GEMEENTE NOORDENVELD

Nota zienswijzen ten aanzien van

ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet Geluidhinder bestemmingsplan Peize-Zuid

Inhoud

1 Inleiding 3

2 Thematische indeling zienswijzen 4

a. Wateroverlast 4
b. Aantasting groen, natuurwaarden, verlies biodiversiteit 7
c. Verkeer 10
d. Noodzaak bouw woningen 12
e. Bestemmingsplanprocedure 13
f. Regels bestemmingsplan 13
g. Schade 15
h. Archeologie 15
i. Financieel 15
j. Zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet Geluidhinder 16

Wijzigingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan 18

Bijlagen, geanonimiseerde zienswijzen 20

1 Inleiding

Het bestemmingsplan Peize-Zuid creëert de mogelijkheid tot de bouw van 150 woningen met daarbij behorende wegen, paden, groen en waterberging in Peize.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 februari 2022 tot en met 6 april 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er 33 zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend.
In deze nota wordt thematisch de inhoud van de zienswijzen weergegeven alsmede de reactie daarop. De inhoud van de zienswijzen wordt niet letterlijk herhaald, de ingediende zienswijzen zijn geanonimiseerd aan deze nota toegevoegd.

Tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan heeft ook het ontwerp-hogere grenswaardenbesluit ter inzage gelegen. Ten aanzien van dit ontwerpbesluit 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 grenswaarde. Ten behoeve van de overzichtelijkheid zijn daarom ook deze zienswijzen en de beantwoording daarvan opgenomen in deze nota.



2 Thematische indeling zienswijzen

a. Wateroverlast

- Bij een forse regenbui stroomt het gebied onder water. De ondergrond bestaat uit een voor water ondoordringbare laag.

Reactie:

- Er is in de huidige en toekomstige situatie geen sprake van wegzijging naar de diepe ondergrond vanwege slechte ondoordringbare bodemlagen.
- Regenwater zal net als in de huidige situatie blijven afvoeren naar de aanwezige ontwateringsloten. Het huidige ontwateringsysteem wordt daarbij versterkt door het opschonen en verruimen van huidige waterprofielen en het aanleggen van een waterpartij. Dit zal de horizontale wegzijging naar het (ont)watersysteem doen verbeteren.
- De ophoging levert daarbij meer bergingscapaciteit in de bodem met een vertraagde afvoer naar het (ont)watersysteem.

- Als gevolg van de bouw van de woningen zal de wateroverlast toenemen.

Reactie:

- Het plangebied is ontworpen op het principe van duurzaam waterbeheer en klimaatadaptatief bouwen. Het plangebied houdt meer water vast dan in de huidige situatie (door o.a. de aanleg van een grote waterpartij). We wentelen niet af op de omgeving, wateroverlast veroorzaakt door deze planontwikkeling is op basis van het beoogde ontwerp uitgesloten.

- De nieuwe wijk wordt opgehoogd, waardoor de huidige bewoners nog meer overlast zullen krijgen.

Reactie:

- In de huidige situatie is het watersysteem in natte periodes overbelast waardoor het weiland op het laagst gelegen overloopt. Door ophoging moet dit watervolume elders worden opgevangen. Dit gebeurt in het plangebied door de aanleg van waterpartijen:
- In eerste instantie houdt het plangebied meer regenwater vast dan in de huidige situatie waardoor het omliggend watersysteem minder zwaar wordt belast en dus minder snel overstroomt.
- In het geval dat het huidige watersysteem toch overbelast raakt door beperkte capaciteit van het huidig watersysteem, benedenstrooms van de planontwikkeling, dan raakt de stuw verdronken en kan het water uit het landelijk gebied de waterpartij gesitueerd in het plangebied bereiken. In deze waterpartij zit ruimschoots meer bergend volume dan het watervolume, dat nu incidenteel op het lager gelegen weiland blijft staan.

- De gemeente geeft geen garanties af dat wateroverlast niet meer zal voorkomen na voltooiing van de wijk.

Reactie:

- In de huidige situatie ervaart de omgeving wateroverlast, de planontwikkeling draagt bij aan vermindering van deze wateroverlast door het aanleggen van een grotere bergingscapaciteit dan in de huidige situatie het geval is. Er is echter geen garantie dat de huidige overlast op bestaande woonpercelen door de ontwikkeling geheel wordt opgeheven.

- Bij opeenvolgende buien is de infiltratiecapaciteit van klimaat adaptieve regenwatervoorzieningen niet voldoende.

Reactie:

- De bergingscapaciteit in het plangebied is ingericht op de maatgevende klimaatbuien zoals door het bevoegd gezag (gemeente en waterschap Noorderzijlvest) is opgegeven.
- De berging wordt gehaald door de aanleg van wadi's in het hoger gelegen plandeel en waterpartijen in het lagergelegen plandeel.
  - De wadi's raken door infiltratie (grondverbetering) binnen 24 uur weer leeg om opeenvolgende buien weer op te vangen. Een overloop zorgt voor veiligheid in het geval de berging vol raakt en de regenwateraanvoer blijft.
  - De waterpartij houdt door een stuwconstructie water vast en zorgt voor een vertraagde afvoer om de berging weer beschikbaar te hebben voor opeenvolgende bui. Ook hier kan bij een volstaand systeem water overlopen zodat geen wateroverlast ontstaat.
  - In lijn met eerdere beantwoording wordt opgemerkt dat bij benutting van de berging in wadi's en de waterpartij er ruimschoots meer bergingscapaciteit is gerealiseerd dan in de huidige situatie aanwezig in het plangebied.

- Het is onduidelijk wat de criteria zijn voor de herprofilering van de watergangen.

Reactie:

De minimale afmetingen die het waterschap hanteert voor secundaire watergangen zijn als volgt:

- Bodembreedte: 0.50 m
- Bodemhoogte: 0.50 m onder de feitelijk aanwezige waterstand
- Taluds: 1:1,5

Het zijn *minimale* afmetingen. Dus een bredere bodem of flauwere taluds zijn mogelijk
De bodemhoogte is vaak wel maatwerk en hangt af van de lokale situatie. Soms volstaat een bodemhoogte van bv. 0.30 m onder het waterpeil in plaats van 0.50 m.

- Schriftelijke vastleggen dat de gemeente het onderhoud verzorgt van de sloot tussen de Oostingslaan en Peize-Zuid.

Reactie:

De sloot tussen de particuliere percelen aan de Oostingslaan en het plangebied Peize-zuid is volledig eigendom van de gemeente. Op deze sloot komt een secundaire schouw te rusten. De gemeente dient deze te onderhouden en het waterschap heeft een controlerende taak.

- Omdat water langer wordt vastgehouden ontstaat hier een broedplaats voor muggen. Muggen, dazen en knutten kunnen gevaarlijke ziektes overbrengen.

Reactie:

- Het huidig watersysteem (ontwateringsloten en watergangen) blijft behouden en wordt verbeterd. Veranderingen ten opzichte van de huidige situatie zijn dan ook niet te verwachten. Mogelijk wel verbetering door het creëren van betere doorstroming en minder stilstaand water.
- De wadi's (verlaagde grasvelden) zijn binnen 24 uur weer leeg, er is geen sprake is van langdurig waterlaagje op maaiveld. Muggen hebben een week water nodig om zich voort te planten, bij een goed functionerende wadi is deze voorwaarde niet aanwezig.
  https://www.onehealthpact.org/news/muggen-en-klimaataanpassingen/
- De waterpartij in het plangebied is extra water dat wordt gerealiseerd. De waterpartij wordt met natuurvriendelijke oevers, voldoende waterdiepte en doorstroming

ontworpen. Het streven is een juiste balans tussen een goede waterkwaliteit, gewenste flora en fauna en een prettig onderhoudsregime.

- Het bestemmingsplan is gebaseerd op klimaatscenario G, dit zou W (+ 2 graden) moeten zijn.

Reactie:

- Het Klimaatscenario G is conform het vigerend waterbeleid van het waterschap en is zodoende als maatgevend vastgesteld.

- De gevolgen van de verharding op particulier terrein zijn onvoldoende meegewogen.

Reactie:

- In de watertoetsrapportage is in overleg met het waterschap onderbouwd een verhardingspercentage van 50% over het particulier terrein aangenomen. Dit percentage is een gemiddelde over de verschillende kavelgroottes met verschillende woontypes (vrijstaand, 2-kap en rijtjeswoning).

- De parallelle plannen, afkoppelen wijken ten noorden van het plangebied, zijn niet meegenomen in dit bestemmingsplan.

Reactie:

- In het watertoetsrapport is de voorwaarde genoemd dat de bergingszak in het plangebied kan worden verwijderd op het moment dat compensatie in de vorm van het afkoppelen van verhardingen, aangesloten op het gemengd riool, is uitgevoerd.

- In de zuidoosthoek van het plan zou pas mogen worden gebouwd als de waterproblematiek is opgelost, dit is niet in het bestemmingsplan opgenomen.

Reactie:

- Voorwaarde bij een dergelijke planontwikkeling is dat de waterberging ten behoeve van de planontwikkeling eerst wordt aangelegd en pas daarna gebouwd kan worden. Of de huidige waterproblematiek geheel is opgeheven door de realisatie van het plan met extra waterberging is niet geheel te garanderen.

Specifiek t.a.v. een woning gelegen aan De Pol:

- De jaarlijkse overstromingen zijn gestopt toen er een opvangbak aan de Achteromweg werd geplaatst. Deze wordt nu verwijderd, evenals de diepdrainage. Verzocht wordt:
  - Ophoging van de grond tot hetzelfde niveau als de toekomstige bouwkavels

  Reactie:

  - In de huidige situatie is het watersysteem in natte periodes overbelast waardoor het weiland op het laagst gelegen overloopt. Door ophoging van het plangebied moet dit watervolume elders worden opgevangen. Dit gebeurt in het plangebied door de aanleg van waterpartijen. Ophoging van de omgeving is dan ook niet nodig.
    - In eerste instantie houdt het plangebied meer regenwater vast dan in de huidige situatie waardoor het omliggend watersysteem minder zwaar wordt belast en dus minder snel overstroomt.
    - In het geval dat het huidige watersysteem toch overbelast raakt door beperkte capaciteit van het huidige watersysteem, benedenstrooms van de planontwikkeling, zorgt de stuw tussen watergang en waterpartij met bergingsfunctie ervoor dat het water uit het landelijk gebied de waterpartij bereikt. In deze waterpartij zit ruimschoots meer bergend volume dan het watervolume, dat nu incidenteel op het lager gelegen weiland blijft staan.

  - Het voorzien van drainage in het weiland;

- Ophoging met kwalitatief goede weidegrond, het land gebruiksklaar opleveren;
- Schadevergoeding voor de overbruggingsperiode

Reactie:
Nader onderzoek wordt voorgesteld om te beoordelen hoe de huidige drooglegging van het weiland gegarandeerd kan worden na het verwijderen van de diepdrainage onder de opvangbak (riooloverstort). Dit in relatie tot het uitdiepen van de afvoerende sloot tegen het plangebied, het vergroten van de duiker onder de Oostingslaan en de profielverbetering van de waterschapssloot zuidelijk van de Oostingslaan. In dat verband moet onderzocht worden of ophoging voor het garanderen van de huidige drooglegging noodzakelijk is. Het is zonder nader onderzoek niet bekend of er sprake is van een overbruggingsperiode waarin recht op schadevergoeding zou kunnen ontstaan.

- Actieve bemaling bij wateroverlast

Reactie:
Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Dat betekent o.a. zo groot mogelijke waterstaatkundige eenheden die zonder technische voorzieningen kunnen functioneren. Dat betekent dus geen kleine bemalingsgebiedjes en lokale bemaling. Doordat zowel de secundaire watergangen ten noorden van de Oostingslaan en de primaire watergang (Witteveenseloop) ten zuiden van de Oostingslaan moeten worden geherprofileerd, zal bemaling niet nodig zijn. Na herprofilering zal de huidige waterstand enkele decimeters structureel lager zijn én is een blijvend adequate afvoer voorhanden. Wel kan het zo zijn dat in extreme neerslagsituaties tijdelijk het waterpeil hoger is en dat laag gelegen delen tijdelijk nat kunnen zijn. Dat is gebruikelijk en komt binnen alle Nederlandse watersystemen voor.

Geen noodoverloop van de riolering op het weiland.
Reactie:
- Er komt geen noodoverloop van de riolering op het weiland
- De overloop van de huidige rioolbergingszak blijft op de watergang lozen. Het verwijderen van de bergingszak wordt gecompenseerd zodat de overstorting niet toeneemt in frequentie en hoeveelheid.

- Recht van overpad naar Achteromweg handhaven, minimale breedte 4 meter.

Reactie:
Het recht van overpad is bekend en zal worden gerespecteerd. Routing en breedte tbv landbouwkundig gebruik van en naar de Achteromweg worden in de uitwerking van het stedenbouwkundig plan opgenomen.

b. Aantasting groen, natuurwaarden, verlies biodiversiteit

- Door de bouw van de wijk gaan natuurwaarden verloren en is er sprake van verlies van biodiversiteit.

Reactie:
Bij een ontwikkeling van een terrein, waarbij dit een andere bestemming krijgt, gaan altijd bestaande natuurwaarden verloren. In dit geval wordt een kleinschalig agrarisch gebied ontwikkeld tot woonwijk. Hierbij gaan bestaande natuurwaarden verloren, maar door de beoogde natuur inclusieve inrichting en bouw kunnen andere natuurwaarden het gebied koloniseren of hun aanwezigheid uitbreiden (bijv. gebouw gebonden soorten). De belangrijke structuren in het gebied, de houtsingels, blijven behouden.

- Roofvogels, reeën, eekhoorns, hazen, steenmarters, vossen e.d. aanwezig in plangebied.

Reactie:

Er heeft uitgebreid onderzoek plaatsgevonden naar het voorkomen van beschermde soorten in het kader van de Wet natuurbescherming. Het onderzoek bestond uit een quickscan en soortgericht onderzoek steenuil, kerkuil, buizerd, ransuil, huismus, overige broedvogels, vleermuizen, heikikker, poelkikker, steenmarter. Daarnaast is informatie verzameld over het voorkomen van roofvogels (torenvalk, buizerd en kerkuil) in de omgeving van het plangebied.

Een deel van de genoemde soorten (ree, haas, vos) is wel beschermd in het kader van de Wet natuurbescherming, maar voor deze soorten geldt een vrijstelling voor ruimtelijke ingrepen als bedoeld in Artikel 3.2, lid 1 van de Provinciale Omgevingsverordening 2018. Voor deze soorten geldt daarom geen verplichting tot het aanvragen van een ontheffing voor het overtreden van verbodsbepalingen genoemd in art. 3.10 van de Wet natuurbescherming.

In het nader onderzoek is naar voren gekomen dat een kerkuil gebruik maakt van het plangebied om te jagen. Voor deze soort is een ontheffing in het kader van art. 3.1 van de Wnb aangevraagd en verleend door provincie Drenthe. Het verlies aan jachtgebied voor de kerkuil wordt verzacht door tijdelijke optimalisatie van de kwaliteit van delen van het plangebied als jachtbiotoop en permanente optimalisatie o.a. door realisatie van boomgaarden op erven. Dit wordt verder uitgewerkt en uitgevoerd door Landschapsbeheer Drenthe.
Tijdens het nader onderzoek zijn geen jaarrond beschermde nesten van overige roofvogels in de nabijheid van het plangebied of in het plangebied vastgesteld. Een buizerdnest was achter in de tuin van Oostingslaan 4 niet in gebruik. Een torenvalkenkast op het erf van Oostinglaan 6 was ten tijde van het onderzoek niet in gebruik. Volgens de eigenaar is de torenvalkkast dit jaar wel in gebruik. Omdat de torenvalk een categorie 5 soort is die in een ongunstige staat van instandhouding verkeert, zal voor deze soort een aanvulling op de ontheffing worden aangevraagd. De torenvalk kan meeliften op de maatregelen die worden genomen voor de kerkuil. De nestlocatie zelf wordt niet aangetast.

Wat betreft de eekhoorn kan het volgende worden opgemerkt. Tijdens de Quickscan en nader onderzoek zijn geen eekhoorns, eekhoornnesten of sporen van eekhoorns waargenomen in het plangebied. Op 25 januari 2022 is het plangebied nogmaals bezocht en zijn geen eekhoornnesten waargenomen in het plangebied. Er zijn dus voor zover bekend geen verblijfplaatsen aanwezig van eekhoorn in het plangebied. Het is echter niet onmogelijk dat de eekhoorn in het plangebied voorkomt of wordt waargenomen. Op minder dan 500 meter afstand van het plangebied ligt een bosperceel aan de Brusselseweg. Daar wordt de eekhoorn wel verwacht. Ook het ruime erf van de Pol 7 heeft een substantieel bomenbestand waar de soort mogelijk voorkomt. In de winter komen eekhoorns vaak door voedselschaarste meer in de tuinen van mensen dan ze normaal doen. Dus zullen ze wellicht vaker worden waargenomen.
We achten de kans klein dat de eekhoorn zich duurzaam vestigt in de singels in het plangebied, omdat de soort echt gebonden is aan grotere houtopstanden. Het plangebied is dus niet geschikt als kerngebied. Wel is incidentele aanwezigheid of nestbouw niet uit te sluiten, zeker in perioden van voedselschaarste. De singels blijven echter behouden. De eekhoorn weet zich goed te handhaven in parken en tuinen mits er verbindingen (via boomkronen) zijn met andere kerngebieden. Omdat in de nieuwe situatie een natuur inclusieve inrichting wordt gerealiseerd en er ook woningen met tuinen aanwezig zijn, blijft de kwaliteit van het plangebied minimaal gelijkwaardig aan de huidige situatie.

- Milieu-effect rapportage uitvoeren.

Reactie:

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 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. De vormvrije mer-beoordeling is uitgevoerd voor dit project. Uit deze beoordeling blijkt dat het project geen belangrijke negatieve milieugevolgen heeft. De vormvrije mer-beoordeling is als bijlage 5 toegevoegd aan het bestemmingsplan.

- Bodemonderzoek opnieuw uitvoeren, teveel aannames.

Reactie:
Het bodemonderzoek is uitgevoerd door MUG Ingenieursbureau, gedateerd 17 april 2018. De werkzaamheden zijn uitgevoerd conform en onder certificaat van BRL SIKB 2000 en de bijbehorende protocollen 2001 en 2002. De veldwerkzaamheden zijn deels uitbesteed aan Jansma Drachten BV. Jansma Drachten BV en MUG Ingenieursbureau zijn gecertificeerd voor het procescertificaat ’Veldwerk bij milieuhygiënisch (water)bodemonderzoek’ en staan geregistreerd als Kwalibo-erkende bedrijven (erkende bodemintermediairs).
Het vooronderzoek is uitgevoerd conform NEN 5725. 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. Hiermee voldoen de onderzoeken aan de wettelijke vereisten. Uit de onderzoeken is gebleken dat de bodemkwaliteit in het plangebied geschikt is voor woningbouw.

- De mogelijke kap van bomen met omwonenden communiceren.

Reactie:
Voor de kap van bomen zal een omgevingsvergunning in het kader van kap worden aangevraagd. Basis van de kapaanvraag zal een nader uit te werken kap- en herplantplan zijn. Dit plan zal vooraf gepubliceerd worden op de site van Peize-zuid en op verzoek digitaal worden toegezonden.

- Het beleid is erop gericht de groene zones te behouden. Het plangebied is ook te karakteriseren als groen gebied, zou daarom ook moeten worden behouden.

Reactie:
In het spanningsveld van de noodzaak tot woningbouw en behoud van landschappelijke structuren is de groene structuur van Peize-zuid leidend geworden in de beoogde, stedenbouwkundige opzet van het gebied. Het groengebied blijft gedomineerd door brede noord-zuid verlopende zones, een oost-west verlopende water- en wadi gebieden en een centrale groene open ruimte, kenmerkend voor de verschillende woonwijken in Peize. Hierbij wordt vanuit natuurlijke inrichting en beheer alle ruimte geboden voor natuur en natuurontwikkeling. De stedenbouwkundige ontwikkeling schikt zich naar de groene omgeving.

- Er is geen inzicht in het aantal bomen dat wordt gekapt en in het aantal bomen dat zal worden aangeplant.

Reactie:
Op het niveau van stedenbouwkundig plan heeft nog geen uitwerking van een op uitvoering gericht kap- en beplantingsplan plaatsgevonden. Met het oog op het verplicht, vanuit de ontheffing flora- en fauna, in standhouden van de aanwezige migratieroutes voor fauna zal de kap van bomen minimaal zijn. Er zullen in ruimere mate bomen bijgeplant worden om de aanwezige singels te herstellen en te versterken. Het kap- en beplantingsplan zal voorafgaand aan de uitvoering gepubliceerd worden op de site van Peize-zuid en op verzoek digitaal worden toegezonden.

- De ‘groene corridor’ tussen de Achteromweg en de Oostingslaan is veel te klein.

Reactie:
De groene corridor is in verhouding gelijkwaardig aan de corridors zoals deze in de andere wijken van Peize aanwezig zijn. Daarbij is bewust aansluiting gezocht bij de aanwezige groene, open ruimte noordelijk van Peize-zuid en het meer gesloten karakter van de oostingslaan zuidelijk van het plangebied.

- Het plan sluit niet aan bij de kernkwaliteiten van de Omgevingsvisie van de provincie Drenthe.

Reactie:
In het kader van het wettelijk vooroverleg is het bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Drenthe. De provincie Drenthe heeft geen opmerkingen gemaakt over mogelijke strijd met de kernkwaliteiten. Over bepaalde uitwerkingen van de kernkwaliteiten, zoals landschap en cultuurhistorie heeft de provincie wel enkele opmerkingen gemaakt. Deze zijn in de toelichting van het bestemmingsplan beantwoord.

c. Verkeer

- Verkeersstudie komt niet overeen met actuele situatie, na het uitbrengen van het rapport zijn er ingrijpende wijzigingen geweest. De afwikkeling van het verkeer aan de diverse wegen rond het plangebied zijn niet meegenomen.

Reactie:
Er zijn geen wijzigingen op macroniveau aan het plangebied aangebracht sinds de verkeersstudie. De afwikkeling van het verkeer op dit niveau wordt wel degelijk omschreven in de verkeersstudie. Dat ontsluitingen van het plangebied op microniveau deels anders zijn dan bij de studie bekend was, is niet relevant voor de afwikkeling op het bestaande wegennet. De conclusie van Bonotraffics in paragraaf 5.1 van de verkeersstudie is dan ook nog leidend. *“Als gekeken wordt naar de verkeerskundige effecten van Peize Zuid op het bestaande wegennet, kan geconcludeerd worden dat de impact beperkt is.”* En daarop volgend: *“De afwikkeling van het verkeer is dan ook niet echt een issue en is in alle varianten gewaarborgd.”*

- Toename sluipverkeer Oostingslaan en De Streek.

Reactie:
De Achteromweg wordt heringericht als gebiedsontsluitingsweg om het verkeer vanuit de bestaande wijken en het plangebied beter te ontsluiten en het doorgaande verkeer te faciliteren. Hiermee wordt voorkomen dat verkeer de Oostingslaan en De Streek als alternatieve verbinding ziet. Daarnaast is de kruising van de Achteromweg met Breeveen zo ingericht dat er geen vlotte en logische verbinding ontstaat met Breeveen. Ook is het eerste deel van Breeveen straks onderdeel van het plangebied (erftoegangsweg 30 km/h) met de bijbehorende inrichtingseisen. Hierdoor worden Breeveen en daarachter de Oostingslaan en De Streek nog onaantrekkelijker als route voor doorgaand verkeer.

- Aanbrengen verkeer remmende voorzieningen Oostingslaan. Afgelopen najaar gevraagd naar realisatie van een landbouwsluis. Dit is afgewezen.

Reactie:

Met het overgrote deel van alle belanghebbenden in de Oostingslaan en de daarop uitkomende De Streek en Lageweg zijn meerdere gesprekken gevoerd over mogelijk te plaatsen verkeer- cq. snelheidsremmende maatregelen. Er was enkel algemene consensus over fysieke/optische wegversmallingen en uitbuigingen. Algemene consensus ontbrak over een zware maatregel als het plaatsen van een landbouwsluis. Niet alleen het plaatsen ervan maar ook de locatie. Overeengekomen is dat het verkeer gemonitord gaat worden voor de start van de voorgenomen werkzaamheden, na gereedkomen van de herinrichting van de Achteromweg en na gereedkomen van de nieuwe wijk. Mocht er al na het gereedkomen van de nieuwe Achteromweg een substantiële toename van verkeersintensiteit en/of -snelheid worden geregistreerd dan wordt opnieuw overleg gevoerd met alle belanghebbenden over de eventuele plaatsing van een landbouwsluis. Over deze afspraak was algemene consensus. Pas daarna hebben bewoners van de Oostingslaan in meerderheid alsnog om de plaatsing van de landbouwsluis gevraagd. Dit is afgewezen onder verwijzing naar de eerder gemaakte afspraak inzake monitoring met alle belanghebbenden waaronder ook bewoners aan de Lageweg en De Streek.

- 30 km regime invoeren op Oostingslaan, De Streek en op de Achteromweg.

Reactie:

De Achteromweg is gebiedsontsluitingsweg waar een snelheid van 50 km per uur bij hoort conform Duurzaam Veilig. Als gebiedsontsluitingsweg ontsluit de Achteromweg drie woonwijken en faciliteert de Achteromweg het doorgaande verkeer. De weg dient dan ook zijn functie als gebiedsontsluitingsweg met bijbehorend 50 km uur regime te behouden. De Oostingslaan en De Streek zijn nu ‘grijze’ wegen binnen de bebouwde kom met een snelheid van 50 km per uur. Grijze wegen zijn wegen waar functie, gebruik en inrichting niet met elkaar overeenkomen. De Streek en Oostingslaan zijn erg smal. Het functioneren van deze wegen geeft geen aanleiding om deze te gaan herinrichten, ook niet na realisatie van Peize-Zuid. Er is op dit moment geen prioriteit om deze wegen her in te richten.

- Gemeentebestuur heeft verwachtingen gewekt dat de geluidsoverlast aan de Achteromweg zou worden gereduceerd. Dit komt in dit plan niet terug.

Reactie:

Voor de woningen aan de Achteromweg is de geluidbelasting vastgesteld in de huidige situatie en voor de toekomstige situatie (inclusief verkeer nieuwe wijk + autonome groei) in het akoestisch onderzoek “Geluidbelasting wegverkeerslawaai ontwikkelingslocatie Peize Zuid” met kenmerk 0080-W-21-B van 17 maart 2022. Uit de resultaten (tabel 4.1) blijkt dat, bij de woningen waar de geluidbelasting hoger is dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde, de geluidbelasting in de toekomstige situatie overal afneemt.

- De huidige voorrangsconstructie van het Zetveld op de Achteromweg wordt omgezet naar een uitritconstructie, waardoor het verkeer op de Achteromweg voorrang krijgt. Dit zal leiden tot nog sneller rijden op de Achteromweg.

Reactie:

De Achteromweg wordt ingericht als een gebiedsontsluitingsweg conform Duurzaam Veilig. De gemeente houdt daarbij de geldende richtlijnen aan voor de inrichting van dit type weg. Daaruit vloeit ook de vormgeving van de aansluitingen en het voorrangsregime voort. Het ontwerp van de Achteromweg is juist zodanig vormgegeven dat door het meanderen van de weg de snelheid op natuurlijke en logische wijze wordt afgeremd.

- De verkeersgeneratie vanuit het plan zal hoger zijn dan wordt voorgesteld omdat er veel gezinnen komen te wonen en veel mensen zijn georiënteerd op de stad Groningen.

Reactie:

In de periode van de verkeersstudie waren de woningtypes nog niet bekend. In de verkeersstudie is daarom uitgegaan van het minst gunstige scenario met alleen vrijstaande koopwoningen. Deze genereren de meeste verkeersbewegingen. In de praktijk zal de verkeersgeneratie daarom lager zijn dan in de studie. In de verkeersstudie is rekening gehouden met de oriëntatie op Groningen. 80% van het verkeer uit het plangebied zal richting de N386 rijden. Er is nu geen reden om aan te nemen dat de verkeerstromen anders gaan lopen dan onderzocht.

d. Noodzaak bouw woningen

- De noodzaak tot de bouw van de woningen is onvoldoende onderbouwd. Zie ook de berekening van ABF/Primos.

Reactie:
Op basis van de prognoses in het rapport " Woningmarktonderzoek Noordenveld" is er sprake van een toename van de woningbehoefte in Peize voor de komende jaren. De woningbouwaantallen die worden mogelijk gemaakt in het nieuwe bestemmingsplan passen bij deze prognoses. Overigens wordt de berekening van ABF/Primos niet onderbouwd weersproken in de zienswijze. Het onderzoek in het rapport " Woningmarktonderzoek Noordenveld" is door een onafhankelijke, deskundige partij opgesteld. Wij gebruiken het rapport daarom als onderbouwing voor de woningbouwbehoefte. Wij concluderen dat er sprake is van een voldoende onderbouwing van de woningbehoefte in het bestemmingsplan.

- De wijk zal een aanzuigende werking hebben op mensen uit de stad Groningen, verzocht wordt om bewoners uit het eigen dorp/gemeente voorrang te geven.

Reactie:
Voor het geven van voorrang aan eigen inwoners van Noordenveld is een ander instrumentarium van toepassing. Dit gebeurt niet via het bestemmingsplan. Dit onderdeel van de zienswijze heeft daarom geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

- Het plan sluit niet goed aan op de woningbouwbehoefte. Er zouden meer vrijstaande woningen moeten worden gebouwd.

Reactie:
In het plan wordt rekening gehouden met de woningbouwbehoefte zoals die in het rapport "Woningmarktonderzoek Noordenveld" is beschreven. De ontstane verdeling naar woningtypes is tot stand gekomen om aan de diversiteit van die behoefte tegemoet te komen.

- Er is niet onderzocht of woningbouw aan de noordzijde niet een betere optie is.

Reactie:
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.

- Er is behoefte aan woningen voor senioren. Gezien de afstand tot het centrum, het ontbreken van veilige fiets- en voetverbindingen en het ontbreken van openbaarvervoersverbindingen, is deze locatie hiervoor niet geschikt.

Reactie:
De Achteromweg wordt heringericht waarbij er een vrijliggend fietspad komt. Ook zal de Hereweg heringericht worden waardoor deze veiliger wordt voor met name fietsers. De andere verbindingen richting het centrum, de Hogeweg en Kerkstraat, zijn voldoende veilig ingericht.

- Ook is er behoefte aan woningen voor starters.

Reactie:

Op het totaal van maximaal 150 nieuwe woningen zijn 20 (sociale) huurwoningen opgenomen en 24 starterswoningen. Samen vormen deze woningen 29,3% van het nieuwe woningbestand.

e. Bestemmingsplanprocedure

- Het ontwerpbestemmingsplan heeft als kenmerk voorontwerpbestemmingsplan, gevraagd wordt het ontwerpbestemmingsplan te publiceren.

Reactie:

In de voetnoot van het bestemmingsplan is per abuis blijven staan " voorontwerp-bestemmingsplan". Uit de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan en uit het gehanteerde IMRO-nummer bleek echter duidelijk dat het bestemmingsplan de status "ontwerp" had. Ook heeft de indiener zijn zienswijze aan het juiste orgaan, de gemeenteraad, gericht. Hieruit blijkt dat er voor de indiener geen nadelige gevolgen zijn opgetreden.

- Weinig draagvlak, brede inwonerparticipatie ontbreekt.

Reactie:

Vanaf 1 maart 2021 zijn, naast de bewonerswerkgroep Peize-zuid, met nagenoeg alle belanghebbenden rond het plangebied Peize-zuid op uitnodiging of eigen verzoek fysiek (en in beperkte mate digitaal)1 tot meerdere gesprekken gevoerd. Het betrof 1 op 1 gesprekken, gesprekken in groepsgroottes van 5-12 mensen, presentatie avonden met beperkte groepsgroottes en inloopavonden. De op dat moment geldende corona maatregelen stelden in een aantal gevallen beperkingen aan de groepsgroottes.
In de dialogen hebben alle aspecten van het plan, de eventuele zorgen daarover, mogelijke oplossingsrichtingen en aanvullende aandachtspunten centraal gestaan. In deze gesprekken is ook doorlopend vanuit de gemeente met onderbouwing aangegeven waarom voorgestelde aanpassingen wel of niet opgenomen zouden kunnen worden. De uitkomsten van de gesprekken geresulteerd in aanpassingen van het stedenbouwkundige plan en de omliggende wegen.
In nagenoeg alle gesprekken is een breed draagvlak voor de kwaliteit van het plan en de aanpak vanuit de gemeente vanaf 1 maart 2021 naar voren gekomen. Bewonersparticipatie heeft zeer grote en brede aandacht gehad. Maar 100% draagvlak, instemming of ervaren is nimmer haalbaar.

f. Regels bestemmingsplan

- De principes van de Noordenveldse Kwaliteitsgids zijn hier niet toegepast.

Reactie:

De gidsprincipes voor Peize gaan, voorzover van belang bij dit bestemmingsplan, uit van:

- inspelen met nieuwbouw op het heersende bebouwingsbeeld in de omgeving;
- het koesteren van de inrichting, beplantings- en bebouwingsstructuren langs historische, doorgaande (onverharde) wegen en in de kern;
- het houden van lucht in het dorp door de groene lobben van open ruimten, dorps'weides', plantsoenen enzovoorts in het dorp niet te bebouwen;
- aanhaken bij nieuwe ontwikkelingen aan en bijdragen aan het groene netwerk van Peize en het integreren van bestaande landschappelijke elementen in de ontwikkelingen.

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

- De goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 m zijn te hoog, gevraagd wordt deze op hoogtes te wijzigen naar 3,5 en 8 meter.

Reactie:

In het plangebied en de stedenbouwkundige bebouwingsopzet komen 2 te onderscheiden ‘gebieden’ voor:

1. de kavels aan de buitenranden (“Dorpse linten”, zie beeldkwaliteitsplan) van het plangebied langs Achteromweg en Oostingslaan, zijnde lintbebouwing van individuele, vrijstaande woningen op ruime kavels in hooguit één bouwlaag met kaplaag. Waar qua bijbehorende (bouw)maatvoeringen aangesloten wordt op dezelfde mogelijkheden die de bestaande woningen langs dergelijke (buiten)linten ook al hebben: een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 m en 9 m;
2. tussen voornoemde buitenranden en/of op grotere afstand tot de overige randen + omliggende bebouwing liggen de kavels in het middengebied (“Natuurwonen”, zie beeldkwaliteitsplan). Dit middengebied heeft vanwege deze ligging een iets ander karakter, wel een aanzienlijk groene en natuurlijke woonwijk maar met een meer ‘projectmatige (i.p.v. individuele)’ ruimtelijke aard en opzet. En is bedoeld voor een mix van meerdere doelgroepen en verschillende woningtypes (vrijstaand, halfvrijstaand en rijwoningen) op kleinere tot gemiddelde kavelgroottes, waar regulier ook verschillende bijbehorende (bouw)maatvoeringen bij van toepassing zijn. De nieuwe bewoners kunnen hier in één bouwlaag met kaplaag of in twee bouwlagen met kaplaag bouwen. In geval van het type halfvrijstaand en rijwoning wordt doorgaans al snel in twee bouwlagen met kaplaag gebouwd (o.a. i.v.m. de kleinere kaveloppervlakte). Bovendien hebben we tegenwoordig in de bouw, bijvoorbeeld vanwege eisen Bouwbesluit (hogere plafondhoogte, daglichttoetreding en dergelijke), te maken met de doorwerking in een iets hogere goot- en bouwhoogte. Dit werkt zeker door bij twee bouwlagen met kaplaag, waar dan ook een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 m en 10 m bij hoort. Ruimtelijk en stedenbouwkundig wordt er dan ook geen gegronde reden/ noodzaak gezien om hier lagere hoogten toe te passen. Het willen wijzigen naar lagere hoogten stuit zelfs op stedenbouwkundige bezwaren, aangezien we daarmee niet de passende woningtypes voor de juiste en verschillende doelgroepen kunnen realiseren.

- geen woningen bouwen aan de Oostingslaan, aantasting historische linten. Deze moeten herkenbaar blijven.

Reactie:

Het aantal woningen (vrije kavels) dat in dit plan aan de Oostingslaan mogelijk wordt gemaakt is zeer beperkt, terwijl deze nieuwe woningen planinhoudelijk vergelijkbare kenmerken en (bouw)mogelijkheden krijgen als de bestaande woningen langs dit lint. Die kenmerken, mogelijkheden en dit beperkte aantal worden juist ter versterking van de herkenbaarheid als lintbebouwing doorgezet langs de gehele Oostingslaan, zodat het geheel één gegroeid maar samenhangend lint en straatbeeld vormt en geen aantasting. In dergelijke lintbebouwing, zeker zoals die van Oostingslaan, is historisch bezien juist de groei en (door)ontwikkeling van oude eerste bebouwing buiten de dorpskern naar diverse nieuwe eigentijdse toevoegingen in verschillende bouwperioden kenmerkend! Door op beperkte wijze dergelijke nieuwe ontwikkelingen in/ aan zo’n lint mogelijk te maken wordt verder gebouwd aan dit gevarieerde en gewaardeerde straatbeeld.

- Het maximaal aantal woningen van 150 is niet goed vastgelegd in het bestemmingsplan.

Reactie:

Deze zienswijze is correct. In artikel 8 (Woongebied) is nu opgenomen dat er maximaal 150 woningen mogen worden gebouwd. De vijf te bouwen woningen aan de Oostingslaan en de 5 te bouwen woning(en) aan de Achteromweg zijn hier niet bij inbegrepen omdat deze gebieden een andere bestemming hebben, namelijk Wonen. Dit zal worden gecorrigeerd door in de regels vast te leggen dat er binnen de bestemming Woongebied maximaal 140 woningen mogen worden gebouwd en binnen de bestemming Wonen maximaal 10.

- In het plan opnemen dat de uitgifte van kavels gefaseerd zal plaatsvinden.

Reactie:

Met het opstellen van het stedenbouwkundig plan Peize-zuid is ook een faseringsplan voor de uitgifte van kavels uitgewerkt. Uitgifte zal in drie vergelijkbare fasen van oost naar west worden opgepakt. Uitgaande van het onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan Peize-zuid medio 2023 kan fase 1 in de periode 2023-2024 worden uitgegeven. Fase 2 volgt dan in 2024-2025 en fase 3 in 2025-2026. Met het later onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zal de planning van de fasering navenant opschuiven. Deze fasering is als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen, zodat het ook juridisch is geborgd.

g. Schade

- nulmeting doen ten aanzien van schade aan de bestaande bebouwing en de (grond)waterstand (Oostingslaan).

Reactie:

Bij de start van de werkzaamheden bouwrijp maken kan een nulmeting van de bestaande situatie van omliggende bebouwingen worden uitgevoerd. Dit om een eventueel verband tussen deze werkzaamheden ten behoeve van het plan Peize-zuid en mogelijk daaruit voortkomende schade te kunnen leggen. Om eventuele andere oorzaken uit te sluiten is het wenselijk om de tijdsspanne tussen het moment van de nulmeting en de feitelijke start van de werkzaamheden zo kort mogelijk te laten zijn.

- Heien in het plan verbieden.

Reactie:

Bij het bouwen van woningen dient te worden voorkomen dat hierdoor schade ontstaat voor woningen of andere bezittingen van omwonenden. De wijze waarop wordt voorzien in de fundering van de te bouwen woning is echter een kwestie van uitvoering die niet in het bestemmingsplan kan worden opgenomen. Hiertoe zijn wel voorschriften in het Bouwbesluit en in ons Bouwprotocol opgenomen. Bij het indienen van een aanvraag om omgevings-vergunning voor de bouw van woningen wordt hier door het college van burgemeester en wethouders aan getoetst.

h. Archeologie

- De archeologische rapporten van MUG en Arcadis sluiten niet aan bij het plangebied. Het plangebied is groter. Dit betreft het perceel met kadastraal nummer 294.

Reactie:

Het gaat om een smal perceel, gelegen aan de Oostingslaan. In het bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming “Groen”, met de functieaanduiding “Water”. Op dit gedeelte van het plangebied worden dus geen woningen gebouwd. Het blijft als grasland en als waterberging in gebruik. De bodem wordt hierdoor niet verstoord.

i. Financieel

- grondexploitatie openbaar maken.

Reactie:

op basis van artikel 10 lid 2 sub b. en g. van de Wet openbaarheid van bestuur is de grondexploitatie ‘niet openbaar’. Het openbaar maken van de grondexploitatie kan de economische en financiële belangen van de gemeente schaden en tevens de onderhandelingspositie ten opzichte van contractanten en grondeigenaren negatief beïnvloeden. Daarom kunnen we de grondexploitatie niet openbaar maken.

- De ingrijpende maatregelen aan de Achteromweg zullen een negatieve invloed hebben op de grondexploitatie.

Reactie:

De kosten die gemaakt worden om de Achteromweg geschikt te maken als ontsluitingsweg voor Peize- Zuid zijn inderdaad opgenomen in de grondexploitatie. Binnen de huidige uitgangspunten kunnen deze kosten door de grondexploitatie gedragen worden.

j. Zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet Geluidhinder

Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan Peize-Zuid ter inzage gelegen. Ten aanzien van het ontwerpbesluit zijn 2 zienswijzen ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Daarnaast hebben enkele indieners van een zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ook opmerkingen gemaakt ten aanzien van het ontwerpbesluit hogere grenswaarde.

Zienswijze:
Een (ontwerp) bestemmingsplan kan vanuit ambtelijk, technocratisch en bestuurlijk gezichtspunt aan alle wettelijke vereisten en voorwaarden voldoen. Daarmee is zeker niet gezegd dat het ook een goed en wenselijk (ontwerp) bestemmingsplan is. In haar ambitie om te bouwen en het aantal woningen in Peize Zuid te maximeren wordt door de gemeente Noordenveld voorbij gegaan aan de daadwerkelijk behoefte aan woningen en aan de belangen van omwonenden. Uw voornemen tot het verhogen van de grenswaarde in het kader van de Wet geluidhinder sluit daarop aan.
Het lijkt op het eerste gezicht een kleine en onschuldige aanpassing. Maar de regels rond grenswaarden geluidhinder zijn er echter niet voor niets. Ze zijn er voor de waarborging van de gezondheid en het welzijn van (toekomstige) bewoners. Met uw voornemen worden deze ondergeschikt gemaakt aan uw bouwambities. In deze tijd, waarin duurzaamheid en een gezonde leef- en woonomgeving belangrijke landelijke onderwerpen zijn, maakt de gemeente met deze voorgenomen aanpassing een tegengestelde beweging in het voordeel van haar eigen plannen en in het nadeel van (toekomstige) bewoners. Dat lijkt strijdig met de zorgplicht die een gemeente heeft voor haar inwoners. Het lijkt ook strijdig met de ambities die de Provincie Drenthe heeft als het gaat om de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

Wij verzoeken u, op grond van het bovenstaande, het ontwerp bestemmingsplan aan te passen dan wel in te trekken of af te wijzen.

Reactie:
In artikel 82 van de Wet Geluidhinder is opgenomen dat voor woningen binnen een zone de toelaatbare geluidbelasting van de gevel, vanwege de weg, ten hoogste 48 dB L_{den} bedraagt. De Wet Geluidhinder biedt de mogelijkheid in artikel 83 om bij de voorgenomen bouw van nieuwe woningen hiervan af te wijken en een hogere grenswaarde tot maximaal 63 dB L_{den} vast te stellen. Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat voor 14 van de nieuw te bouwen woningen een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld. De geluidbelasting op deze woningen zal ten hoogste 50 dB L_{den} bedragen. Artikel 110a, lid 5 van de Wgh bepaalt, dat een hogere grenswaarde voor de geluidbelasting slechts kan worden vastgesteld indien maatregelen om de geluidbelasting te beperken onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

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 geluidreducerend 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, geluidreducerend asfalt niet tegen de verkeersbelasting bestand is. Geluidschermen zijn stedenbouwkundig niet aanvaardbaar gelet op het landschappelijke karakter van de weg en omgeving.

Gelet op:

- de beperkte overschrijding van de voorkeursgrenswaarde;
- het feit dat de wegen in het plangebied een 30 km/u regime kennen;
- de groene omgeving en het vele groen en water in het plangebied

zijn wij van mening dat er in de nieuwe situatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe bewoners.

Opgemerkt wordt dat de hogere grenswaarde alleen geldt voor de nieuw te bouwen woningen. De indieners van de zienswijzen hebben in hun zienswijze niet aangegeven dat zij één van de nieuwe bewoners zullen zijn. Zij hebben daarom geen direct belang bij het nemen van het besluit hogere grenswaarde. Er zijn geen indieners die een direct belang hebben bij het nemen van het besluit hogere grenswaarde die een zienswijze kenbaar hebben gemaakt.

Wij hebben in onze vergadering van 14 juni 2022 besloten het ontwerpbesluit hogere grenswaarde vast te stellen.

Wijzigingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan

Artikel 1 Begrippen
De volgende begrippen zijn verwijderd omdat ze geen betrekking hebben op de regels van het bestemmingsplan:

1.9 Agrarisch bedrijf
1.18 Bedrijf
1.19 Bedrijfsgebouw
1.21 Bedrijfswoning of dienstwoning
1.26 Boerderij
1.28 Detailhandel
1.51 Hobbymatig agrarisch gebruik
1.52 Hobbymatig houden van dieren
1.56 Houtwal
1.58 Kantoor
1.67 Maatschappelijke dienstverlening
1.74a Paardenbak

De overige begrippen zijn vernummerd.

Artikel 3 Agrarisch
Artikel 3.5 verwijderd aangezien er binnen de gronden met deze bestemming geen ruimte is voor het uitoefenen van houtteelt.

Artikel 3.6 vernummerd naar 3.5

Artikel 4 Groen

Artikel 4.1 onder b. De woorden houtwallen en houtwal zijn verwijderd aangezien in het plangebied geen houtwallen voorkomen.

Artikel 4.5 onder a en b: houtwal verwijderd.

Artikel 5 Verkeer

Artikel 5.4, woord houtwallen verwijderd.

Artikel 7 Wonen

Artikel 7.2.1 onder b toegevoegd: het aantal woningen mag maximaal 10 bedragen.
Voormalig artikel 7.2.1 onder b, vernummerd naar artikel 7.2.1, onder c.

Artikel 8 Woongebied

Artikel 8.2.1 onder a 150 gewijzigd in 140

Artikel 8.2.4, onder c, maximaal toegestane oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegevoegd. De overige leden van dit artikel zijn vernummerd.

Bijlagen, geanonimiseerde zienswijzen