De wijk ten noorden van de planontwikkeling wordt gedraineerd aan de hand van een bemaling. De bemaling loost op de watergang langs de Achteromweg die afvoert door het plangebied. Deze afwateringsituatie is in de huidige situatie kritisch. Verbetering is nodig door het realiseren van een 2e afvoerroute door het plangebied.
- De woonpercelen aan de Oostingslaan grenzend aan de zuidelijke plangrens van de ontwikkeling ervaren wateroverlast door een slechte afvoer van de aanliggende watergang. Verbetering is vereist door het verruimen en onderhoudbaar maken van de watergang aan de kant van plangebied.

4.6.3.3 Watersysteem

In de huidige situatie is het gebied in de winterse periode veel te nat om woningbouw mogelijk te maken. De bodemopbouw levert hoge grondwaterstanden door een slechte wegzijging naar de ondergrond. De huidige ontwateringsloten in het plangebied zorgen voor onvoldoende ontwatering. Ook de afvoerende (hoofd)watergangen blijken in de praktijk onvoldoende afvoercapaciteit te hebben waardoor bij neerslag de waterstanden tot aan maaiveld komen. Voorgestelde maatregelen om woningbouw mogelijk te maken en de situatie voor de omgeving te verbeteren zijn:

- Ophoging met goed doorlatende grond, de ophoging heeft als doel:
- Voldoende ontwatering voor openbare ruimte en woonpercelen (zie ontwateringsnormen in tabel 3.1);
- Voorkom versnelde afvoer van grondwater door geen drainagemiddelen toe te passen; • Verbetering van de horizontale en verticale afstroming naar de watergangen en greppels;
- Het graven van een centraal gelegen waterpartij om water op te vangen. Het gaat om:
- Regenwater van verhardingen om afwenteling tegen te gaan;
- Regenwater van onverhard (regenwater uit de ophoogde bovengrond dat niet verticaal kan infiltreren).
- Aanleg van een automatische stuw om het waterpeil te reguleren met als doel:
- Vasthouden van regenwater bij hevige buien (geen afwenteling);
- Vertraagd afvoeren van regenwater om de bovengrond tijdig te ontwateren (geen vernatting); • Opzetten van het waterpeil in droge periode om water te voeden aan de bodem (geen verdroging).
- De huidige watergangen aan de zuid- en oostzijde van het plangebied behouden de status van secundaire schouwsloot. Met de aanleg van een onderhoudspad in

combinatie met een flauwer talud ontstaat een brede overgangszone waarbij de gemeente het onderhoud aan de watergang kan uitvoeren.



4.6.3.4. Waterberging

De waterbergingsopgave voor het plangebied is gebaseerd op de toename aan verhard oppervlak. Door de toename aan verharding is zonder waterberging sprake van een versnelde afvoer op het landelijk watersysteem. Dit is niet toegestaan. Afhankelijk van de vorm van waterberging boven- of ondergronds en watervoerend of droogvallend is een ruimteclaim voor waterberging te bepalen. Voor de ontwikkeling Peize-Zuid is onderscheid gemaakt in het westelijk plangebied waar berging in de vorm van wadi's wordt gerealiseerd en het oostelijk gebied waar oppervlaktewater wordt gecreëerd en als waterberging wordt ingezet.

De ruimtereservering aan waterberging, waar in het inrichtingsplan rekening mee is gehouden, is als volgt bepaald:

- Wadi's:
  - Verharding 10.330 m^2
  - Direct belastbaar onverhard 10.800 m^2
  - Maatgevende neerslagsituatie 96 mm
  - Benodigde berging 2.029 m^3
  - waterschijf wadi 30 cm
- ruimtereservering bodem 6.742 m^2

- Oppervlaktewaterberging:
  - Verharding 24.830 m^2
  - Direct belastbaar (water) 3.500 m^2
  - Maatgevende neerslagsituatie 96 mm
  - Benodigde berging 2.720 m^3
  - Maximale peilstijging 80 cm
  - ruimtereservering water 3.500 m^2 (bij rustwaterpeil))

NB. Deze bergingsberekening is gebaseerd op het inrichtingsplan van juli 2020.

Uitgangspunten gehanteerd bij de bergingsberekening:

- Klimaatscenario G T=10 96 mm in 4 dagen
- Landelijke afvoer van 1,2 l/sec/ha over 4 dagen is buiten beschouwing gelaten.
- Maximale waterschijf in de wadi 30 cm
- Maximale peilstijging in oppervlaktewater 80 cm.
- Verhardingspercentage uitgeefbaar terrein 40%
- Neerslag op wadi's en oppervlaktewater doen mee als directe belasting op het bergingssysteem.

De bergingsberekening levert een ruimtereservering voor waterberging, het betreft een worstcase benadering. De berekening moet ten tijde van het integraal ontwerp worden verfijnd. Zo zal het benodigd bergend oppervlak afnemen zodra rekening wordt gehouden met een toegestane vertraagde afvoer uit het plangebied en zal ook de taludafwerking van de bergingen invloed hebben op de daadwerkelijk benodigde ruimte.

Het waterhuishoudkundig onderzoek is als **bijlage 8** bij deze toelichting gevoegd.

4.6.4 Vooroverleg Waterschap

Bij brief van 24 januari 2022 heeft het Waterschap Noorderzijlvest gereageerd op het voorontwerp-bestemmingsplan. Het waterschap is van mening dat in de juiste uitgangspunten omtrent de waterhuishouding in het plan zijn opgenomen.

Randvoorwaarde voor de uitvoerbaarheid van het plan is de aansluiting van de watergangen binnen het plangebied op de secundaire watergangen buiten het plangebied. Dit betreft de watergangen die in de notitie waterhuishouding op figuur 4 blauw gearceerd zijn weergeven.

En dan met name het gedeelte dat tussen de woningen aan de Oostingslaan doorloopt. Deze watergangen dienen geherprofileerd te worden om voldoende afvoercapaciteit te krijgen.

Reactie:

Bij de nadere uitwerking van de planvorming wordt de reactie van het waterschap betrokken. In nader overleg met het waterschap wordt tot herprofilering van de betreffende watergangen overgegaan.

De vooroverlegreactie van het waterschap Noorderzijlvest is als **bijlage 16** aan deze toelichting toegevoegd.

4.6.5 Conclusie

De reactie van het waterschap geeft geen aanleiding tot wijziging van de planvorming.

4.7 Ecologie (Flora & Fauna / Natuur)

4.7.1 Wet- en regelgeving, en beleid

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de wet- en regelgeving inzake natuur, flora en fauna. Zowel een groot deel van de flora en fauna zelf als de leefgebieden van diverse soorten kennen wettelijke bescherming. Die bescherming vloeit voort uit zowel Europese als nationale regelgeving. Zo richt de EG-Habitatrichtlijn zich expliciet op de bescherming van de habitat van wilde planten en dieren en beschermt de EG-Vogelrichtlijn op soortgelijke wijze broed- en trekvogels. In het kader van deze richtlijnen heeft Nederland zogenoemde speciale beschermingszones ("Natura 2000" gebieden) aangewezen. De door het Rijk aangewezen Natura 2000-gebieden zijn eerst aangemeld bij de Europese Unie.

Gebiedsbescherming is in het Nederlands recht geregeld in de Wet natuurbescherming sinds 1 januari 2017, en was voorheen geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Daarnaast is er ook sprake van juridische natuurbescherming via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en provinciale ruimtelijke omgevingsverordeningen.

De kern van het natuurbeleid wordt gevormd door de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), dat een samenhangend netwerk van natuurgebieden is. Inmiddels is de EHS opgenomen in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Bij het NNN zijn ook de door het Rijk aangewezen, en door de Europese Unie geconfirmeerde, Natura 2000-gebieden van groot belang.

De bescherming en het behoudt van de gunstige staat van instandhouding van planten- en diersoorten in hun natuurlijke leefgebied is geregeld in de Wet natuurbescherming sinds 1 januari 2017. Het uitgangspunt van de wet is "nee, tenzij". Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken met een ontheffing of vrijstelling.

In de Wet natuurbescherming is een doorvertaling en interpretatie van de Europese richtlijnen uit de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn opgenomen. Bij de wet zijn uitgebreide lijsten met beschermde soorten opgenomen. Op grond van de Wet natuurbescherming moet inzicht worden gegeven in het voorkomen en de verspreiding van beschermde soorten op populatieniveau, zodat de effecten van voorgenomen ontwikkelingen en activiteiten kunnen worden getoetst aan de (gunstige) staat van instandhouding van de betreffende soorten. Afhankelijk van het beschermingsniveau van de soort moet de gunstige staat van instandhouding worden getoetst op lokaal, regionaal of landelijk niveau.

In de Wet natuurbescherming (Wnb) wordt onderscheid gemaakt tussen:
- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn (artikel 3.1 Wnb);
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en natuurbeschermingsverdragen (artikel 3.5 Wnb);
- overige soorten (artikel 3.10 Wnb).

Voor alle soorten, dus ook voor de niet beschermde soorten, geldt de zorgplicht.

De Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en Boswet zijn per 1 januari 2017 opgegaan in de Wet natuurbescherming.

De Wet natuurbescherming kent veel bevoegdheden aan de provincies toe. De uitvoering van de wet wordt gedaan door de provincies en voor bepaalde zaken door de RVO (namens het Rijk).

De provincies kunnen ten aanzien van verboden handelingen ontheffing verlenen en bij verordening vrijstellingen geven. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming en vloeien voort uit de Europese richtlijnen (evenals de verboden handelingen).

De verbodsbepalingen die gelden voor de overige soorten hebben betrekking op de soorten opgenomen in de Bijlage van de Wet natuurbescherming, behorende bij artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming, onder Onderdeel A en Onderdeel B.

4.7.2 Ecologie en het Plangebied

Algemeen

In het kader van de ontwikkeling van Peize-Zuid is er een QuickScan verricht, door en/of in opdracht van het Buro Bakker, adviesbureau voor ecologie. De QuickScan is verricht voor het onderhavige plangebied, en bestond uit een bronnenonderzoek en een veldonderzoek. Hieruit bleek dat er nader onderzoek naar meerdere groepen noodzakelijk was. De soortengroepen die nader onderzocht moesten worden zijn heikikker, poelkikker, huismus, steenmarter en vleermuizen. Tevens is er in de periode maart tot en met september 2019 een aanvullend onderzoek verricht naar verschillende soortengroepen, om te bepalen of de beschermde diersoorten een vaste verblijfplaats of jaarrond een beschermd nest hebben in het plangebied.

Voor dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van informatie uit het rapport “Quickscan Wnb Peize-Zuid” (d.d. 03 maart 2018), het rapport “Nader Onderzoek Wnb Peize-Zuid” (d.d. 05 december 2018) en het rapport “Mitigatieplan Peize-Zuid' (d.d. 17 september 2019), alle van Buro Bakker. De rapporten zijn als **bijlagen 9, 10 en 11** opgenomen bij dit bestemmingsplan.

Terreinomstandigheden en plangebied

Het terrein is te karakteriseren als een coulissenlandschap met houtsingels. Het gebied is overwegend in gebruik bij agrariërs en hobbyboeren. Het betreft een kleinschalig en besloten agrarisch landschap met veel opgaande begroeiing rondom de percelen.

4.7.2.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen Natura 2000-gebieden. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn het Leekstermeergebied (ten noorden van het plangebied) en het Drentsche Aa-gebied (ten westen van het plangebied). Beide Natura 2000-gebieden liggen op meer dan 5 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de afstand tot de Natura 2000-gebieden kan er op voorhand worden uitgesloten dat er negatieve effecten optreden als gevolg van de woningbouw.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het NNN. Het plangebied ligt op ongeveer 400 meter van begrensd NNN-gebied. Met het voorgenomen project en de werkzaamheden worden geen negatieve effecten verwacht op dit NNN-gebied. Er worden geen effecten verwacht die het NNN aantasten. Een toetsing aan het NNN-beleid wordt niet noodzakelijk geacht.

4.7.2.2 Soortenbescherming

De hierna volgende informatie komt uit het rapport “Nader Onderzoek Wnb Peize-Zuid” (d.d. 05 december 2018) en het rapport “Mitigatieplan Peize-Zuid' (d.d. 17 september 2019) van Buro Bakker.

Vogels

Uit bronnenonderzoek blijkt dat de volgende vogels met jaarrond beschermde nesten in de omgeving van Peize voorkomen: Roek, buizerd, kerkuil, ransuil, huismus en gierzwaluw. Binnen het plangebied zijn van deze soorten geen waarnemingen bekend in de NDFF databank (geraadpleegd op 24 januari en 5 februari 2018).

Huismussen

Binnen het plangebied zijn 9 nestplaatsen van huismussen aanwezig. 8 van de 9 huismusnesten zijn aangetroffen in het woonhuis Achteromweg 3 en één in de schuur aan de Achteromweg 1.

De beplanting in de tuinen zal worden gerooid. Hiermee verdwijnen de schuilmogelijkheden voor huismussen in het plangebied. Door uitvoering van de plannen zal de huismus zich niet handhaven in het plangebied. Door met de herinrichting van het plangebied rekening te houden met de habitatvoorwaarden van huismussen en het aanbieden van nestgelegenheid kan deze soort zich handhaven.

Mitigerende maatregelen

De periode waarin de sloop (en/of een ingrijpende asbestsanering) ten aanzien van huismussen plaats kan vinden is september tot en met februari. Tijdens vorstperioden mag niet gestart worden met de sloop. De eenvoudigste manier om het nest in de schuur te mitigeren is het plaatsen van vogelvides over de volledige lengte van het dak van het te behouden woonhuis Achteromweg 3. De vides dienen minimaal drie maanden voorafgaande aan de sloop van de schuur onder de eerste rij dakpannen op het noorden en oosten van het dak geplaatst te worden.

Het creëren van nestplaatsen voor de huismus, kan door het inbouwen van een kast op de noord- en oost muur. Ook vogelvides kunnen worden gebruikt om te voorzien in extra nestplaatsen.

Er kan gekozen worden voor het behoud van groen rondom de woning of de aanplant van vergelijkbaar groen in gemeenteperken op een zo kort mogelijke afstand van de nestlocaties. Het gemeentelijk groen kan dan de functie van schuilplaatsen overnemen. In het gemeentelijk groen zal ook een zandig deel zonder begroeiing moeten worden opgenomen welke kan fungeren als zandbad voor de huismussen. Dit zandige deel moet niet dichtgroeien op de lange termijn. Om dit op te vangen moet in het gemeentelijke groen op korte afstand een watervoorziening komen.

Kerkuil

Door de geplande ontwikkelingen gaat er fysiek geen nestplaats verloren van de kerkuil. Het plangebied is echter een belangrijk onderdeel van het jachtgebied van het paartje kerkuilen aan de Pol 38. Door de ontwikkeling van de woonbuurt gaat dit jachtgebied zo goed als volledig verloren. In de omgeving is voldoende jachtbiotoop aanwezig, maar door de aanwezigheid van andere kerkuil territoria kunnen de kerkuilen van de Pol 38 niet overal naar uitwijken. Het is aannemelijk dat de territoria in de omgeving grenzen aan het territorium van het broedpaartje van de Pol 38. De enige uitwijkmogelijkheid die het paartje heeft om te jagen is richting het zuiden waar een meer open landschap is. In een meer open landschap is de prooidichtheid over het algemeen lager en moeten de kerkuilen verder vliegen om voldoende prooi te bemachtigen. Dit heeft naar verwachting een negatief effect op het aantal jongen dat succesvol groot gebracht kan worden.

Mitigerende maatregelen

Er is een mitigatieplicht om het oppervlakte verloren foerageergebied te compenseren door ander gebied met een vergelijkbare grootte en kwaliteit te realiseren. Deze compensatie houdt in dat er binnen het territorium van het paartje kerkuil het foerageergebied als optimaal jachtgebied moet worden ingericht, door de muizenstand te verhogen.

Spreeuw

In een holle els is een nest aangetroffen van een spreeuw, deze boom blijft behouden. Tevens zijn er drie nesten aangetroffen in het woonhuis aan de Achteromweg 3. Het woonhuis blijft eveneens behouden. De directe omgeving zal veranderen maar in de omgeving zal er voldoende voedsel beschikbaar blijven. Ten noordwesten van de nestlocaties blijft grasland aanwezig. In de toekomstige tuinen en gemeentelijk groen blijft voldoende voedsel aanwezig.

Mitigerende maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Grauwe Vliegenvanger

In de te slopen gedeelde schuur van de Achteromweg 1 en 3 is een nest van de grauwe vliegenvanger aangetroffen.

Mitigerende maatregelen

Voor deze soort zijn mitigerende maatregelen noodzakelijk. In de nieuwbouwwijk kunnen neststenen voor de grauwe vliegenvanger worden opgenomen. Als eventuele tijdelijke maatregelen kunnen speciale kasten aan bomen worden geplaatst. Voorts dient er gewerkt te worden buiten de kwetsbare periode (tussen 1 mei en 1 september).

Buizerd

De buizerd broedt niet in het plangebied. Eén tot twee buizerds jagen zo nu en dan in het plangebied. Het is onbekend of en waar deze buizerds nestelen. Het plangebied is geen essentieel foerageergebied. De voorgenomen ontwikkelingen hebben geen negatief effect op het foerageergebied van de buizerd.

Overige broedvogels

In het plangebied komen verschillende soorten broedvogels voor. Er kunnen in het onderzoeksgebied nesten voorkomen van de jaarrond beschermde soorten huismus, gierzwaluw en kerkuil.

In de bebouwing komt de grauwe vliegenvanger en de boerenzwaluw voor. Beide soorten kunnen tot eind augustus nog op het nest zitten. In de houtsingels en op de erven komen soorten voor als de heggemus en merel welke al in maart kunnen broeden. De gehele broedperiode van vroege en late soorten samen is van 1 maart tot 1 september. Werken binnen deze periode kan resulteren in het vernietigen van in gebruik zijnde nesten en legsels. De werkzaamheden moeten plaatsvinden tussen 1 september en 1 maart.

Vleermuizen

Gewone grootoorvleermuis

Door de geplande ontwikkelingen zoals de sloop van de gedeelde schuur Achteromweg 1-3 wordt een zomer- en winterverblijfplaats van twee gewone grootoorvleermuizen vernietigd en door de geplande ontwikkelingen gaat het functionele leefgebied van gewone grootoorvleermuis eveneens verloren. Door de aanleg van woningen in het jachtgebied en het plaatsen van verlichting worden negatieve effecten verwacht. Mogelijk worden houtsingels die essentieel zijn als vliegroute doorbroken of gekapt.

Mitigerende maatregelen

Voor deze soort zijn mitigerende maatregelen noodzakelijk. De minst kwetsbare periodes zijn 15 april – 15 mei en 15 september – 15 oktober. De sloop zelf moet gefaseerd worden uitgevoerd. De gewone grootoorvleermuizen moeten de kans krijgen om de schuur te verlaten.
Twee gewone grootoorvleermuizen hebben een jaarrond verblijf in de gedeelde schuur van Achteromweg 1 en 3. Dit verblijf heeft de functie zomer- en winterverblijf en is tevens een foerageerplek. Deze schuur wordt gesloopt waardoor de schuur niet meer kan functioneren als verblijfplaats.

Onduidelijk is of het huis aan de Achteromweg 1 behouden blijft. Indien dit het geval is, is het de bedoeling om de zolderruimte toegankelijk te maken en in te richten voor gewone grootoorvleermuizen. De binnenruimte van de zolder en bovenverdieping moet toegankelijk worden gemaakt door middel van een smalle brievenbusachtige ingang in de nok. Deze invliegopening is ongeveer 30 cm * 2,5 cm. Dit kan het beste in de blinde muur aan de schuurzijde worden gerealiseerd. Aan de buitenzijde van deze blinde muur kan ook betimmering worden aangebracht om nog meer geschikte hangplekken te creëren. De gewone dwergvleermuis kan hier van meeprofiteren.

In nog vijf nieuwbouwhuizen die dicht langs de houtsingels liggen, moeten vergelijkbare maatregelen worden getroffen. Hier moeten ook ‘loze’ zolderruimtes ingericht worden voor de grootoorvleermuizen. Deze ruimtes hoeven minder groot te zijn als in het woonhuis van Achteromweg 1. Een hoogte van 1,5 meter volstaat. Indien het niet mogelijk blijkt om het voorhuis van Achteromweg 1 te behouden dan moeten in acht nieuwbouwwoningen voorzieningen komen.

Gewone dwergvleermuis

Door de geplande ontwikkelingen gaan één kraamverblijfplaats, twee zomerverblijfplaatsen in bebouwing en mogelijk één paarverblijf in een boom verloren. Voordat de sloop en (mogelijke) bomenkap mag plaatsvinden zijn vervolgstappen nodig, namelijk het opstellen van een mitigatieplan en het indienen van een ontheffingsaanvraag bij de provincie Drenthe. Het foerageergebied van de gewone dwergvleermuis zal behoorlijk veranderen. Met de geplande aanleg van waterpartijen en behoud van een groot aantal houtsingels hoeft dit niet negatief uit te pakken. Wanneer de belangrijkste vliegroutes behouden blijven en met het plaatsen van verlichting rekening wordt gehouden met deze routes zijn negatieve effecten niet aan de orde.

Mitigerende maatregelen

In een holle els is een paarverblijf aangetroffen, deze boom blijft behouden. Het meest eenvoudige om een verblijfplaats te creëren is het voorzien van woningen met open stootvoegen die toegang bieden tot ruimtes in de spouw. Deze open stootvoegen hebben een breedte van 15 tot 20 mm en bevinden zich op een hoogte van minimaal vier meter boven de grond of een horizontaal vlak. De bestaande vliegroutes moeten zo donker mogelijk blijven. Met de inrichting van het gebied moet hier rekening mee worden gehouden.

Restauratie en sloopwerkzaamheden kunnen slechts plaatsvinden in de periode tussen 1 december en 1 april, voor het behoud van de kraam- en zomerverblijven.

Ruige dwergvleermuis

Door de geplande werkzaamheden gaat mogelijk een verblijfplaats in een boom van de ruige dwergvleermuis verloren. Essentiële vliegroutes en essentieel foerageergebied zijn niet aangetoond.

Mitigerende maatregelen

De houtsingel is in te passen in het plan waardoor automatisch het paarverblijf behouden blijft. Nabij de houtsingel moet geen felle verlichting worden geplaatst. Alle huizen in de nieuwbouwwijk krijgen open stootvoegen met toegang tot de spouwruimte. De open stootvoegen hebben een breedte van 15-20 mm. Of alle woningen krijgen standaard een inbouwkast voor vleermuizen.

Laatvlieger

Verblijfplaatsen van de laatvlieger zijn niet aangetoond. Het foerageergebied van de laatvliegers zal behoorlijk veranderen. Met de geplande aanleg van waterpartijen en behoud van een groot aantal houtsingels hoeft dit niet negatief uit te pakken. In de omgeving is voldoende vergelijkbaar jachtbiotoop aanwezig. De laatvlieger is een goede vlieger en kan deze andere geschikte locaties moeiteloos bereiken. Wanneer de belangrijkste vliegroutes behouden blijven zijn negatieve effecten niet aan de orde. Afhankelijk van hoe het plangebied verder wordt ingericht moet een mitigatieplan worden opgesteld en een ontheffingsaanvraag bij de provincie Drenthe worden ingediend.

4.7.2.4 Stikstofberekening

Sinds het vervallen van het PAS is voor projecten die een toename van de stikstofdepositie boven de 0,00 mol N/ha/jr veroorzaken, een nadere ecologische analyse noodzakelijk. Bij een depositie boven de 0,00 mol N/ha/jr kan sprake zijn van een vergunningsplicht. Met de komst van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (zie paragraaf 3.1.3) is hier enige verandering in gekomen; initiatiefnemers kunnen een beroep doen op de vrijstelling van de vergunningsplicht voor de aanlegfase van een project.

Buro Bakker te Assen heeft een onderzoek gedaan naar de mogelijke stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden. Op basis van de AERIUS-berekening (kenmerk RQ12WsGcZTL7) wordt geconcludeerd dat in de gebruiksfase in geen enkel Natura 2000-gebied sprake is van meer dan 0,00 mol N/ha/jr stikstofdepositie. Zodoende is geen sprake van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie in de gebruiksfase. Een vergunningsplicht is daarom niet van toepassing.

Het onderzoek van Buro Bakker is als **bijlage 11A** aan deze toelichting gehecht.

4.7.3 Conclusie

Conclusie soortenbescherming

Het aspect ecologie (flora & fauna) vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

Indien de mitigerende maatregelen worden uitgevoerd zoals opgenomen, in het mitigatieplan, dan vormen de aanwezige beschermde soorten in het plangebied geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Wet- en regelgeving, en beleid

Externe veiligheid gaat over de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Om het transport van gevaarlijke stoffen te reguleren is het Basisnet opgezet en vastgesteld.

Het beleid en de regels voor inrichtingen (bedrijven) zijn afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Het beleid en de regels voor transportmodaliteiten staan beschreven in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling basisnet (Rbn). Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing.

Externe veiligheidsrisico's worden in beeld gebracht door middel van twee begrippen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico (PR) gaat over de persoonlijke veiligheid van de individuele burger. Dit is de overlijdenskans voor een persoon die op een bepaalde afstand van een inrichting of een transportroute permanent (onbeschermd) aanwezig is. Het groepsrisico (GR) geeft de kans op een groep dodelijke slachtoffers (van een bepaalde omvang) door een ongeval met een gevaarlijke stof, afgezet tegen de oriëntatiewaarde.

Op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes dient bij een plan waarbij woningen dan wel (beperkt) kwetsbare objecten binnen een afstand van 200 meter van de transportroute zijn gelegen het plaatsgebonden risico, het plasbrandaandachtsgebied en het groepsrisico te worden beschouwd. Voor basisnet routes geeft de Regeling basisnet de transporthoeveelheden waarmee rekening moet worden gehouden en de plaatsgebonden risico contour.

Voor een aantal veelvoorkomende inrichtingen en langs de belangrijkste transportroutes is het plaatsgebonden risico door middel van een wettelijk voorgeschreven afstand vastgesteld. Bij inrichtingen geldt dit ook voor het invloedsgebied waarbinnen het bevoegd gezag het groepsrisico moet verantwoorden (gegeven in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi)). Voor wegen en spoorwegen zijn effectafstanden van de maatgevende scenario's, waarbinnen deze routes effect kunnen hebben, bekend. Voor gevallen waarin afstanden niet zijn voorgeschreven, kan een berekening nodig zijn om de omvang van effecten aan te tonen.

4.8.2 Risicobronnen, en situatie plangebied

De externe risicobronnen worden in beeld gebracht aan de hand van de risicokaart en het Basisnet. De risicokaart omvat bedrijven die een extern risico kunnen vormen. Ook buisleidingen en Basisnetroutes zijn opgenomen op de risicokaart. Het Basisnet bevat de wegen, spoorwegen en vaarwegen die als transportroute voor geklasseerde gevaarlijke stoffen worden gebruikt. Gemeentelijke routeringen voor transport gevaarlijke stoffen zijn niet opgenomen in het Basisnet.

Uit de risicokaart blijkt dat er in de nabijheid van het plangebied geen risicobronnen (zoals risicovolle inrichtingen) liggen. Het plan zelf maakt geen risicovolle inrichting mogelijk.

4.8.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid geeft geen belemmeringen voor het onderhavige bestemmingsplan.

4.9 Bedrijven & Milieuzonering / Agrarische bedrijven

Bedrijfsmatige activiteiten zijn niet toegestaan, kleinschalige activiteiten die vallen onder het 'bedrijf aan huis'- beleid zijn echter wel mogelijk. Hierin zijn maximaal activiteiten mogelijk tot milieucategorie 2. Deze worden geacht geen beperking voor een goed woon- en leefklimaat te veroorzaken.

4.10 Cultuurhistorie en Archeologie

4.10.1 Algemeen, en beleid

In een ruimtelijk plan dient een beschrijving op te nemen over de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Cultureel erfgoed bestaat uit archeologische, historisch-(steden)bouwkundige en historisch-geografische aspecten. Een complete inventarisatie van cultureel erfgoed bevat daarom een beschrijving van deze drie waarden.

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (het Verdrag van Valetta) is in 1992 ondertekend. Het verdrag is middels de Wet op de archeologische monumentenzorg, en de wijziging van de Monumentenwet daarmee, in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De Wet op de archeologische monumentenzorg is op 1 september 2007 in werking getreden. De doelstelling van deze wet, alsmede de Monumentenwet, is om zo veel mogelijk bodemschatten in de bodem te behouden, waardoor aantasting van het bodemarchief wordt voorkomen. Inmiddels is, per 1 juli 2016, de Monumentenwet (1988) vervangen door de Erfgoedwet.

Verder wordt met de genoemde aanpassing van de Monumentenwet dan wel de Erfgoedwet bevorderd dat in een zo vroeg mogelijk stadium van de ruimtelijke planontwikkeling rekening wordt gehouden met archeologische waarden. Uitgangspunt is tevens dat bodemverstoorders zelf archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen betalen.

De genoemde Wet op de archeologische monumentenzorg (onderdeel van de Monumentenwet) legt de zorgplicht voor het archeologische erfgoed bij de gemeenten. De wet bepaalt, dat archeologie binnen het instrumentarium van de ruimtelijke ordening dient te worden meegewogen. De kern van de wetgeving, inmiddels de Erfgoedwet, is als volgt:

- Het Rijk is verantwoordelijk voor het verlenen van vergunningen ingevolge de wet en dus voor de aanwijzing van archeologische rijksmonumenten.
- De provincie kan archeologische attentiegebieden aanwijzen die moeten worden opgenomen in een bestemmingsplan van een gemeente, en de provincie kan verplichtingen opleggen bij ontgrondingen.
- Het inbedden van archeologie in ruimtelijke projecten.
- Het behouden en beschermen van waardevolle archeologie in de bodem.
- Verplicht archeologisch onderzoek bij bodemverstoring.
- De bodemverstoorder betaalt de kosten van archeologisch onderzoek.
- De gemeente heeft ten aanzien van het omgaan met archeologie veel beleidsruimte om belangenafwegingen te maken.

Gemeentelijk beleid

Op 20 februari 2013 is de erfgoedverordening van de Gemeente Noordenveld in werking getreden. De beleidsadvieskaart is gebaseerd op de aanwezigheid van archeologische monumenten, bekende archeologische waarden of verwachtingen, historische elementen en landschappelijke elementen.

4.10.2 Cultuurhistorie, en historische situatie en bouwhistorische waarden

In het kader van de ontwikkeling van de locatie Peize-Zuid is er archeologisch onderzoek verricht door MUG Ingenieursbureau. In het rapport "Archeologisch bureau-en booronderzoek aan de Achteromweg te Peize (DR)" (d.d.27 maart 2018) staat tevens informatie over de historische situatie en bouwhistorische waarden van het onderhavige plangebied.

Uit de historische kaart van 1811-1832 blijkt dat toen alleen het westelijke deel van het plangebied ontgonnen was. Hier is een smalle oost-west gerichte verkaveling aanwezig; de grond was in gebruik als bouwland. De rest van het plangebied is dan nog niet ontgonnen en is als natte heide gekarteerd. Op de kaart uit 1850 is het noordelijke deel van het plangebied ook ontgonnen en verdeeld in noord-zuid gerichte smallere en grotere percelen. Het gebied is overwegend in gebruik als bouwland (beige). Enkele percelen zijn in gebruik als grasland (groen). Langs de Achteromweg is bebouwing aanwezig. In het noorden van het plangebied is op twee plekken bebouwing aanwezig, waar ook nu nog bebouwing aanwezig is. Er zijn dan enkele woningen aan de noordrand van het plangebied aanwezig. In de eerste kwart van de vorige eeuw neemt de bebouwing toe. Op de kaart uit 1925 is in het zuidwesten van het plangebied ook bebouwing aanwezig en is een weg te zien die naar de bebouwing in het noorden loopt. Vanaf de jaren ’60 van de vorige eeuw is het plangebied in gebruik als grasland. In de jaren ‘70 van de vorige eeuw zijn percelen samengevoegd. Het betreft vooral de percelen aan de westkant. Er liggen twee oost-west gerichte afwateringssloten binnen het plangebied. De weg langs de woning in de zuidoosthoek van het plangebied vervalt in de jaren ’80 van de vorige eeuw. Ook de centraal gelegen noord-zuid gerichte weg vervalt, evenals de woningen die hieraan stonden. Eén van de oost-west gerichte sloten wordt dan gedempt. In de jaren ’90 van de vorige eeuw wordt de woonbuurt ten noorden van het plangebied gebouwd. In de jaren ’90 van de vorige eeuw worden bij de bestaande woningen in het plangebied schuren gebouwd. Deze situatie komt overeen met de huidige situatie.

4.10.3 Archeologische waarden

In het kader van de ontwikkeling van de locatie Peize-Zuid is er archeologisch onderzoek verricht door MUG Ingenieursbureau. Het onderzoek is vervat in de rapportage ‘Archeologisch bureau-en booronderzoek aan de Achteromweg te Peize (DR)" (d.d. 27 maart 2018) en een tweetal memo's "Bespreking archeologisch onderzoek" (d.d. 27 juni 2019) en de "Adviesmemo afronding archeologisch onderzoeksproces Plangebied Achteromweg te Peize" (d.d. 31 juli 2020) van Arcadis. Het rapport en beide memo's zijn opgenomen als **bijlagen 12, 13 en 14** bij dit bestemmingsplan.

Er is eerst een archeologisch vooronderzoek met bureau- en booronderzoek verricht. Het onderzoeksgebied van het vooronderzoek is gelijk aan het onderhavige plangebied. Na het vooronderzoek is een proefsleuvenonderzoek verricht.

Archeologisch verwachtingsmodel

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het onderzoeksgebied, ofwel het onderhavige plangebied, een hoge archeologische verwachting heeft.

Binnen het onderzoeksgebied wordt in het westen een esdek verwacht. In de rest van het gebied is sprake van podzolgronden. De podzolgronden zijn grotendeels overgroeid door veen. Dit betreft het oostelijke deel, circa twee derde van het gebied, dat lager is gelegen. Het westelijke deel ligt op de flank van de dekzandrug van Peize en was waarschijnlijk in alle perioden geschikt voor bewoning. Het oostelijke deel was mogelijk al vanaf de bronstijd bedekt door veen en niet geschikt voor bewoning tot in de ontginning in de loop van de 19e eeuw. Het hoger gelegen westelijke deel met esdek was in ieder geval ontgonnen in het begin van de 19e eeuw. Gezien het aanwezige esdek was het waarschijnlijk al eerder ontgonnen. Het esdek kan vanaf circa 1500 zijn ontstaan. Het grootste deel van het onderzoeksgebied is tot 1960 in gebruik als landbouwgrond. Vanaf 1960 betreft het grasland. Op enkele plekken binnen het onderzoeksgebied is bebouwing aanwezig. Langs de noordrand is sprake van bebouwing op de kaart uit 1850. In het zuidwesten is op de kaart van 1925 bebouwing aanwezig waar ook nu nog bewoning aanwezig is.

In de jaren ’30 van de vorige eeuw lag er een noord-zuid gerichte weg door het onderzoeksgebied, waaraan de genoemde bebouwing stond. In de jaren ’70 van de vorige eeuw worden percelen samengevoegd tot grotere percelen, met name in het westen van het onderzoeksgebied. In de jaren ’80 van de vorige eeuw verdwijnt de noord-zuid gerichte weg die door het gebied loopt en wordt er een oost-west gerichte afwateringssloot gedempt. In de jaren ’90 van de vorige eeuw wordt de woonbuurt ten noorden van het onderzoeksgebied gebouwd en worden er bij de bestaande bebouwing schuren gebouwd.

Binnen het onderzoeksgebied heeft de ontginning en het vergroten van de percelen mogelijk voor bodemverstoringen gezorgd. De kans dat de ondergrond hierbij geroerd is, is laag. Het gaat namelijk om kleinschalige ingrepen. Alleen rond de oude en tegenwoordige bebouwing is naar verwachting sprake van meer bodemverstoring, wegens de bebouwing, erfactiviteiten en kabels- en leidingen.

Bij een intacte bodemopbouw kunnen ter plaatse van de enkeerdgrond en de plaggendekken archeologische resten aanwezig zijn uit alle archeologische perioden. In het zuidelijke deel, waar veen aanwezig is geweest, kunnen bewoningssporen aanwezig zijn uit de perioden steentijd - vroege ijzertijd en vanaf de 19e eeuw, als het gebied ontgonnen wordt. Uit het mesolithicum gaat het om jachtkampen die gekenmerkt worden door een strooiing van vuursteen en haardkuilen. Uit de periode neolithicum-late middeleeuwen kunnen de eventuele sporen bestaan uit: huisplattegronden, afvalkuilen, waterputten, graven en resten van aardewerk, slachtafval en gebruiksvoorwerpen van onder andere hout, been en vanaf de bronstijd ook metaal. Vanaf de late middeleeuwen kan sprake zijn van steenbouw.

Onderzoeksstrategie

Binnen het plangebied is een archeologische onderzoeksplicht van toepassing vanwege de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2'.

Het is niet toegestaan om binnen deze gebieden bodemingrepen uit te voeren die dieper zijn dan 30 cm-mv. Voor deze gebieden geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm-mv een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit onderzoek moet worden uitgevoerd volgens de richtlijnen die zijn aangegeven op de beleidsadvieskaart van gemeente Noordenveld (Arcadis 2011).

Op de beleidskaart zijn delen van het gebied oranje gekleurd, wat inhoudt dat er een hoge verwachting plaggendek is. Vanwege de aanwezigheid van een esdek moet er een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd. Voor het zuidelijke deel, dat op deze kaart lichtgeel gekleurd is, geldt een hoge tot middelhoge verwachting en moet bij ingrepen van meer dan 1000 m2 een verkennend booronderzoek verricht worden.

Onderzoeksresultaten van het verkennend booronderzoek

Op basis van het bureauonderzoek gold een hoge verwachting voor het onderzoeksgebied, omdat in het westen sprake is van een esdek en in de rest van het gebied een podzolbodem die is afgedekt met een dikke humeuze bovenlaag. Het verkennend booronderzoek bevestigt de hoge archeologische verwachting van het gebied. In 62 van de 101 boringen is in het dekzand een podzolprofiel aanwezig. Tijdens het booronderzoek is geen esdek aangetroffen; de bouwvoor was niet dik genoeg om als esgrond geïnterpreteerd te worden. Mogelijk zijn deze gronden bij de perceelvergroting aangetast. Het voormalige esdek heeft er wel voor gezorgd dat de ondergrond niet is aangetast bij de perceelvergroting. Verspreid over het onderzoeksgebied zijn zones aanwezig waar de bodemopbouw niet meer intact is. Met name in het zuidelijke deel van het onderzoeksgebied werden moerige gronden verwacht als gevolg van veengroei die hier heeft plaatsgevonden. In een enkele boring is een moerige laag aanwezig tussen de bouwvoor en het dekzand. Binnen de zones met een B-horizont, twee derde van het onderzoeksgebied, dient rekening te worden gehouden met archeologische resten. Deze archeologische resten kunnen uit alle archeologische perioden dateren.

MUG Ingenieursbureau adviseert planaanpassing uit te voeren waar dat mogelijk is. Voor die delen van het onderzoeksgebied waar geen planaanpassing mogelijk is, adviseert MUG Ingenieursbureau vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Voor de delen van het onderzoeksgebied waar geen podzolbodem meer aanwezig is, adviseert MUG Ingenieursbureau geen vervolgonderzoek uit te voeren.

Er is gekozen voor een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven, omdat binnen het onderzoeksgebied naar bewoningssporen wordt gezocht uit alle archeologische perioden. Een proefsleuvenonderzoek is daar de juiste methode voor. Een karterend booronderzoek wordt gebruikt om vindplaatsen uit de steentijd op te sporen. In circa twee derde van het onderzoeksgebied is de podzol-E- of B-horizont intact en moet er vanaf circa 40 cm-mv rekening gehouden worden met archeologische resten.

Resultaten proefsleuvenonderzoek

Door middel van een proefsleuvenonderzoek is de archeologische verwachting naar beneneden bijgesteld, met uitzondering van de zones met haardkuilen. Deze haardkuilen zijn begrensd, opgegraven en gedocumenteerd. Binnen het plangebied zijn geen archeologische waarden (meer) te verwachten. Er hoeft geen aanvullend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd in het plangebied.

Dit advies sluit niet uit dat er bij graafwerkzaamheden (niet voorspelbare) archeologische vondsten kunnen worden aangetroffen, zoals bedoeld in artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016. In dat geval moet hiervan melding worden gedaan bij het bevoegd gezag.

Conclusie

Het bureau MUG heeft in 2018 een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd en naar aanleiding van de onderzoeksresultaten heeft er in maart 2019 een waarderend proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden.

Arcadis geeft aan dat er geen veldonderzoek meer uitgevoerd hoeft te worden. De proefsleuven aan de westzijde hebben geen archeologie opgeleverd en de bekende vindplaatsen zijn gedocumenteerd. Het veldwerk is daarmee dus klaar. Er zijn dan ook geen beperkingen voor de ontwikkeling. Uiteraard blijft de Erfgoedwet van kracht dat toevalsvondsten gemeld moeten worden.

4.10.4 Conclusie

De aspecten cultuurhistorie en archeologie vormen geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

4.11 Vormvrije mer-beoordeling

Toetsingskader

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen (bijlage C en D bij het Besluit m.e.r.). Worden deze drempelwaarden overschreden, dan is een plan of project mer-plichtig.

Ook wanneer de drempelwaarden niet worden overschreden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, die aanleiding geven om een milieueffectrapport (MER) op te stellen. Daarbij moet worden gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

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

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig (bijlage C en D), projectmer-plichtig (bijlage C) of mer-beoordelingsplichtig (bijlage D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

Dit bestemmingsplan verbrede reikwijdte heeft betrekking op een stedelijk ontwikkelingsproject. In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Ten aanzien van woningen ligt de drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen. Dit bestemmingsplan maakt ‘slechts’ 150 woningen mogelijk. Deze stedelijke ontwikkeling is daarmee niet rechtstreeks planmer-, projectmer of mer-beoordelingsplichtig.

Op 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Hierin is geregeld dat *ook* voor projecten die zijn opgenomen in bijlage D, maar beneden de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een MER nodig is. In dat kader wordt afgewogen of het plan, ondanks dat het ruim onder de drempelwaarde blijft, mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft, op basis van de eerder genoemde omstandigheden. Dit is een zogeheten “vormvrije” mer-beoordeling.

Conclusie vormvrije mer-beoordeling

Voor deze ontwikkeling is een vormvrije mer-beoordeling uitgevoerd. Gelet op de aard en relatieve omvang van het project, de plaats hiervan en de kenmerken van de potentiële effecten kan op voorhand worden geconcludeerd dat er hiermee geen belangrijke negatieve milieugevolgen aan de orde zijn die het doorlopen van een mer-procedure rechtvaardigen.

Om die reden wordt geadviseerd om voor het nu voorliggende bestemmingsplan geen mer-procedure te doorlopen oftewel geen milieueffectrapportage op te stellen.
De vormvrije mer-beoordeling is als **bijlage 15** aan deze toelichting toegevoegd.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving en regeling

5.1 Algemeen

5.1.1 Planopzet

Het voorliggende bestemmingsplan is een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is opgesteld conform SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012). Daarin zijn de regels voor een belangrijk deel gestandaardiseerd.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig de SVBP 2012 gedigitaliseerd opgesteld. Het bestemmingsplan wordt elektronisch/digitaal beschikbaar gesteld op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een actueel en adequaat juridisch planologisch kader voor ontwikkeling en beheer van het plangebied. Aangezien de voorgestane ontwikkeling nog niet geheel is voorzien van een concrete invulling is gekozen voor een semi globale planvorm. De strook lans de Achteromweg is concreet uitgewerkt en is daarom gedetailleerd in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen. Enkele bestaande functies zijn specifiek in het plan opgenomen. De planvorm maakt het mogelijk alle functies in het plangebied te voorzien van een passende, en op delen gedetailleerde, bestemmingsregeling waardoor de voorgestane ruimtelijke kwaliteit in het gebied als zodanig kan worden ontwikkeld, beheerd en/of behouden.

Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen) te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft omtrent de in acht te nemen horizontale en verticale maten. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de gebruiksbepalingen alsmede de eventuele afwijkingsmogelijkheden te vinden.

Voor een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk dat de in het bestemmingsplan gestelde regels zodanig zijn opgesteld dat deze (goed) te handhaven zijn. Het gemeentebestuur is van oordeel dat de regels in het onderhavige plan voldoen aan deze eis.

Opbouw van het bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit drie delen: de verbeelding, de toelichting en de regels. Hierbij gevende regels de juridische bepalingen van het bestemmingsplan en geeft de verbeelding de locaties en aanduidingen van die juridische bepalingen weer. Hierna worden deze onderdelen van het onderhavige bestemmingsplan Peize-Zuid beschreven.

De Regels zijn, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012, ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels.
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

5.1.2 Achtergronden bij de systematiek van het bestemmingsplan

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van bestemmen, en wordt een algemene toelichting gegeven op de juridische regeling van dit bestemmingsplan, die wordt gegeven met de Regels en de Verbeelding tezamen.

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Een dubbelbestemming komt niet voor in dit bestemmingsplan.

Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen juridische betekenis indien in de regels aan de desbetreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Het kunnen aanduidingen zijn die nadere aanwijzingen geven over de toegestane functies, over maten of over de soort bebouwing.

Het bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat twee begrippen hierbij centraal staan. Dit zijn:

- goede ruimtelijke ordening;
- uitvoerbaarheid.

Als een bestemmingsplan aan deze twee eisen voldoet, voldoet het aan de belangrijkste vereisten volgens de wet.

Via een bestemmingsplan worden bestemmingen aan gronden gegeven waarmee bepaalde functies worden toegestaan. Vanuit de Wro volgt een belangrijk principe: toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de bestemming en de functie die het bestemmingsplan bepaalt uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren;
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsregels zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het 'bouwen') en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (dan wel het aanleggen van werken).

5.1.3 De verbeelding (bestemmingsplankaart)

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Het onderhavige bestemmingsplan bevat alleen 'enkelbestemmingen' en dus geen 'dubbelbestemmingen'.

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een BGT-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekscoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor onder meer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven.

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen zoals gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc. Via de bijhorende regels in de Regels wordt bepaald wat hier wel en niet mag.

Ten aanzien van de Verbeelding is een digitaal bestand (een '.gml-bestand') leidend. Het 'gml-bestand' bepaalt waar welke bestemming ligt en waar welke aanduidingen gelden. Een afgeleide van dat gml-bestand is bijvoorbeeld een pdf-bestand of een papieren kaart. Bij twijfel over een pdf-bestand of een papieren versie van de Verbeelding geeft de gml de juridische doorslag.

5.1.4 De toelichting

De toelichting wordt opgesteld op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hier staat, in het kort, dat in de Toelichting verslag gedaan moet worden van de gemaakte keuzes in het plan. Voor een ontwikkelingsgericht plan vraagt dat een andere onderbouwing dan voor op beheer gerichte plannen (een plan kan ook ontwikkelingsgericht zijn voor het ene deel en beheergericht voor een ander deel). Ook moet ingegaan worden op het aspect water, de afstemming met andere overheden (indien nodig), het onderzoek naar de uitvoerbaarheid, voor zover nodig, en de wijze waarop inspraak is verricht (indien nodig). Een toelichting moet, voor zover een beleidsstuk relevant is voor het plan, aangeven wat de relatie is tussen het bestemmingsplan en dat beleidsdocument.

Via de toelichting wordt inzicht gegeven in de twee eisen uit artikel 3.1 van de Wro (namelijk goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaarheid). In de toelichting staat centraal waarom de functies als opgenomen op de verbeelding, met de bijhorende regels, de mogelijkheden bieden zoals aangegeven, en waarom dit past op die locatie.

5.1.5 De regels

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: inleidende regels.
- Hoofdstuk 2: bestemmingsregels.
- Hoofdstuk 3: algemene regels.
- Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels.

In de hierna volgende paragrafen 5.2, 5.3, 5.4 en 5.5 wordt ingegaan op de inhoud van de regels, per hoofdstuk, van het onderhavige bestemmingsplan.

De bestemmingsregels zijn opgemaakt in een vaste indeling, voor zover mogelijk en relevant. De bestemmingsregels bevatten voor elke bestemming een bestemmingsomschrijving en bouwregels, en bevatten indien nodig regels voor het afwijken van de bouwregels.

5.2 Inleidende regels

In Hoofdstuk 1 van de regels worden begrippen verklaard die worden gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Vervolgens is in artikel 2 'Wijze van meten' bepaald hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

5.3 Bestemmingsregels

In Hoofdstuk 2 van de Regels zijn de bestemmingsregels opgenomen.

Artikel 3 Agrarisch

De agrarische percelen langs de oostelijke rand van het plangebied zijn bestemd als 'Agrarisch' voor cultuurgrond met daaraan ondergeschikt recreatief medegebruik en het behoud van landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De gronden mogen tevens gebruikt worden voor hout-, boom- en fruitteelt. Gebouwen zijn op deze percelen niet toegestaan, met uitzondering van gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

Artikel 4 Groen

Binnen de bestemming 'Groen' is een beperkt aantal gebruiksvormen toegestaan, zoals groen, voet- en fietspaden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en kunstobjecten. Op enkele plekken is de waterberging specifiek aangeduid, tevens zijn de te realiseren houtsingels aangeduid. Er mogen binnen deze bestemming alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Artikel 5 Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is toegekend aan het noordelijke deel van het plangebied, namelijk de gronden van en bij de Achteromweg en aan de westkant voor een stuk van Breeveen. Deze bestemming maakt het volgende grondgebruik mogelijk: wegen, voetpaden en fietspaden, bermen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair en kunstwerken.

Artikel 6 Water

Aan het zuidelijke deel van het plangebied, is de bestaande sloot langs de woonpercelen aan de Oostingslaan bestemd als 'Water'.

Artikel 7 Wonen

De woonpercelen aan de linten Achteromweg en Oostingslaan vallen onder de bestemming 'Wonen'.

In de bouwregels is het volgende opgenomen:

De hoofdgebouwen van de woningen worden gebouwd in het bouwvlak. De oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 150 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt. De woningen mogen alleen vrijstaand worden gebouwd.

In alle woonfuncties zijn aan-huis-verbonden werkactiviteiten bij recht toegestaan, alsmede kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van bed & breakfast. Het gebruik voor deze activiteiten is toegestaan voor zover de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de bestaande vloeroppervlakte van de hoofd- en bijgebouwen met een maximum van 45 m² indien de activiteiten gezamenlijk worden gebezigd geldt dit maximum ook.

Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

Artikel 8 Woongebied

De nieuwe woningen in het ‘binnengebied’ tussen voornoemde linten zijn bestemd als 'Woongebied'. De type woningen bestaan uit vrijstaand, halfvrijstaand (twee-aaneen) of in rijen (maximaal 4 woningen aaneen). Voor het woongebied geldt geen bouwvlak, maar zijn wel andere bouwregels ten behoeve van de positionering van de woningen opgenomen. De bestemming 'Woongebied' is tevens bedoeld voor onder meer de erftoegangswegen en de openbare ruimte van de beoogde woonbuurt.

In de bouwregels is het volgende opgenomen:

De oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 150 m². Het aantal bouwlagen van woningen bedraagt niet meer dan één of twee bouwlagen met een kap en de goothoogte bedraagt ten hoogste 6 meter. De dakhelling bedraagt tenminste 30 en ten hoogste 60 graden.

Voor de meest woningen met vrijstaande zijde, dus ook hoek- of eindwoning van een rij, geldt dat het parkeren aan de zijkant van de woning op eigen terrein plaats moet vinden. Dus nooit direct voor de voorgevel van de woning (het hoofdgebouw). Dit betreft al snel 2 parkeerplaatsen per woning, aan de zijkant naast elkaar in het verlengde van de uitrit (= max 4 m breed) gesitueerd, zodat beide parkeerplaatsen functioneel bruikbaar zijn. Alleen voor tussenwoningen worden bijbehorende parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd.

5.4 Algemene regels

In Hoofdstuk 3 van de Regels zijn regels opgenomen met een algemeen karakter, de Algemene regels. Deze regels gelden veelal voor het gehele plan.

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Het doel van deze bepaling is te voorkomen dat grond die al in aanmerking is genomen of betrokken is bij het verlenen van een vergunning niet nog een keer wordt betrokken bij een aanvraag om omgevingsvergunning. Hierdoor wordt voorkomen dat met gebruikmaking van privaatrechtelijke overeenkomsten, de publiekrechtelijke regels worden ondergraven.

Artikel 10 Algemene bouwregels

In dit artikel worden regels gegeven voor bouwwerken die op twee of meer bestemmingen van toepassing zijn en voor ondergronds bouwen.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksbepaling is onder meer opgenomen wat onder verboden gebruik van de gronden wordt verstaan, namelijk in lid 1.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

De regeling in dit artikel geeft een mogelijkheid tot afwijking van de maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages dan wel afwijking in verband met de werkelijke toestand van het terrein noodzakelijk is. Om van de bestemmingsregeling af te wijken dient er een afweging te worden gemaakt dat er geen onevenredige afbreuk is.

Artikel 13 Overige regels

In dit artikel zijn regels opgenomen die waarborgen dat er voldoende parkeergelegenheid bij de woningen worden aangelegd en een regel die aangeeft dat de wetten en dergelijke waarnaar in het bestemmingsplan wordt verwezen de wetten zijn zoals die luiden ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

5.5 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de Regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel (artikel 14) is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierin is bepaald dat legaal gerealiseerde bouwwerken, die niet voldoen aan het (nieuwe) bestemmingsplan, mogen worden gehandhaafd. Ook voor strijdig gebruik van gronden en opstallen is een dergelijke overgangsregeling opgenomen. Het tweede artikel (artikel 15) bevat de slotregel.

Artikel 14 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit in werking treedt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke en Economische uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Participatie

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure is overleg gevoerd met diverse omwonenden en belanghebbenden. De Aanpak vanaf begin 2021 bestond uit de volgende overleggen:

- Meerdere overlegmomenten met bewonerswerkgroep Peize-zuid
- Meerdere overlegmomenten met aanwonenden en bewoners Achteromweg
- Meerdere overlegmomenten met bewoners Oostingslaan
- Meerdere overlegmomenten met bewoners De Streek
- Meerdere overlegmomenten met bewoners Lageweg
- Meerdere overlegmomenten met bewoners De Pol
- Meerdere ophaalavonden bewoners en belanghebbenden
- Meerdere individuele overlegmomenten met bewoners

Deze participatie heeft geleid tot de volgende aanpassingen in de planvorming:

- Vormgeving van en aanpassingen in het nieuwe wegtracé Achteromweg
- Vergroten van het aantal wijkuitgangen Peize-zuid
- Aanpassing weginrichting Breeveen en Oostingslaan
- Aanpassing verhouding woningtypen
- Aanpassing afwateringssysteem binnen en buiten het plangebied
- Aanpassing verkaveling
- Aanbrengen afschermende beplantingen

Over het algemeen gaven de deelnemers aan tevreden te zijn met deze vorm van participatie.

6.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat een bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijk plan, daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Artikel 3.1.6 Bro bepaalt daarnaast dat in de toelichting de uitkomsten van dit overleg worden beschreven.

Het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan het waterschap Noorderzijlvest en aan de provincie Drenthe.

Bij brief van 24 januari 2022 heeft het waterschap gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan.

<u>Vooroverleg reactie waterschap Noorderzijlvest.</u>

Het waterschap kan instemmen is van mening dat in het voorontwerp-bestemmingsplan de juiste uitgangspunten zijn benoemd omtrent de waterhuishouding. De uitgangspunten zijn uitgewerkt in een

notitie waterhuishouding. Op de uitwerking van de waterhuishouding binnen het plangebied heeft het waterschap geen opmerkingen.

Randvoorwaarde voor de uitvoerbaarheid van het plan is de aansluiting van de watergangen binnen het plangebied op de secundaire watergangen buiten het plangebied. Dit betreft de watergangen die in de notitie waterhuishouding op figuur 4 blauw gearceerd zijn weergeven. En dan met name het gedeelte dat tussen de woningen aan de Oostingslaan doorloopt. Deze watergangen dienen geherprofileerd te worden om voldoende afvoercapaciteit te krijgen.

Reactie:

De betreffende watergangen zullen in samenwerking met het waterschap geherprofileerd worden om voldoende afvoercapaciteit van het water te garanderen. De vooroverlegreactie is als bijlage 16 toegevoegd.

Vooroverlegreactie provincie Drenthe.

Gedeputeerde Staten van Drenthe hebben bij brief d.d. 25 februari 2022 op het voorontwerp-bestemmingsplan gereageerd. De brief is als bijlage 17 toegevoegd. De inhoud van de brief heeft geleid tot een aantal aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan. Zo is aangegeven dat wij de Woonvisie Noordenveld gaan actualiseren en deze voor het einde van dit jaar willen vaststellen.

6.3 Ontwerpbestemmingsplan en zienswijzenprocedure

6.3.1 Procedure ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 februari 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 33 zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend. De reactie op de zienswijzen is weergegeven in de “Nota zienswijzen ten aanzien van ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet Geluidhinder bestemmingsplan Peize-Zuid”. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan in zijn vergadering van 13 juli 2022 gewijzigd vastgesteld.

6.4 Ambtshalve aanpassingen

De ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in de nota zienswijzen welke als bijlage 18 is toegevoegd.

6.5 Vaststelling van het bestemmingsplan

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad ligt het bestemmingsplan opnieuw zes weken ter inzage (fysiek en digitaal) voor de beroepstermijn. Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de Toelichting inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), wordt, in artikel 6.2.1 van het Bro, onder meer aangewezen, een bouwplan voor de bouw van één of meer woningen. Bij het onderhavige bestemmingsplan Peize-Zuid is sprake van een bouwplan ex artikel 6.2.1 Bro.

Indien sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen. De gemeenteraad kan op basis van artikel 6.12, tweede lid Wro echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen wanneer:

a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is;
b. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 eerste lid, onder c, 4° onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is, en

c. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Er hoeft voor het onderhavige bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden opgesteld/vastgesteld omdat alle gronden waarop bouwplannen gerealiseerd kunnen worden in eigendom zijn van de gemeente. De gemeentelijke kosten worden gedekt via de uitgifte van de grond.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan "Peize-Zuid" met identificatienummer NL.IMRO.1699.2020BP066-vg01 van de gemeente Noordenveld.

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 de verbeelding:
de weergave van de inhoud van een bestemmingsplan conform het gestelde in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening.

1.4 aanbouw:
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist.

1.4 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan-huis-verbonden werkactiviteiten:
de uitoefening van een beroep, het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, welke activiteiten door de beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend en die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.6a achtererf:
het achter het hoofdgebouw gelegen gedeelte van het erf, voorzover gelegen achter de achtergevel en het verlengde daarvan en tussen de zijdelingse perceelgrenzen en die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar de weg of het openbaar toegankelijk gebied.

1.7 achtererfgebied:
erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.8 achtergevel:
de gevel van een gebouw, die gesitueerd is tegenover de voorgevel van het betreffende gebouw.

1.9 ander werk:
een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid.

1.10 antenne-installatie:
een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.11 archeologische waarde:
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

1.12 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.13 bebouwingsbeeld of straatbeeld:
de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin, die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede hoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

1.14 bebouwingsgebied:
achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.

1.15 bebouwingspercentage:
een in het plan aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak en/of het bouwperceel, dat maximaal mag worden bebouwd.

1.16 bed & breakfastvoorziening:
een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, toeristische verblijfsvoorziening, voor uitsluitend kortdurend logies en ontbijt voor maximaal vijf personen, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw of is gevestigd in een van de bestaande bijgebouwen en wordt uitgeoefend door de gebruiker van het betreffende perceel.

1.17 bedrijfsmatig:
in de uitoefening van een beroep of bedrijf of tegen vergoeding.

1.18 bestaand:
a. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan of de beheersverordening aanwezig is, dan wel toegestaan is krachtens een omgevingsvergunning en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;
b. het onder a bedoelde geldt niet voorzover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening, of een andere planologische toestemming.

1.19 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 bijgebouw:
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.22 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.23 bouwgrens of bouwvlakgrens:
de grens van een bouwvlak.

1.24 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw en kapverdieping.

1.25 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.26 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel.

1.27 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.28 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

1.29 buitenopslag:
het in open lucht tijdelijk opslaan of opgeslagen houden van gerede of ongerede goederen, materialen, werktuigen, machines of gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan.

130 buitenwerkse gevelvlak:
de buitenzijde van de daadwerkelijke wanden van een bouwwerk. Voor bouwwerken die niet of niet aan alle zijden door wanden omsloten worden, wordt de loodrechte projectie van de dakrand op het maaiveld als buitenwerkse gevelvlak aangemerkt.

1.31 cultuurhistorische waarde:
de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

1.32 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping.

1.33 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.34 erf:
een al dan niet omheind stuk grond, in ruimtelijk opzicht direct behorende bij, in functioneel opzicht ingericht ten dienste van en in feitelijk opzicht direct aansluitend aan een woning of een ander gebouw, dat in beginsel behoort tot het perceel waarop de woning of het andere gebouw is geplaatst, zoals dat kan blijken uit de (oorspronkelijke) kadastrale gegevens en de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

1.35 erfafscheiding:
de afbakening van een erf of perceel van een ernaast gelegen erf of perceel, ov van de openbare ruimte.

1.36 erker:
een ondergeschikte grondgebonden uitbouw met een beperkte omvang in breedte, hoogte, diepte en een overwegend transparante verschijningsvorm en uitstraling, waardoor het stedenbouwkundig aanzicht niet wezenlijk wordt beïnvloed.

1.37 erotisch getinte vermaaksfunctie:
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.

1.38 evenement:
een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de open lucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve of daarmee gelijk te stellen activiteiten, zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festivals, wedstrijden, bijeenkomsten en dergelijke, met uitzondering van markten als bedoeld in de Gemeentewet, kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen, en betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties.

1.39 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.40 gebruik:
het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken.

1.41 gebruiksmogelijkheden:
de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken.

1.42 geschakelde woning:
een woning die met een andere woning verbonden is door middel van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw.

1.43 gestapelde woning:
een woning die geheel of gedeeltelijk boven dan wel beneden een andere woning is gelegen, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid al dan niet direct vanaf de weg of het openbaar toegankelijk gebied gewaarborgd is.

1.40 gevellijn:
de in het plan als zodanig opgenomen aanduiding, waar de voorgevel van het hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd.

1.41 gootlijn of druiplijn:
een horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak, zijnde de laagste lijn van het dak die representatief kan worden geacht voor de (in stedenbouwkundige zin toegestane) hoofdmassa.

1.42 hoofdgebouw:
één gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.43 hoofdvorm:
de hoofdvorm van het gebouw wordt bepaald door het bestaande gevelvlak, de goothoogte, de nokhoogte en de dakvorm.

1.44 houtsingel;
lijnvormige beplanting bestaande uit bomen en struiken op overwegend eenzelfde hoogte als het omringend landschap.

1.45 huishouden:
een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voer(t)(en) of wil(len) voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan (kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen).

1.46 kap:
een dakafdekking onder een hoek vanaf 15° met het horizontale vlak, dan wel in een gebogen vorm.

1.47 kapverdieping of kaplaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw onmiddellijk onder de kap.

1.48 karakteristieke bebouwing:
beeldbepalende en/of waardevolle bebouwing welke past bij de omgeving.

1.49 kunstobject:
voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.50 kunstwerk:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct, of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

1.51 landschappelijke waarde:
de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet levende natuur.

1.52 landschapselement:
landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurlijk waardevolle elementen in het landschap, zoals onder andere houtopstanden, houtsingels, moerasjes, poelen en steilranden.

1.53 maaiveld:
het oppervlak (of de hoogte daarvan) van het land of de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft.

1.54 milieusituatie:
de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin door de mate van scheiding tussen milieu-gevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkómen dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, (bodem)verontreiniging, licht en/of trilling.

1.55 natuurlijke waarde:
de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.56 nok:
het snijpunt, dan wel een horizontale snijlijn van ten minste twee hellende dakvlakken, zijnde de hoogste lijn van een dak.

1.57 nutsvoorzieningen:
voorzieningen ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.58 onderbouw:
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,2 m boven peil is gelegen.

1.59 openbaar toegankelijk gebied:
weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.60 overkapping:
elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand.

1.61 peil:
a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.62 plat dak of platte afdekking:
een dakafdekking onder een hoek van minder dan 15° met het horizontale vlak.

1.63 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding.

1.64 recreatief medegebruik:
een gebruik van gronden voor dagrecreatieve voorzieningen, in de vorm van voet-, fiets- en ruiterpaden, picknickplaatsen, parkeervoorzieningen, de inrichting van visoevers en daarmee gelijk te stellen voorzieningen, dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

1.65 rooilijn:
de lijn die, behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde of aan de van de weg afgekeerde zijde niet mag worden overschreden.

1.66 seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.67 sociale veiligheid:
een ruimtelijke situatie die overzichtelijk, herkenbaar en sociaal controleerbaar is.

1.68 tijdstip van beëindiging van een bepaald gebruik:
1. het tijdstip waarop een gebouw is gesloopt, dan wel vanwege bouwkundige gebreken het gebruik ingevolge de Woningwet dient te worden gestaakt;
2. het tijdstip waarop gronden en/of een gebouw met de bijbehorende grond kennelijk in gebruik zijn genomen voor een andere functie dan in het bestemmingsplan voor de betreffende gronden in de bestemmingsomschrijving is aangegeven.

1.69 uitbouw:
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist

1.70 verkeersveiligheid:
de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer, die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen, bochten en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers.

1.71 voorerf:
het voor het hoofdgebouw gelegen gedeelte van het erf, voorzover gelegen voor de voorgevel en het verlengde daarvan tot aan de naar de weg gekeerde perceelgrens.

1.72 voorgevel:
de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw, of de als ‘gevellijn’ in het plan aangeduide, dan wel door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel.

1.73 voorkant:
de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw alsook de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voorzover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar de weg of het openbaar toegankelijk gebied.

1.74 vrijstaande woning:
een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning.

1.75 waterhuishoudkundige voorzieningen:
voorzieningen ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer en waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit.

1.76 weg:
alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten, met dien verstande dat zelfstandige fiets- en voetpaden, brandgangen en naar de aard daarmee gelijk te stellen voor openbaar verkeer openstaande paden hier niet onder worden begrepen.

1.77 woning of wooneenheid:
Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, krachtens aard en indeling geschikt en uitsluitend bestemd voor de huisvesting van één huishouden.

1.78 woongebouw:
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat met één of meer gemeenschappelijke toegangen en dat qua uiterlijke verschijningsvorm al een eenheid beschouwd kan worden.

1.79 woonsituatie:
de waarde van een gebied voor de woonfunctie, die wordt bepaald door de situering van om die woonfunctie liggende functies en bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op de daglichttoetreding, het uitzicht, de mate van privacy en het voorkomen of beperken van hinder.

1.80 zakelijke dienstverlening:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten door reisbureaus, uitzendbureaus, reclamebureaus, architectenbureaus, kapperszaken, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven, kantoren en praktijkruimten.

1.81 zijerf:
het naast het hoofdgebouw gelegen gedeelte van het erf, voorzover gelegen naast de zijgevel tot aan de aan die zijde gelegen perceelgrens.

1.82 zijgevel:
de gevel van een gebouw, niet zijnde de voor- of achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens:
tussen de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, luchtbehandeling- en liftinstallaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot- of druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 de lengte, breedte en/of diepte van een gebouw:
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren;

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren en/of de buitenzijde van overige niet-ondergeschikte bouwonderdelen, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.8 algemene regels:
alle maten zijn in meters (m) en voor:

- oppervlakten in vierkante meters (m^2);
- inhoudsmaten in kubieke meters (m^3);
- verhoudingen in procenten (%);
- hoeken/hellingen in graden (°).

Op de verbeelding wordt altijd gemeten vanuit het hart van de lijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. cultuurgrond;

met daaraan ondergeschikt:

b. recreatief medegebruik;
c. behoud van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden;

met de daarbij behorende:

d. waterlopen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen en overige infrastructurele voorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;
f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. groenvoorzieningen;
h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.1.1 Landschappelijke en natuurlijke waarden

Het behoud van landschappelijke en natuurlijke waarden wordt nagestreefd door middel van behoud van de volgende kenmerken:

Ecologie:

- bosjes met weinig ondergroei;
- gevarieerde broedvogelbevolking;
- variatie in zoogdieren waarvoor bossen, houtsingels en heiderestanten van groot belang zijn;
- amfibieën en insecten bij vennen en heide, loopkevers bij hakhout en zandwegen.

Landschap/cultuurhistorie:

- grootschalige openheid;
- bebouwing voornamelijk langs wegen;
- overheersend regelmatige strokenverkaveling, veelal haaks op de weg;
- verspreide archeologisch waardevolle gebieden;
- vlakke ligging;
- poelen;
- gras- en bouwlandgebied;
- kleinschalige strokenverkaveling, daardoor veel sloten;
- enkele zandwegen;
- rond de dorpen nog vrij veel kleine landschapselementen in de vorm van houtsingels, boomsingels en verder in het buitengebied heiderestanten, vennen, dobben, beboste stuifduinen en andere boselementen;
- weinig bebouwing;
- verschillende oude, archeologisch van belang zijnde terreinen.

3.1.2 Recreatief medegebruik

Het recreatief medegebruik is beperkt tot de inrichting en het gebruik van dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van voet-, fiets- en ruiterpaden, picknickplaatsen, parkeervoorzieningen, de inrichting van visoevers en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

3.1.3 Hout-, boom- en fruitteelt

Houtteelt en opgaande vormen van boom- en fruitteelt zijn in de bestemming begrepen tot een maximale aaneengesloten oppervlakte van 10.000 m2 . De aanleg van (nieuwe) grootschalige boselementen is niet in de bestemming begrepen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

er mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, met een maximale oppervlakte van 50 m² per gebouw.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m, met dien verstande dat voor afscheidingen alleen een open omheining mag worden toegepast met een maximale hoogte van 1,5 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid,

nadere eisen stellen aan de plaats van bebouwing.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving. Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

a. het gebruik van de gronden voor reclamedoeleinden;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
c. het gebruik van cultuurgrond voor de opslag van agrarische producten.

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen zoals wandel- en fietspaden, picknickplaatsen en parkeervoorzieningen;

1. het aanbrengen van lijnvormige beplantingen;
2. het egaliseren van natuurlijk reliëf;
3. het graven en dempen van sloten;
4. het verharden en verwijderen van paden;
5. het aanleggen van een (verharde) weg ten behoeve van een agrarisch bedrijf;
6. het vellen en rooien van houtopstanden.

3.5.2 Uitzonderingen vergunningplicht

De in lid 3.6.1 bedoelde vergunning is niet vereist indien het werken en/of werkzaamheden betreft die het normale onderhoud tot doel hebben.

3.5.3 Voorwaarden

a. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken;
b. De in lid 3.6.1 bedoelde vergunning mag geen onevenredige afbreuk doen aan de in lid 3.1.1 omschreven waarden;
c. Indien de omgevingsvergunning gevolgen kan hebben voor de waterhuishouding, wordt de aanvraag voor de vergunning voorgelegd aan het betreffende waterschap met het verzoek de aanvraag te voorzien van een deskundigenadvies.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. (openbaar) groen en groenvoorzieningen;

alsmede voor:

b. houtsingels ter plaatse van de aanduiding ‘houtsingel’;
c. de aanleg en instandhouding van een systeem van waterberging en wadi's ter plaatse van de aanduiding ‘waterberging';

met daaraan ondergeschikt:

d. fiets-, voetpaden en verhardingen;
e. speelvoorzieningen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en andere werken.

4.2 Bouwregels
4.2.1 Algemeen
Op de voor 'Groen' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 4.1.

4.2.2 Gebouwen
Op en in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1,5 m bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen.

4.3 Nadere eisen
Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- het bebouwings- en straatbeeld;
- het landschapsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats van de bebouwing.

4.4 specifieke gebruiksregels

4.4.1 Voorwaardelijke verplichting:
a. Ter plaatse van de aanduiding ‘waterberging’ wordt tot een met de bestemming strijdig gebruik in elk geval gerekend het gebruik van gronden, en het in gebruik laten nemen van gronden, zonder de aanleg en instandhouding van een functionerend water(bergings)systeem, waarbij afvloeiend hemelwater in voldoende mate wordt geborgen en vertraagd wordt afgevoerd.

4.4.2 Strijdig gebruik
Tot een strijdig gebruik worden in elk geval gerekend:

a. het vellen en rooien van de bestaande houtsingels ter plaatse van de aanduidingen ‘houtsingel’, met uitzondering van het normale onderhoud;
b. parkeervoorzieningen.

4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden, geen bouwwerken, uit te voeren op de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘houtsingel’;
    1. het vellen of rooien van opgaande beplanting;
    2. het verrichten van graafwerkzaamheden;
    3. het aanbrengen van verhardingen.
b. Een vergunning zoals bedoeld onder a wordt slechts verleend indien wordt aangetoond dat de werken of werkzaamheden:
    1. geen afbreuk doen aan de landschappelijke waarden van de aanwezige houtsingel;
    2. geen afbreuk doen aan aanwezige natuurwaarden ter plaatse van de houtsingel;
c. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden, geen bouwwerken, uit te voeren op de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘waterberging ’;
    1. het aanbrengen van opgaande beplanting;
    2. het dempen van sloten en waterbergingen en/of wadi’s;
d. Een vergunning zoals bedoeld onder c wordt slechts verleend indien wordt aangetoond dat de werken of werkzaamheden geen afbreuk doen aan (het functioneren van) de waterberging.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen met een functie voor het doorgaande verkeer;

alsmede voor:

b. fiets-, voetpaden en verhardingen;
c. behoud en versterking van hout- en boomsingels, ter plaatse van de aanduiding ‘houtsingel’;

met daaraan ondergeschikt:

d. parkeervoorzieningen;
e. (openbaar) groen en groenvoorzieningen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en andere werken.

In de bestemming zijn de bij het wegverkeer gebruikelijke voorzieningen, zoals in- en uitvoegstroken, bermen, bermbeplanting, bushaltes en dergelijke, begrepen. Van de wegen bedraagt het aantal rijstroken niet meer dan twee.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 5.1.

5.2.2 Gebouwen

Op en in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m;
b. de bouwhoogte van bouwwerken rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag maximaal 6 m bedragen;
c. in overige gevallen mag de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- het bebouwings- en straatbeeld;
- het landschapsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats van de bebouwing.

5.4 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het vellen en rooien van de bestaande houtsingels ter plaatse van de aanduiding ‘houtsingel’, met uitzondering van het normale onderhoud.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water en waterhuishoudingkundige voorzieningen;
b. waterlopen en waterpartijen;

met daaraan ondergeschikt:

c. (openbaar) groen en groenvoorzieningen;
d. paden;
e. recreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en andere werken.
g. kunstwerken;

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor 'Water' aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 6.1.

6.2.2 Gebouwen

Op en in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m;
b. in overige gevallen mag de bouwhoogte ten hoogste 2 m bedragen.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in de vorm van vrijstaande woningen;

met daaraan ondergeschikt:

b. paden;
c. verhardingen en parkeervoorzieningen;
d. groen en groenvoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

g. tuinen, erven en terreinen;
h. gebouwen;
i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en andere werken.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

a. op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 7.1;
b. het aantal woningen mag maximaal 10 bedragen;
c. van een bouwperceel mag ten hoogste 30% worden bebouwd.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

a. per bouwperceel mag ten hoogste één vrijstaande woning worden gebouwd;
b. het hoofdgebouw van de woning dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat de naar de weg gekeerde geval van het hoofdgebouw in een strook van ten hoogste 5 m gemeten vanuit de naar de weg gekeerde bouwgrens moet worden gebouwd;
c. ter plaatse van de aanduiding ‘gevellijn’ dient de voorgevel van het hoofdgebouw hoofdzakelijk georiënteerd te zijn naar de als zodanig aangegeven lijn;
d. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceel- en/of erfgrens bedraagt ten minste 5 m;
e. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste 3,5 m, respectievelijk 9 m;
f. het hoofdgebouw moet zijn voorzien van een kap, waarvan de dakhelling tenminste 30° en ten hoogste 60° bedraagt.

7.2.3 Aan- en uitbouwen, en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan-, uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. aan-, uitbouwen en bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak, dan wel in het bebouwingsgebied van de woning te worden gebouwd;
b. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan bedraagt ten minste 3 m;
c. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 300 m^2 geldt dat:
    1. de gezamenlijke oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde aan-, uitbouwen en bijgebouwen niet meer dan 60 m^2 bedraagt, vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m^2;
    2. aan-, uitbouwen en bijgebouwen ten minste 1 m uit de bouwperceel- en/of erfgrens worden gebouwd;
d. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m^2 geldt dat:

1. de gezamenlijke oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde aan-, uitbouwen en bijgebouwen niet meer dan 100 m^2 bedraagt, vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m^2 tot een maximum van in totaal 150 m^2;
2. aan-, uitbouwen en bijgebouwen ten minste 3 m uit de bouwperceel- en/of erfgrens worden gebouwd.
   e. de afstand van de dichtstbijzijnde gevel van een vrijstaand bijgebouw tot het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 25 m;
   f. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m;
   g. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 80 % van de daadwerkelijke bouwhoogte van het hoofdgebouw;
   h. aan-, uitbouwen en bijgebouwen moeten zijn voorzien van een kap, waarvan de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° bedraagt.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. indien het voor de voorgevel of voor een naar de weg, dan wel naar openbaar toegankelijk gebied, gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan wordt opgericht, bedraagt de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten hoogste 0,5 m. Erfafscheidingen langs wegen mogen alleen bestaan uit tuinbeplanting en mogen geen harde voorwerpen bevatten als rechtopstaande palen, schutting(delen), muurtjes en/of losse stenen. Bij het toepassen van harde erfafscheidingen moeten deze tenminste op 1,5 meter vanaf de kant van de wegverharding worden geplaatst;
b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
c. in overige gevallen bedraagt de bouwhoogte:
   1. ten hoogste 3 m, mits de afstand tot openbaar toegankelijk gebied ten minste 1 m bedraagt;
   2. ten hoogste 1 m, indien de afstand tot openbaar toegankelijk gebied minder dan 1 m bedraagt.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- het bebouwings- en straatbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de milieusituatie;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;

nadere eisen stellen aan de plaats, de goot- en/of bouwhoogte, de dakhelling, dakvorm van de bebouwing en de plaats van parkeervoorzieningen.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het bebouwings- en straatbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de milieusituatie;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;

afwijken van het bepaalde in:

a. lid 7.2.3, sub b, voor het bouwen van een aan-, uitbouw of bijgebouw tot aan de daadwerkelijke voorgevellijn van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
b. lid 7.2.3, sub c en d, voor het overschrijden van de maximale gezamenlijke oppervlakte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen met ten hoogste 20% van hetgeen is toegestaan, met dien verstande dat van een bouwperceel ten hoogste 30% mag worden bebouwd;
c. lid 7.2.3, sub h, voor een geringere dakhelling en/of een platte afdekking of een andere afwijkende dakvorm.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1. Toegestaan gebruik

a. Aan huis verbonden werkactiviteiten

De uitoefening van aan huis verbonden werkactiviteiten is toegestaan, met dien verstande dat:
1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
2. de aan huis verbonden werkactiviteit uitsluitend inpandig mag worden verricht;
3. ten hoogste 30% van de oppervlakte van de woning en de bijbehorende gebouwen mag worden aangewend ten dienste van deze activiteit, met een maximum van 45 m²;
4. indien er tevens sprake is van een bed & breakfastvoorziening, de gezamenlijke oppervlakte van beide activiteiten niet meer mag bedragen dan onder 3 is genoemd;
5. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die de aan huis verbonden werkactiviteit uitoefent;
6. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu mag opleveren, dan wel geen afbreuk mag doen aan het karakter van de omringende woonomgeving, hetgeen inhoudt dat:
    - de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
    - niet met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van bedrijven die vergunningplichtig of meldingplichtig zijn krachtens de milieuwetgeving;
    - werkactiviteiten bovendien uitsluitend zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn met de categorieën 1 en 2 als vermeld in de Staat van bedrijven die als bijlage bij de regels is opgenomen;
    - behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met de aan huis verbonden werkactiviteit, geen detailhandel mag plaatsvinden;
    - het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein aan de vrijstaande zijde van de woning.

b. Bed & breakfastvoorziening

Het gebruik van de woning en de bijbehorende gebouwen voor een bed & breakfastvoorziening is toegestaan, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
2. de vestiging van een bed & breakfastvoorziening is uitsluitend binnen de bestaande bebouwing op het bouwperceel toegestaan;
3. ten hoogste 30% van de oppervlakte van de woning en bijbehorende gebouwen mag worden aangewend ten dienste van deze activiteit, met een maximum van 45 m[20]
4. indien er tevens sprake is van een aan huis verbonden werkactiviteit, dan mag de gezamenlijke oppervlakte van beide activiteiten niet meer bedragen dan onder 3 is genoemd;

5. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die de bed & breakfastvoorziening uitoefent;
6. aan maximaal vijf personen mag nachtverblijf worden verschaft;
7. een bed & breakfastvoorziening mag geen tekenen van een wooneenheid, zoals een keuken vertonen;
8. als een bed & breakfastvoorziening wordt uitgeoefend in een vrijstaand bijgebouw, dan moet het bijgebouw op het bij de woning behorende erf staan;
9. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
10. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein aan de vrijstaande zijde van de woning.

7.5.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

a. de bewoning van al dan niet vrijstaande bijgebouwen en voormalige bedrijfsgebouwen;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een bedrijf, anders dan in de zin van aan huis verbonden werkactiviteiten.

Artikel 8 Woongebied

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in de vorm van woningen;

alsmede voor:

b. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

c. (openbaar) groen- en groenvoorzieningen;
d. nutsvoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daar bijbehorende:

f. tuinen, erven en terreinen;
g. gebouwen;
h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken.

8.1.1 Verkeers- en verblijfsvoorzieningen

Verkeers- en verblijfsvoorzieningen zijn beperkt tot de inrichting met (erftoegangs)wegen, straten, en paden gericht op de verkeers- en verblijfsfunctie voor de directe woonomgeving. Hierbij zijn de bij het wegverkeer gebruikelijke voorzieningen, zoals bermen, bermbeplanting, parkeervoorzieningen, uitritten en dergelijke, begrepen. Van de wegen bedraagt het aantal rijstroken niet meer dan twee.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op deze gronden geldt dat uitsluitend het volgende mag worden gebouwd:

a. Woningen, met dien verstande dat het aantal woningen maximaal 140 mag bedragen;
b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2.2 Bouwpercelen

Ten aanzien van de bebouwingsoppervlakte van bouwpercelen, geldt het volgende:

a. van een bouwperceel tot 250 m² mag ten hoogste 70% worden bebouwd;
b. van een bouwperceel van 250 m² tot 500 m² mag ten hoogste 70% van 250 m², vermeerderd met 30% over het meerdere worden bebouwd;
c. van een bouwperceel van 500 m² en groter mag ten hoogste 50% van 500 m², vermeerderd met 20% over het meerdere worden bebouwd, tot een maximum van 350 m².

8.2.3 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
b. voor de bouwwijze van de woningen geldt het volgende:
    1. de woningen worden vrijstaand, twee-aaneen (halfvrijstaand) of aaneengebouwd (in een rij) gebouwd;
    2. er mogen ten hoogste vier woningen aaneen worden gebouwd;
    3. geschakelde en gestapelde woningen en woongebouwen zijn niet toegestaan;
    4. de voorgevel van het hoofdgebouw dient hoofdzakelijk georiënteerd te zijn naar de weg;
c. de afstand tussen de voorgevels van de afzonderlijke gebouwen bedraagt ten minste 18 m;
d. de afstand tussen de voorgevels van een hoofdgebouw tot de voorste bouwperceel- en/of erfgrens bedraagt ten minste 4 m en ten hoogste 7 m;
e. de afstand tussen de voorgevel van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceel- en/of erfgrens bedraagt aan de vrijstaande zijde van de woning ten minste 5 m;
f. in afwijking van het bepaalde onder sub e bedraagt de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceel- en/of erfgrens van de niet aangebouwde zijde van een rijwoning ten minste 3 m;

g. de afstand van het hoofdgebouw tot de achterste bouwperceel- en/of erfgrens bedraagt ten minste 10 m;
h. de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 150 m^2;
i. de goothoogte van een hoofdgebouw in één bouwlaag met kaplaag bedraagt ten hoogste 4 meter, met dien verstande dat de goothoogte voor niet meer dan 50% van de gevel ten hoogste 6 meter mag bedragen;
j. de goothoogte van een hoofdgebouw in twee bouwlagen met kaplaag bedraagt ten minste 4 m en ten hoogste 6 m;
k. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste10 m;
l. het hoofdgebouw moet zijn voorzien van een kap, waarvan de dakhelling tenminste 30^0 en ten hoogste 60^0 bedraagt.

8.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen.
Voor het bouwen van aan-, uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:
a. aan-, uitbouwen en bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak, dan wel in het bebouwingsgebied van de woning te worden gebouwd;
b. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan bedraagt ten minste 3 m;
c. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 300 m^2 geldt dat:
    1. de gezamenlijke oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde aan-, uitbouwen en bijgebouwen niet meer dan 60 m^2 bedraagt, vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m^2;
    2. aan-, uitbouwen en bijgebouwen ten minste 1 m uit de bouwperceel- en/of erfgrens worden gebouwd;
d. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m^2 geldt dat:
    1. de gezamenlijke oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde aan-, uitbouwen en bijgebouwen niet meer dan 100 m^2 bedraagt, vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m^2 tot een maximum van in totaal 150 m^2;
    2. aan-, uitbouwen en bijgebouwen ten minste 3 m uit de bouwperceel- en/of erfgrens worden gebouwd.
e. de afstand van de dichtstbijzijnde gevel van een vrijstaand bijgebouw tot het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 25 m;
f. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m;
g. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 80 % van de daadwerkelijke bouwhoogte van het hoofdgebouw;
h. aan-, uitbouwen en bijgebouwen moeten zijn voorzien van een kap, waarvan de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° bedraagt.

8.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. indien het voor de voorgevel of voor een naar de weg, dan wel naar openbaar toegankelijk gebied, gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan wordt opgericht, bedraagt de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten hoogste 1 m;
b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
c. de bouwhoogte van bouwwerken rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag maximaal 6 m bedragen;
d. in overige gevallen bedraagt de bouwhoogte:
    1. ten hoogste 3 m, mits de afstand tot openbaar toegankelijk gebied ten minste 1 m bedraagt;
    2. ten hoogste 1 m, indien de afstand tot openbaar toegankelijk gebied minder dan 1 m bedraagt.

8.2.6 Nadere eisen
Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:
- het bebouwings- en straatbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschapsbeeld;

- de milieusituatie;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie

nadere eisen stellen aan de plaats, de goot- en/of bouwhoogte, de dakhelling, de dakvorm van bebouwing en de plaats van parkeervoorzieningen.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het bebouwings- en straatbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschapsbeeld;
- de milieusituatie;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;

afwijken van het bepaalde in:

a. lid 8.2.3, sub f, voor het verkleinen van de afstand van het hoofdgebouw tot de achterste bouwperceel- en/of erfgrens tot ten minste 7 m;
b. lid 8.2.4, sub b, voor het bouwen van een aan-, uitbouw of bijgebouw tot aan de daadwerkelijke voorgevellijn van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
c. lid 8.2.4, sub g, voor een geringere dakhelling en/of een platte afdekking of een andere afwijkende dakvorm.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Toegestaan gebruik

a. Aan huis verbonden werkactiviteiten

De uitoefening van aan huis verbonden werkactiviteiten is toegestaan, met dien verstande dat:

1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
2. de aan huis verbonden werkactiviteit uitsluitend inpandig mag worden verricht;
3. ten hoogste 30% van de oppervlakte van de woning en de bijbehorende gebouwen mag worden aangewend ten dienste van deze activiteit, met een maximum van 45 m²;
4. indien er tevens sprake is van een bed & breakfastvoorziening, de gezamenlijke oppervlakte van beide activiteiten niet meer mag bedragen dan onder 3 is genoemd;
5. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die de aan huis verbonden werkactiviteit uitoefent;
6. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu mag opleveren, dan wel geen afbreuk mag doen aan het karakter van de omringende woonomgeving, hetgeen inhoudt dat:
    - de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
    - niet met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van bedrijven die vergunningplichtig of meldingplichtig zijn krachtens de milieuwetgeving;
    - werkactiviteiten bovendien uitsluitend zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn met de categorieën 1 en 2 als vermeld in de Staat van bedrijven die als bijlage bij de regels is opgenomen;
    - behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met de aan huis verbonden werkactiviteit, geen detailhandel mag plaatsvinden;
    - het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein aan de vrijstaande zijde van de woning.

b. Bed & breakfastvoorziening

Het gebruik van de woning en de bijbehorende gebouwen voor een bed & breakfastvoorziening is toegestaan, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
2. de vestiging van een bed & breakfastvoorziening is uitsluitend binnen de bestaande bebouwing op het bouwperceel toegestaan;
3. ten hoogste 30% van de oppervlakte van de woning en bijbehorende gebouwen mag worden aangewend ten dienste van deze activiteit, met een maximum van 45 $m^{2;}$
4. indien er tevens sprake is van een aan huis verbonden werkactiviteit, dan mag de gezamenlijke oppervlakte van beide activiteiten niet meer bedragen dan onder 3 is genoemd;
5. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die de bed & breakfastvoorziening uitoefent;
6. aan maximaal vijf personen mag nachtverblijf worden verschaft;
7. een bed & breakfastvoorziening mag geen tekenen van een zelfstandige wooneenheid, zoals een keuken vertonen;
8. als een bed & breakfastvoorziening wordt uitgeoefend in een vrijstaand bijgebouw, dan moet het bijgebouw op het bij de woning behorende erf staan;
9. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
10. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein aan de vrijstaande zijde van de woning.

8.4.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving. Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

a. de bewoning van al dan niet vrijstaande bijgebouwen en voormalige bedrijfsgebouwen;

b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een bedrijf, anders dan in de zin van aan huis verbonden werkactiviteiten;

c. het vellen en rooien van de bestaande houtsingels ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel', met uitzondering van het normale onderhoud.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Ondergeschikte bouwonderdelen
Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding ten hoogste 0,5 meter bedraagt.

10.2 Ondergronds bouwen
Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan daar waar hoofdgebouwen mogen worden gebouwd, met een verticale diepte van maximaal één bouwlaag, waarvan de verticale diepte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de in het bestemmingsplan begrepen gronden en de zich daarop aanwezige bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming of de daarbij behorende regels.
Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. opslagplaats voor bagger en grondspecie;
b. opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw-)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
c. uitstalling-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
d. prostitutie en seksinrichting.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijkingsbevoegdheid

Met een omgevingsvergunning, te verlenen door burgemeester en wethouders, kan worden afgeweken
van:

a. het bepaalde in het bestemmingsplan en toestaan het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast indien de verkeersveiligheid en/of verkeersafwikkeling en/of onderhoud daartoe aanleiding geven, of indien de afwatering, bodem of grondsituatie, en dergelijke daartoe aanleiding geven, met dien verstande dat aanpassingen tot niet meer dan 5 m buiten het bestemmingsvlak van de bestemming 'Woongebied' gerealiseerd worden;
b. het bepaalde in het bestemmingsplan met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
c. het bepaalde in het bestemmingsplan en toestaan dat in geringe mate wordt afgeweken van de voorgeschreven maatvoering bij (gedeeltelijke) nieuwbouw, verbouw of uitbreiding van bestaande bebouwing, mits dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst is;
d. het bepaalde in het bestemmingsplan en toestaan dat dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
    1. de inhoud per gebouwtje ten hoogste 50 m^3 bedraagt;
    2. de bouwhoogte van het gebouwtje tenminste 3 m bedraagt;
e. het bepaalde in het bestemmingsplan en toestaan dat de bouwhoogte van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot 40 m;
f. het bepaalde in het bestemmingsplan en toestaan dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die kunnen worden aangemerkt als tuin- en straatmeubilair, waaronder vlaggenmasten, reclame- en mededelingsborden, monumenten/gedenktekens en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits de bouwhoogte ten hoogste 6 m bedraagt.

11.2 Afwegingskader

De in lid 11.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. het bebouwings en straatbeeld;
b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
c. het landschapsbeeld;
d. de milieusituatie;
e. de verkeersveiligheid;
f. de sociale en/of externe veiligheid.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Parkeergelegenheid en los- en laadmogelijkheden

a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Van voldoende parkeergelegenheid is sprake als wordt voldaan aan het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP), waarin is aangegeven dat van de meest actuele CROW-publicatie moet worden uitgegaan of aan de gewijzigde beleidsregels indien deze gedurende de planperiode worden gewijzigd.
b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, dienen na de realisering in stand te worden gehouden.
d. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a en b:
    1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
    2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

12.2 Werking wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar een wet, een algemene maatregel van bestuur, een verordening, een richtlijn of een andere (wettelijke) regeling, dan geldt deze wet, algemene maatregel van bestuur, verordening, richtlijn of andere (wettelijke) regeling zoals die luidt dan wel van kracht is op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, tenzij in het plan anders is aangegeven.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 Algemeen
Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.1.2 Afwijking
Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1.1 met maximaal 10%.

13.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken
Lid 13.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 Algemeen
Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

13.2.2 Strijdig gebruik
Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2.1 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

13.2.3 Onderbroken gebruik
Indien het gebruik, bedoeld in lid 13.2.1 na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

13.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik
Lid 13.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Peize-Zuid.