

Nota van uitgangspunten Bestemmingsplan 'Peize - Zuid'

versie oktober 2020

Inhoud

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Status Notitie van Uitgangspunten	5
1.3 Leeswijzer	5
2. PLANUITGANGSPUNTEN	6
2.1 Planvorm	6
2.2 Plangebied	6
2.3 Landschappelijke en stedenbouwkundige hoofdopzet	8
2.4 Taakverdeling	8
3. BELEIDSMATIGE UITGANGSPUNTEN	9
3.1 Algemeen	9
3.2 Rijksbeleid	9
3.3 Provinciaal beleid	9
3.4 Regionaal beleid	9
3.5 Gemeentelijk beleid	9
4. OMGEVINGSUITGANGSPUNTEN	10
4.1 Volkshuisvesting	10
4.2 Cultuurhistorie	10
4.3 Archeologie	11
4.4 Landschap	12
4.5 Ecologie	13
4.5.1 Soortenbescherming	13
4.5.2 Gebiedsbescherming/Natura 2000	15
4.6 Verkeer	15
4.7 Water	16
4.8 Stedenbouw/ bebouwing	16
4.8.1 Inleiding	16
4.8.2 Woonsferen	17
4.8.3 Bestemmingsplankaart	Error! Bookmark not defined.
5. MILIEUKUNDIGE UITGANGSPUNTEN	18
5.1 Milieu algemeen	18
5.2 Milieuzonering	18
5.3 Geluid	19
5.4 Luchtkwaliteit	19
5.5 Bodem	19
5.6 Externe veiligheid	19
5.7 M.e.r. -beoordeling	19
6. SOCIALE UITGANGSPUNTEN	20
6.1 Gezondheid	20
6.2 Toegankelijkheid en Inclusie	21
7. DUURZAAMHEID	23
7.1 Energieneutraal bouwen	23
7.2 Buurtgebonden energieconcept	23
7.3 Afval	24
7.4 Biodiversiteit	24

8. JURIDISCHE UITGANGSPUNTEN	24
8.1 Plansystematiek.....	24
8.2 Bestemmingen en aanduidingen	25
8.3 Standaarden gemeente	25
8.4 Relatie Omgevingswet.....	25
9. ECONOMISCHE UITGANGSPUNTEN.....	25
9.1 Grondexploitatie	25
9.2 Planschade.....	25
10. INSPRAAK EN OVERLEG	25
10.1 Overlegpartijen	25
10.2 Overleg omgeving	26
10.3 Procedure en rechtsmiddelen	26
11. PLANNING	27
11.1 Planning	27
BIJLAGEN	28
Bijlage 1 Voorbeeldverkaveling (kan wijzigen!)	29
Bijlage 2 Woongebieden.....	30
Bijlage 3 Voorstel plankaart.....	Error! Bookmark not defined.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In de regio Groningen- Assen is een grote behoefte aan woonruimte. Dit wordt bevestigd door het recent uitgevoerde woningmarktonderzoek door het bureau KAW 'Regio Groningen-Assen. Woningmarktonderzoek 2019 – De doorsnee voorbij'.

De verwachting is dat de komende twee decennia in de regio en met name in de stad Groningen 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 van Noordenveld, Norg en Roden zijn meerdere woningbouwprogramma's in ontwikkeling. De laatste uitbreiding in Peize, Lange Streeken II is inmiddels nagenoeg voltooid.

De aanleg van een woonwijk buiten de bestaande kern betekent 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.

1.2 Status Nota van Uitgangspunten

Voordat het bestemmingsplan wordt opgesteld is het van belang om te bepalen welke uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan moeten gaan gelden. In deze notitie zijn de planologische, stedenbouwkundige, sociale, technische en juridische uitgangspunten voor het op te stellen bestemmingsplan beschreven.

De Nota geeft input voor het bestemmingsplan en voor het stedenbouwkundige plan of het Beeldkwaliteitsplan. De praktijk leert dat woonwensen binnen enkele jaren fors kunnen veranderen. Het bestemmingsplan moet daarom de ruimte bieden over enkele jaren het stedenbouwkundige plan aan te passen aan de gewijzigde wensen. Het bestemmingsplan zal daarom alleen het minimaal vereiste weergeven. Alleen datgene wat absoluut moet worden geborgd zal worden opgenomen. Hierin zal ook worden aangegeven dat gebouwd moet worden overeenkomstig het op dat moment geldende Beelkwaliteitsplan.

Het Beelkwaliteitsplan geeft weer hoe wij het plan op dit moment voor ons zien. Door middel van inrichting van openbare ruimte en verdeling van kavels kan gestuurd worden op de kwaliteit van de wijk.

De Notitie van Uitgangspunten zal door het college worden vastgesteld waarna deze ter kennisname aan de raad wordt gezonden. De inhoud van deze notitie wordt vervolgens vertaald naar een nieuw bestemmingsplan 'Peize Zuid' met het plannummer: NL.MRO.1699.2019BP066. Het bestemmingsplan zal vervolgens de procedure op basis van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

1.3 Leeswijzer

De Notitie van Uitgangspunten is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 worden de uitgangspunten voor de planvorm, een nadere afbakening van het plangebied en de beoogde ontwikkeling (landschappelijke en stedenbouwkundige hoofdopzet + beeldkwaliteitsplan) beschreven. Deze analyse bestaat onder andere uit een beschrijving op hoofdlijnen van de bestaande en de toekomstige situatie. De volgende hoofdstukken geven achtereenvolgens weer: de algemene beleidsuitgangspunten (hoofdstuk 3), de omgevingsuitgangspunten (hoofdstuk 4), de milieukundige uitgangspunten (hoofdstuk 5), de sociale uitgangspunten (hoofdstuk 6), de uitgangspunten m.b.t.

duurzaamheid (hoofdstuk 7), de juridische uitgangspunten (hoofdstuk 8) en tot slot de economische uitgangspunten (hoofdstuk 9). In hoofdstuk 10 wordt ingegaan op wijze van overleg en inspraak. De Notitie wordt in hoofdstuk 11 afgesloten met een voorlopige planning die de stappen beschrijft die leiden tot een nieuw bestemmingsplan voor de nieuwe wijk Peize Zuid.

2. PLANUITGANGSPUNTEN

2.1 Planvorm

Het nieuwe bestemmingsplan betreft een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Noordenveld'. Een klein hoekje van het plan ligt nu binnen de beheersverordening 'Herziening Woonwijken Peize'. Dit betreft het bergbassin hoek De Pol met Achteromweg.

Voor het nieuwe bestemmingsplan stellen wij voor om in beginsel te kiezen voor gebiedsgericht bestemmen. Op basis van de landschappelijke en stedenbouwkundige hoofdropzet zullen er groen-, verkeer-, en woongebieden worden bestemd, waarbinnen voor bijvoorbeeld belangrijke en specifieke functies, zones/gebieden en/of landschapselementen aanduidingen worden gebruikt. Alleen indien nodig zal gedetailleerd bestemd worden. Dit komt de flexibiliteit van het plan ten goede.

Verdere verduidelijking van de beoogde ontwikkeling zal middels een beeldkwaliteitsplan (voor de inrichting van de openbare ruimte, en voor de nieuwe bebouwing) en een verkavelingsplan worden vormgegeven. Deze zijn eenvoudiger aan te passen in de loop van de tijd.

2.2 Plangebied

Het te ontwikkelen gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Achteromweg, aan de zuidzijde door de Oostingslaan, aan de oostzijde de Pol en de westzijde het Breeveen.

Plangebied en omgeving



Vigerend bestemmingsplan

Onderstaande afbeelding geeft de bestemmingen 'agrarisch' en 'wonen' weer.



Nieuw bestemmingsplan

Onderstaande afbeelding geeft de locatie aan met daarop de contour van het plangebied.



2.3 Landschappelijke en stedenbouwkundige hoofdozet

Voor het gebied is in een vroeg stadium al een ambitieplan opgesteld. Dit is uitgangspunt voor de stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteit.

Voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied wordt een landschappelijk en stedenbouwkundig ontwerp gemaakt door de ontwerpers George Kievitsbosch en Sacha Schram. Dit plan zal ook als onderlegger dienen voor het bestemmingsplan.

2.4 Beeldkwaliteit en Welstand

Verder is afgesproken dat er een beeldkwaliteitsplan (openbare ruimte + bebouwing) voor dit ontwikkelgebied opgesteld zal worden. Hieruit zullen uitgangspunten voor het bestemmingsplan en de welstandsnota voortkomen. De welstandsnota zal naar dit beeldkwaliteitsplan verwijzen.

De gemeente Noordenveld is bezig met het opstellen van een “Eigentijdse Noordenveldse welstandsnota”. De welstandsnota bevat handvatten voor bouwwerken over bijvoorbeeld de hoofdvorm, de ligging, het materiaalgebruik en de gevelindeling. De welstandsparagraaf en het Beeldkwaliteitsplan voor Peize Zuid zullen hierop aansluiten.

2.5 Taakverdeling

Een extern stedenbouwkundig bureau verzorgt de toelichting, de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Het bureau Metafoor is hiervoor gecontracteerd.

Uitgangspunten voor de toelichting, regels en de verbeelding worden bepaald in deze Notitie van Uitgangspunten.

Het college verzorgt het juridische traject van terinzagelegging, vaststelling en publicatie. Ook communicatie en participatie komen voor rekening van het college. De vaststelling van het bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid.

3. BELEIDSMATIGE UITGANGSPUNTEN

3.1 Algemeen

In deze Notitie van Uitgangspunten (die als uitgangspunt voor het bestemmingsplan wordt gebruikt) is een goede aansluiting op, en afstemming met het rijks-, provinciaal- en regionaal beleid/regelgeving van belang. Hogere wet- en regelgeving is namelijk bepalend voor lagere wet- en regelgeving. In de op te stellen toelichting van het bestemmingsplan dient in ieder geval aandacht te worden geschonken aan de volgende onderwerpen.

3.2 Rijksbeleid

Hier dient aandacht te worden geschonken aan de gebruikelijke onderwerpen. In ieder geval:

- Nationale Omgevingsvisie NOVI.
- Vogel- en Habitatrichtlijn.
- Ladder Duurzame Verstedelijking.
- Klimaatakkoord
- Beleidsregels Stikstof
- Deltaplan Ruimtelijke adaptatie

3.3 Provinciaal beleid

Voor het provinciaal beleid geldt hetzelfde als voor het rijksbeleid. In ieder geval:

- Omgevingsvisie Drenthe (2018).
- Provinciale Omgevingsverordening Drenthe (2018).

3.4 Regionaal beleid

Voor het regionaal beleid valt te denken aan:

- Regiovisie Groningen - Assen 2030 (2016).
- Waterbeheerplan 2010-2015 Noorderzijlvest.

3.5 Gemeentelijk beleid

Voor het gemeentelijk beleid dient in ieder geval aandacht geschonken te worden aan:

- Omgevingsvisie Noordenveld 2030 (2017)
- Vigerende bestemmingsplannen
- Welstandsnota Noordenveld (2008)
- Welstandsnota in voorbereiding (verwachting 2020)
- Landschapsbeleidsplan Noordenveld (2003)
- Kaderstelling geactualiseerd woonbeleid gemeente Noordenveld (2016)
- Nota Duurzaamheid (2015)
- Noordenveldse Kwaliteitsgids (verwachting 2020)
- Woningmarktonderzoek Noordenveld 2020-2030 (2020)
- Bouwprotocol (2019)
- Speelbeleidsplan (2012)
- Bomenbeleidsplan (2013)
- Afvalbeleidsplan (2016)
- Basisfietsplan Noordenveld (2019)
- Beleidsplan Openbare verlichting (2011)
- Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2013 – 2017 (2013)
- Groenvisie Noordenveld (2002)

- GVVP 2015 – 2025 (2015)

4. OMGEVINGSUITGANGSPUNTEN

4.1 Volkshuisvesting

Het huidige kader voor het woningbouwbeleid van Noordenveld is de beleidsnota 'Kaderstelling geactualiseerd woonbeleid gemeente Noordenveld', vastgesteld door de raad in april 2016. Eén van de eerste beleidskaders gaat over de programmering en luidt als volgt: 'Leidend is het bouwen voor behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief.'

Als 'bouwen voor de vraag' het vertrekpunt is voor de woningbouwprogrammering is het essentieel om goed inzicht te hebben in de marktvraag en de marktontwikkeling op de middellange en lange termijn. Hiervoor laat de gemeente regelmatig woningmarktonderzoek uitvoeren. Dit doen we door periodiek een verdiepingsslag te laten maken op woningmarktonderzoek dat door de Regio Groningen – Assen (RGA) wordt uitgevoerd. Het bureau KAW heeft recent een woningmarktonderzoek uitgevoerd voor de RGA en een verdieping gemaakt voor Noordenveld, 'Woningmarktonderzoek Noordenveld 2020-2030' van februari 2020.

Als we inzoomen op Peize-Zuid, dan geldt ook op het schaalniveau van de uitleglocatie het hierboven geformuleerde uitgangspunt dat de vraag bepalend is voor de woningprogrammering. KAW heeft dit per hoofdkern in beeld gebracht en vertaald naar aantallen per type woning. Duidelijk is dat er een substantiële vraag is naar nieuwbouwwoningen, met name in de koopsector, maar ook de sociale huur vraagt om groei van de voorraad. Deels gaat het om de eigen behoefte, maar vooral uit de stad Groningen is de druk op zowel de bestaande als de nieuwbouwmarkt groot, doordat veel gezinnen als gevolg van overdruk de stad verlaten. Zij vragen vooral grondgebonden wonen, in een ruime en groene setting, met een dorps karakter en dicht bij de stedelijke voorzieningen. Daarnaast ziet KAW voor Noordenveld met name in Peize ook ruimte voor excellent wonen. Dat heeft te maken met de ligging (o.a. ten opzichte van de Onlanden) en de geringe afstand tot de stad Groningen.

Doorvertaald naar Peize Zuid betekent dit dat de wijk een gemengd programma moet krijgen. Daarmee wordt hier bedoeld een combinatie van rijwoningen en twee onder één kap woningen in diverse prijs categorieën en een relatief groot aandeel vrijstaande woningen, deels gericht op excellent wonen. Een deel van de rijwoningen dient in de sociale huur te worden gerealiseerd. Daarnaast kan overwogen worden om een beperkt aandeel rijwoningen in de vrije sectorhuur (middensegment) te realiseren.

4.2 Cultuurhistorie

Het is verplicht in ruimtelijke plannen 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.

Momenteel wordt gewerkt aan een cultuurhistorisch beleidskader voor het gehele gemeentelijk grondgebied. Hierbij kan grotendeels gebruik gemaakt worden van het reeds opgestelde concept ('Verhalen van het verleden, vertrekpunt voor de toekomst Cultuurhistorisch kwaliteitskader van Noordenveld, versie 17 juli 2016). Omtrent de juridische vertaling is dit mede afhankelijk van de stand van zaken van het beleid.

In het concept-beleidskader is voor delen van de gemeente gebiedsgericht beleid ontwikkeld. Dat geldt voor gebieden waar de samenhang tussen cultuurhistorische sporen in de tijd of door de tijd heen groot is. Dat is niet van toepassing op het plangebied Peize-Zuid. Het plangebied valt onder

de waarde 'laag', waar uitsluitend objectgericht beleid van toepassing is. De 'Cultuurhistorische Basiskaart Noordenveld' bevat geen objecten in het plangebied. Dit betekent dat het concept-beleidskader geen gevolgen heeft voor de planvorming in het plangebied Peize-Zuid.

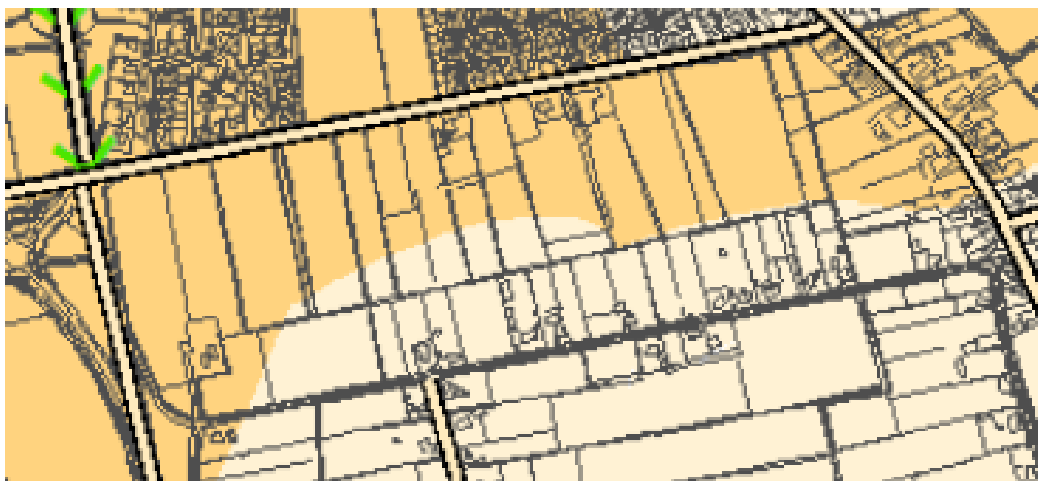


 **respecteren**
(Gele arcering)

Cultuurhistorische inventarisatiekaart Noordenveld (concept 2016)

4.3 Archeologie

Op de Archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Noordenveld (vastgesteld 2012) heeft het plangebied deels een 'hoge verwachting plaggendecken' en deels een 'hoge of middelhoge verwachting'. Bij verstoring van het plangebied dient bij deze verwachtingswaarden verkennend en zo nodig karterend onderzoek te worden uitgevoerd. De beoogde uitleglocatie is een mogelijke bedreiging voor de archeologische resten. Op grond van de erfgoedwet moet daarom het gebied eerst onderzocht worden op de aanwezigheid van archeologische waarden. Het bureau Mug heeft in 2018 daartoe een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd en naar aanleiding van de onderzoeksresultaten heeft maart 2019 een waarderend proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden. Wij gaan ervan uit dat er geen veldonderzoek meer uitgevoerd moet 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.



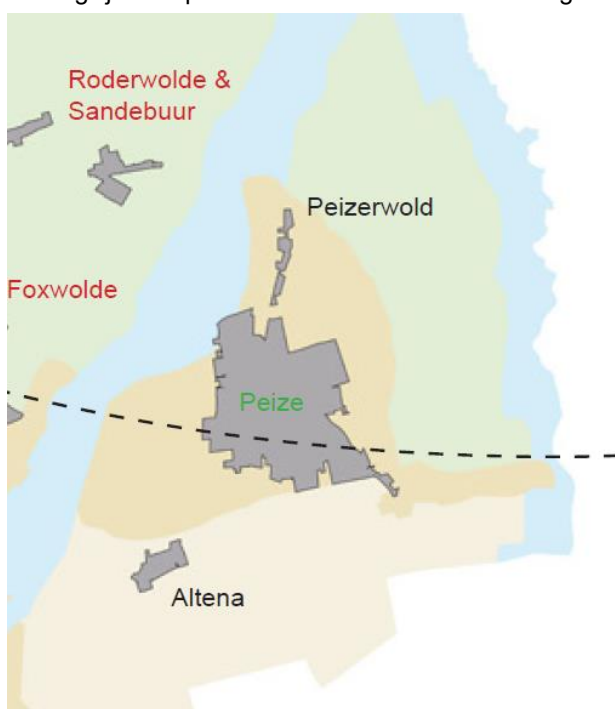
Hoge verwachting plaggendecken
 Hoge of Middelhoge verwachting

4.4 Landschap

In het Landschapsbeleidsplan, de Groenvisie en de Omgevingsvisie is het kader omschreven voor hoe er met de landschappelijke waarden in ruimtelijke ontwikkelingen moet worden omgegaan. Het uitgangspunt in alle plannen is, dat het landschap met haar cultuurhistorisch en archeologisch erfgoed het casco moet vormen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het moet beschermd, beleefd en benut kunnen worden. De groenstructuur van Peize is sterk gerelateerd aan de landschapsstructuur. Deze uitgangspunten dienen ook de basis te zijn voor de nieuwe woonwijk Peize Zuid. De landschappelijke waarden/structuren van het gebied moeten zoveel mogelijk worden gebruikt bij het stedenbouwkundig ontwerp.

Noordenveldse kwaliteitsgids

In de Noordenveldse Kwaliteitsgids worden de waardevolle ruimtelijke en structuurbepalende karakteristieken in de gemeente per landschapstype en dorp beschreven. Het is hiermee een belangrijke inspiratiebron voor de ontwikkeling van het gebied.



Het dorp Peize heeft het karakter van een esdorp en ligt op een zandrug. Ten westen en oosten van Peize liggen de beekdalen van het Peizer- en Eelderdiep. Ten noorden en zuiden liggen respectievelijk het laagveengebied en de hogere gronden van het voormalige Grote Veld nabij Altena.



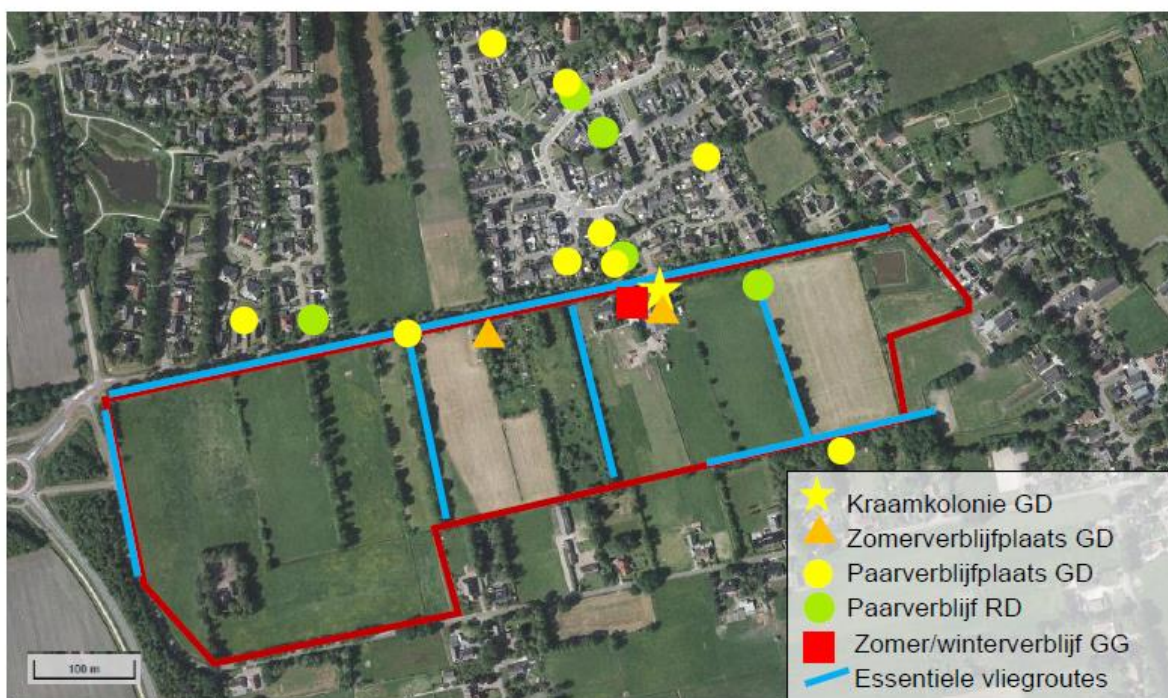
Het betreft een kleinschalig en besloten agrarisch landschap met veel houtwallen/houtsingels en sloten rondom de percelen. Het is te karakteriseren als een coulisselandschap met houtsingels. Het gebied is overwegend in gebruik bij agrariërs en hobbyboeren. Voor het behoud van de eigen identiteit van het plangebied en het behoud van de landschappelijke- en natuurwaarden worden de houtsingels zo veel mogelijk ingepast in de plannen. Om de natuurwaarden te beschermen, zullen deze van een aanduiding worden voorzien in het bestemmingsplan. Voor aantasting van deze waarden, zoals bijvoorbeeld het kappen van een boom in een houtwal zal een aanlegvergunning nodig zijn.

Een nieuwbouwwijk in het landelijk gebied vormt de overgang van bestaand bebouwd gebied naar het buitengebied. Daarom is het wenselijk om terughoudend om te gaan met verlichting. De openbare verlichting wordt daarom in LED uitgevoerd. Bovendien komt er niet meer verlichting dan noodzakelijk. In de nacht wordt verlichting gedimd.

4.5 Ecologie

4.5.1 Soortenbescherming

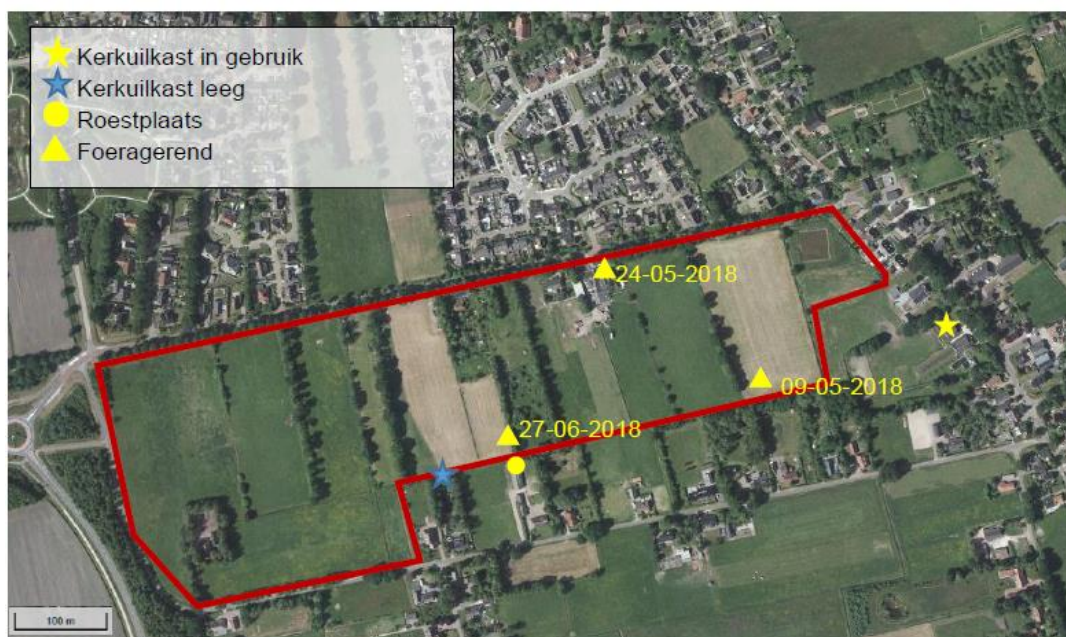
Het plangebied bestaat uit een groot aantal kleinschalige agrarische percelen tussen de Achteromweg en Oostingslaan. Zowel de aanwezige bebouwing als de houtsingels zijn van belang voor een aantal beschermde diersoorten in het gebied. Door de ontwikkeling van een nieuwbouwwijk zal een aantal gebouwen worden gesloopt en enkele bomen en struiken worden gerooid. Buro Bakker heeft in februari 2018 een QuickScan soortenbescherming in het kader van de wet Natuurbescherming uitgevoerd waaruit bleek dat er nader onderzoek naar meerdere soortgroepen noodzakelijk was. In de periode maart tot en met september 2018 is nader onderzoek verricht naar verschillende soortgroepen. Uit dit nader onderzoek bleek dat huismussen en een aantal vleermuissoorten (gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis en ruige dwergvleermuis) een vaste verblijfplaats of jaarrond beschermd nest hebben in het plangebied:



Figuur 12 Alle verblijfplaatsen en de essentiële vliegroutes van vleermuizen in en nabij het plangebied. GG = gewone dwergvleermuis, RD = ruige dwergvleermuis en GG = gewone grootoorvleermuis

Daarnaast nestelen spreeuw en grauwe vliegenvanger in de bebouwing en boomholtes in het plangebied. Dit zijn soorten van categorie 5 waarvan het nest niet jaarrond beschermd is tenzij er sprake is van zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden die dit rechtvaardigen. Beide soorten zijn weinig in de omgeving van het plangebied waargenomen. Daarnaast hebben beide vogelsoorten een matig ongunstige staat van instandhouding. Spreeuw en grauwe vliegenvanger zijn om deze reden meegenomen in het mitigatieplan.

Het plangebied is essentieel foerageergebied of belangrijk als onderdeel van vliegroute voor de soorten kerkuil, gewone dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis.



Figuur 5 Waarnemingen van kerkuil in het plangebied. De gele ster is de Pol 38.

Voor de sloop van een aantal gebouwen en de herinrichting van het gebied moet een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming bij de provincie Drenthe aangevraagd worden. Om een ontheffing te kunnen krijgen moeten er voor de aangetroffen verblijfplaatsen ruim voor de sloop van gebouwen of de kap van bomen alternatieve verblijfplaatsen worden gerealiseerd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met vliegroutes van vleermuizen en essentieel leefgebied van beschermde soorten. Het behoud van de houtsingels is één van de onderdelen die noodzakelijk zijn voor de bescherming en het behoud van de aanwezige natuurwaarden.

Op basis van het aanvullende natuuronderzoek en het stedenbouwkundig ontwerp is een mitigatieplan Peize zuid en een activiteitenplan opgesteld. Hierin zijn mogelijkheden beschreven op welke manier alternatieve verblijfplaatsen aangeboden kunnen worden en hoe het gebied en/of aangrenzende gebieden ingericht moeten worden ten behoeve van de kerkuil en vleermuizen. Dit vormt een onderdeel van de ontheffingsaanvraag.

4.5.2 Gebiedsbescherming/Natura 2000

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn het Leekstermeergebied (ten noorden van het projectgebied) en het Drentsche Aa-gebied (ten zuidoosten). Beide Natura 2000-gebieden liggen op meer dan 5 km afstand van het projectgebied. De beschermde waarden van de Natura 2000-gebieden hebben geen binding met het plangebied.

Stikstof kan een bedreiging vormen voor de Natura 2000-gebieden. De ontwikkeling van de woonwijk mag geen significant negatieve gevolgen hebben voor de natuurgebieden. Dat geldt voor zowel de ontwikkelfase als de gebruiksfase.

In de toelichting van het bestemmingsplan zal moeten worden onderbouwd dat geen significante gevolgen zijn te verwachten. Als dit niet kan worden uitgesloten, dan moeten compenserende maatregelen worden genomen.

4.6 Verkeer

Het plangebied wordt een verblijfsgebied waarin alle wegen de functie van erftoegangsweg hebben met een snelheidslimiet van 30 km/h. De Achteromweg is en blijft de primaire ontsluitingsweg met een snelheidslimiet van 50 km/h. Naast erftoegangswegen met gemengd profiel en een breedte van 5m zullen er doorsteekjes en/of fietspaden voor voetgangers/fietsers gerealiseerd moeten worden om de fijnmazigheid van dat netwerk te borgen.

Parkeren bij woningen wordt gerealiseerd op eigen terrein, waarbij dit parkeren functioneel bruikbaar ingericht is. Dit betekent bijvoorbeeld -voor zo ver mogelijk- geen twee parkeerplaatsen achter elkaar maar naast elkaar. Bij rijwoningen wordt voldoende parkeergelegenheid zo dicht mogelijk bij die woningen gerealiseerd. Er is hierbij de wens om rekening te houden met laadinfrastructuur voor elektrische auto's, om te voorkomen dat op straat of in de berm geparkeerd wordt. Bij de materialen van de parkeervakken wordt aansluiting gezocht bij de groene omgeving, bijvoorbeeld door groene half-verharding toe te passen (mits voldoende toegankelijk). Verder worden straten niet breder dan noodzakelijk (minimale breedte is 5 m). Om zo min mogelijk infrastructuur aan te hoeven leggen is het van belang om zoveel mogelijk aan beide zijden van wegen woningen te realiseren. Daarnaast wordt het gebruik van duurzame mobiliteit gestimuleerd. Alle infrastructuur moet voldoen aan de richtlijnen van het CROW, voor zover al niet vastgelegd in gemeentelijk beleid.

4.7 Water

Inwoners, bedrijven, gemeente en instellingen zetten zich in voor duurzaam watergebruik, door zuiniger gebruik van drinkwater, toepassing van een gescheiden rioleringsstelsel en hergebruik van regenwater.

Het plangebied wordt ingericht met als uitgangspunt de realisatie van een robuust watersysteem waarbij rekening wordt gehouden met klimaatadaptatie. Dit houdt in dat de grondwaterhuishouding op orde is en elk perceel dus voldoende drooglegging heeft. Het plan mag ook geen negatieve invloed hebben op de grondwaterhuishouding van het omliggende gebied.

Het plan krijgt een gescheiden rioolstelsel waarbij er binnen het plan voldoende berging voor het afstromende water aanwezig moet zijn. Dit krijgt vorm door hemelwater gescheiden van het afvalwater in te zamelen. Het hemelwater wordt afgevoerd naar het wadisysteem, waar het eerst wordt geborgen en waarvandaan het vervolgens vertraagd wordt afgevoerd. Dit afstromende water mag geen overlast veroorzaken voor het omliggende gebied. Het vuilwaterriool zal aangesloten worden op het rioolstelsel van Peize.

Een stap verder is onderzoeken of grijs afvalwater (voor douche, wastafels, wasmachine, afwasmachine) gescheiden kan worden van het zwarte afvalwater (toilet). Er zijn verschillende mogelijkheden denkbaar:

- Hemelwater bufferen en infiltreren.
- Afvalwater plaatselijk zuiveren en hergebruiken.
- Hergebruik van grijswater:
- Warmte uit het afvalwater weer hergebruiken via zogenaamde riothermie.
- Het zwarte water in combinatie met het organische keukenafval verzamelen met een vacuümsysteem (vacuümtoiletten en een voedselvermaler in de keuken).

Deze mogelijkheden worden bij de nadere uitwerking van de plannen onderzocht. Het zijn niet zozeer uitgangspunten voor het bestemmingsplan zelf.

4.8 Stedenbouw/ bebouwing

4.8.1 Inleiding

Een stedenbouwkundig plan met voorbeeldverkaveling is als bijlage toegevoegd. Dit is nadrukkelijk een voorbeeld. Dit voorbeeld geeft wel weer hoe wij op dit moment denken dat de wijk een goede inrichting kan krijgen. Het is ook ons streven het plan op deze wijze uit te voeren.

De recente crisis die in 2008 begon heeft ons geleerd dat de huizenmarkt er binnen twee jaar volledig anders uit kan zien. We zullen daarom ernaar streven het bestemmingplan zo flexibel mogelijk te maken. Dat heeft als gevolg dat het bestemmingsplan geen maximale zekerheid biedt aan inwoners over hun (toekomstige) omgeving. Mocht in de toekomst blijken dat de marktsituatie anders blijkt te zijn dan wij nu voorzien, dan bestaat de mogelijkheid dat het stedenbouwkundig plan wordt aangepast. Wij zullen dan proberen dit binnen de kaders van het bestemmingsplan te houden, zodat het bestemmingsplan niet hoeft te worden gewijzigd.

4.8.2 Bestemmingsplan

Bovenstaande betekent dat op de bestemmingsplankaart het gehele gebied zal worden bestemd als Woongebied. De hoofdontsluiting zal de bestemming Verkeer krijgen. Tenslotte blijft er aan de oostzijde een 'reststrookje' uit het Buitengebied over dat de bestemming agrarisch zal krijgen.

De Grootchalige Basiskaart Nederland zal als ondergrond dienen.

Middels aanduidingen zullen de minimaal te behouden groenstructuren (houtsingels) worden vastgelegd.

Door middel van de regels in het bestemmingplan zal gestuurd worden op:

- Maximaal aantal te realiseren woningen in het plan;
- Minimaal oppervlak waterberging, watergangen en groenvoorziening.
- Maximale goot- en bouwhoogten;
- Afstanden bebouwing tov de perceelsgrens;
- Maximaal bebouwingspercentage;
- Door de bouwcriteria te koppelen aan de kaveloppervlakte, kan door middel van de kaveluitgifte gestuurd worden op de inrichting van de wijk. Ook het woningtype, - vrijstaand, twee-aaneen of rijwoning -, kan op deze wijze worden gereguleerd. Kleine kavels zullen een hoger bebouwingspercentage krijgen en kleinere afstanden. Grotere kavels zullen een ruimere opzet krijgen. De kavels langs de Oostingslaan en Achteromweg zullen voor wat betreft de inrichting aansluiten op het buitengebied.

4.8.3 Woonsferen

Het stedenbouwkundige plan, zoals wij dat nu voor ons zien, hebben wij verdeeld in 4 sferen. Voor deze verschillende woonsferen hebben wij basisuitgangspunten vastgelegd.

Deze zullen er in grote lijnen als volgt uitzien:

- *Ontspannen wonen dicht bij de natuur "Woongebied - 1":*
 - Combinatie vrije kavels en projectmatige ontwikkeling mogelijk
 - Combinatie van woningtypes: vrijstaand, halfvrijstaande woningen en rijwoningen (maximaal 4 woningen aaneen)
 - Hoofdgebouw van de woning: in 1 of 2 bouwlagen met een kap; bij 1 bouwlaag met kap: goothoogte ten hoogste 4 m, met dien verstande dat de goothoogte voor niet meer dan 50% van de lengte van de gevel ten hoogste 6 m mag bedragen en bouwhoogte ten hoogste 10 m; bij 2 bouwlagen met kap: goothoogte ten hoogste 6 m en bouwhoogte ten hoogste 10 m
 - Hoofdgebouw van de woning: dakhelling ten minste 30 en ten hoogste 60 graden
 - Straatgerichte voorkant hoofdgebouw van de woning: plaatsing ten minste 4 m en ten hoogste 6 meter vanaf de naar de belangrijkste straat gekeerde erfgrans
 - Hoofdgebouw van de woning: zijdelingse afstand tot de erfgrans ten minste 3 m, afstand tot de achterste erfgrans ten minste 10 m
 - Bebouwingspercentage bouwperceel ten hoogste 70%, oppervlakte hoofdgebouw van de woning ten hoogste 150 m²
 - Parkeren bij vrijstaande en halfvrijstaande (twee-aaneen) woningen: 2 parkeerplaatsen naast elkaar op eigen erf aan de vrijstaande zijde van het hoofdgebouw; parkeren bij rijwoningen: in het openbaar gebied
 - Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden: voor een geringere dakhelling en/of een platte afdekking of een andere afwijkende dakvorm + voor een afstand van ten minste 7 m tot de achterste erfgrans.
- *Ontspannen wonen met tuin aan de natuurzone "Woongebied - 2":*
 - Combinatie vrije kavels en projectmatige ontwikkeling mogelijk
 - Combinatie van woningtypes: vrijstaand en halfvrijstaande (twee-aaneen) woningen
 - Hoofdgebouw van de woning: in 1 of 2 bouwlagen met een kap; bij 1 bouwlaag met kap: goothoogte ten hoogste 4 m, met dien verstande dat de goothoogte voor niet meer dan 50% van de lengte van de gevel ten hoogste 6 m mag bedragen en bouwhoogte ten hoogste 10 m; bij 2 bouwlagen met kap: goothoogte ten hoogste 6 m en bouwhoogte ten hoogste 10 m
 - Hoofdgebouw van de woning: dakhelling ten minste 30 en ten hoogste 60 graden
 - Straatgerichte voorkant hoofdgebouw van de woning: plaatsing ten minste 5 m en ten hoogste 10 meter vanaf de naar de belangrijkste straat gekeerde erfgrans
 - Hoofdgebouw van de woning: zijdelingse afstand tot de erfgrans ten minste 5 m, afstand tot de achterste erfgrans ten minste 10 m
 - Bebouwingspercentage bouwperceel ten hoogste 50%, oppervlakte hoofdgebouw van de woning ten hoogste 150 m²

- Vergunningvrije bouwwerken uitsluiten in 3 meter brede zone op de kavels langs de waterbergingszone
 - Parkeren bij alle woningen: 2 parkeerplaatsen naast elkaar op eigen erf aan de vrijstaande zijde van het hoofdgebouw
 - Binnenplanse afwijkingsmogelijkheid: voor een geringere dakhelling en/of een platte afdekking of een andere afwijkende dakvorm
- *Ruim wonen aan de groene rand "Woongebied - 3":*
- Combinatie vrije kavels en projectmatige ontwikkeling mogelijk
 - Combinatie van woningtypes: vrijstaand en halfvrijstaande woningen
 - Hoofdgebouw van de woning: in 1 bouwlaag met een kap; goothoogte ten hoogste 4 m, met dien verstande dat de goothoogte voor niet meer dan 50% van de lengte van de gevel ten hoogste 6 m mag bedragen en bouwhoogte ten hoogste 10 m
 - Hoofdgebouw van de woning: dakhelling ten minste 30 en ten hoogste 60 graden
 - Straatgerichte voorkant hoofdgebouw van de woning: plaatsing ten minste 5 m en ten hoogste 10 meter vanaf de naar de belangrijkste straat gekeerde erfgrens
 - Hoofdgebouw van de woning: zijdelingse afstand tot de erfgrens ten minste 5 m, afstand tot de achterste erfgrens ten minste 10 m
 - Bebouwingspercentage bouwperceel ten hoogste 50%, oppervlakte hoofdgebouw van de woning ten hoogste 150 m²
 - Parkeren bij alle woningen: 2 parkeerplaatsen naast elkaar op eigen erf aan de vrijstaande zijde van het hoofdgebouw
 - Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden: geen
- *Wonen in het lint langs Oostingslaan, Achteromweg "Woongebied - 4":*
- Betreft wonen aan lint / buitengebied aansluitend op bestaande omgeving
 - Woningtype: vrijstaande woningen op vrije kavels
 - Hoofdgebouw van de woning: in 1 bouwlaag met een kap; goothoogte ten hoogste 3,5 m, en bouwhoogte ten hoogste 9 m
 - Hoofdgebouw van de woning: dakhelling ten minste 30 en ten hoogste 60 graden
 - Straatgerichte voorkant hoofdgebouw van de woning: plaatsing ten minste 5 m en ten hoogste 10 meter vanaf de naar de Oostingslaan of Achteromweg gekeerde erfgrens
 - Hoofdgebouw van de woning: zijdelingse afstand tot de erfgrens ten minste 5 m, afstand tot de achterste erfgrens ten minste 10 m
 - Bebouwingspercentage bouwperceel ten hoogste 30%, oppervlakte hoofdgebouw van de woning ten hoogste 150 m²
 - Parkeren bij alle woningen: 2 parkeerplaatsen naast elkaar op eigen erf aan de vrijstaande zijde van het hoofdgebouw
 - Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden: geen

5. MILIEUKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

5.1 Milieu algemeen:

Afhankelijk van nog niet voorziene wijzigingen in het plangebied kunnen nog andere aanvullende onderzoeken nodig zijn.

5.2 Milieuzonering

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.

5.3 Geluid

Het zuidwestelijke deel van het plangebied bevindt zich nabij de provinciale weg Peize-Vries. Er dient te worden vastgesteld of de geluidsbelasting op de gevels van de betreffende woonrand de voorkeursgrenswaarde (48 dB-contour) niet overschrijdt. De Achteromweg en de Oostingslaan leveren ook een contour met voorkeursgrenswaarde van 48dB. Het is aannemelijk dat nieuwe woningen direct aan deze wegen (deels) binnen de 48 dB contour zullen liggen. Het is ook aannemelijk dat deze overschrijding slechts beperkt is. Het plan, alsmede de gewenste stedenbouwkundige opzet, heeft niet voldoende ruimte om alle woningen buiten de 48 dB contour te positioneren. Onderzocht wordt nog of maatregelen bij de bron significante verbeteringen kunnen opleveren. De Wet geluidhinder biedt mogelijkheden om bij geringe overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde toch woningen toe te staan door middel van het vaststellen van een Hogere Waarde. Bij (geringe) overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde en de huidige isolatiewaarden is een goed woonklimaat zeer goed haalbaar.

Het laten vervallen van deze woningen binnen de 48dB-contour is ook geen optie. De financiële haalbaarheid van het gehele plan komt dan te veel onder druk te staan. Bovenal is de stedenbouwkundig zeer wenselijk om ook aan de randen van het plangebied (aan de Achteromweg en Oostinglaan) ook woningen te positioneren. Voor deze situatie zal een procedure 'hogere waarde' nodig zijn. Door middel van een hogere waarde kan door het bevoegd gezag, mits goed gemotiveerd, een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) worden toegestaan. Deze verhoging is mogelijk tot een maximaal toelaatbare waarde van 63dB.

Naast wegverkeer zijn er verder in het plangebied geen significante geluidsbronnen aanwezig die mogelijk een belemmering vormen voor het plan.

5.4 Luchtkwaliteit

De ontwikkeling van onderhavig plangebied valt onder het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" in de categorie woningbouw tot 1.500 woningen. Daarmee draagt de ontwikkeling niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging ter plaatse.

5.5 Bodem

Door ingenieursgebouw MUG is op 17 april 2018 een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de bodem. Naar aanleiding van dit onderzoek wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht. Er worden ook geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de geplande ontwikkeling. Het plangebied is daarmee geschikt voor het beoogde gebruik als woonkavels.

5.6 Externe veiligheid

Inventarisatie van de risicokaart laat zien dat het plangebied zich niet bevindt binnen de invloedssfeer van risicovolle objecten of inrichtingen. De ontwikkeling wordt dus niet beperkt door het aspect Externe Veiligheid.

5.7 M.e.r. -beoordeling

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 100 á 150 woningen. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde. Er is daarom in beginsel geen milieueffectrapport (MER) noodzakelijk. Een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' moet echter wel plaatsvinden

door het college. Hierin wordt gemotiveerd aangegeven waarom geen MER hoeft te worden opgesteld.

6. SOCIALE UITGANGSPUNTEN

6.1 Gezondheid

6.1.1 Inleiding

Een gezonde leefomgeving nodigt uit tot gezond gedrag en heeft zo min mogelijk negatieve invloed op de gezondheid. Dit is in Noordenveld een belangrijke pijler in het lokale beleid rondom overgewicht, eenzaamheid, meedoen, je betrokken voelen, jezelf kunnen redden, in balans zijn en gezondheids-achterstanden. Een gezonde leefomgeving kan worden bevorderd door het creëren van openbare ruimten die voor iedereen veilig en vrij toegankelijk zijn om te sporten, te bewegen en te recreëren.

Groen ontstrest, nodigt uit tot bewegen, bevordert een gezonde ontwikkeling van kinderen en stimuleert sociale contacten. De gezonde effecten van groen worden steeds beter aangetoond en onderbouwd.

Daarnaast verbetert groen het milieu, zorgt voor een rijke biodiversiteit, vermindert luchtvervuiling, zorgt voor waterberging, dempt geluidshinder en verkoelt in warme periodes. Een groene inrichting is essentieel voor een klimaatbestendige en duurzame omgeving.

6.1.2 Specifiek voor de wijk Peize Zuid

Aanbevelingen / wensen voor de woonomgeving

- Stimuleren van een rookvrije omgeving ten behoeve van een rookvrije generatie
 - Maak ontmoetingsplaatsen in de wijk rookvrij door een rookverbod bij plaatsen waar kinderen komen;
- Voor iedereen zijn er -dichtbij en toegankelijk- aantrekkelijke plekken
 - Binnen de woonwijk zijn plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten;
 - Speel/beweeg plekken met zitplaatsen;
 - Vanuit dit principe zijn verharde en veilige verbindingen tussen centrum/omgeving en woningen voor zowel fiets, wandelen, rollator en auto van belang.
 - Een groene leefomgeving
- De leefomgeving nodigt uit tot bewegen en draagt bij aan een gezond gewicht
 - Stimuleer een actieve leefstijl (bijv. fietsen, wandelen, traplopen, buitenspelen);
 - Er zijn goede (e-)fiets- en OV-verbindingen met andere grote kernen in de omgeving;
 - Er zijn langs looproutes in de wijk en van wijk naar centrum zitplekken voor burgers die tijdens hun looproute een rustplek nodig hebben (mensen die slecht ter been zijn).
- Klimaatbestendige wijk
 - Waterspeelplekken/opslag die ten tijde van hevige neerslag als tussenbuffer kunnen dienen. Hier wordt invulling aan gegeven door wadi's /waterberging die in de wijk komen.
- Wonen en druk verkeer zijn gescheiden
 - Alle wegen in het gebied zijn max. 30 km/u.
 - Door obstakels en lichte bogen in de weg ontstaat er een inrichting die past bij 30 km/u.
- Een goede menging van de verschillende functies, terwijl overlast gevende bedrijven op afstand staan.
- De bereikbaarheid van de wijk is (voor hulpdiensten) goed en veilig;

Uitgangspunten op gebouw/woningniveau

- Er zijn voldoende betaalbare levensloopgeschikte woningen
 - Een levensloopgeschikte woning is een zelfstandige woning die geschikt is (te maken) voor bewoning in alle levensfasen, met minimale fysieke inspanningen en minimale kans op ongevallen.
- Woningen hebben een gezond binnenklimaat
 - Bewoners zijn ongeveer 70% van de tijd in de woning;
 - Bescherming tegen geluid/lawaai van buiten (auto/vliegverkeer).
- Minimaal één zijde (gevel) van de woning is aangenaam qua geluid
 - Om ervoor te zorgen dat er minimaal 1 rustige zijde is, kan er bij verkaveling op gelet worden dat de tuinen van die huizen niet naar de straat zijn gericht. Rust en een natuurlijke omgeving bieden betere mogelijkheden om te ontspannen en te herstellen.
- Watertappunt in de wijk
 - Het aanleggen van een watertappunt in de openbare ruimte van de wijk.

De hierboven genoemde uitgangspunten worden bij de nadere uitwerking van de wijk betrokken. Het zijn niet zozeer uitgangspunten voor het bestemmingsplan zelf.

6.2 Toegankelijkheid en Inclusie

6.2.1 Inleiding

“Aanpassingen om Nederland toegankelijker te maken zijn geen extra service, maar moeten een vanzelfsprekendheid zijn. Toegankelijkheid is de norm en ontoegankelijkheid de uitzondering”.

In Noordenveld vinden wij het belangrijk dat iedereen moet kunnen meedoen. Noordenveld is er voor jong en oud, arm of rijk, nieuw in Nederland, met een beperking en met uitzonderlijk talent. Meedoen omvat onderwerpen op alle levensterreinen van mensen. Het is nodig om de fysieke leefomgeving, gebouwen, openbare ruimte, vervoer, dienstverlening, informatie, en communicatie voor iedereen toegankelijk te maken.

6.2.2 Wet- en Regelgeving

Het VN Verdrag Handicap verplicht gemeenten om te werken aan een inclusieve samenleving! Dit is een samenleving waarin iedereen zelfstandig en op voet van gelijkheid kan meedoen. Het verdrag verplicht gemeenten om mensen met een beperking actief te betrekken bij het vormen en uitvoeren van beleid. Bij mensen met een beperking spreken wij over mensen met een langdurige fysieke of geestelijke beperking, mensen in een rolstoel, mensen die blind of slechtziend zijn, mensen die doof of slechthorend zijn, maar ook mensen met een niet zichtbare beperking. Denk dan bijvoorbeeld aan laaggeletterdheid, autisme en een chronische ziekte. Door de beperking kunnen zij belemmeringen ervaren in hun deelname in de samenleving. Het verdrag stelt dat er specifieke aandacht nodig is voor kinderen en jongeren met een beperking.

6.2.3 Stichting Toegankelijk Noordenveld voor Iedereen

Het VN-panel in de gemeente Noordenveld dat zich inzet om te komen tot een inclusieve samenleving. Zij wordt gesubsidieerd door de gemeente, werkt nauw samen met de gemeente en heeft toch de mogelijkheid om zich als onafhankelijke partij te bewegen. De leden zijn allen ervaringsdeskundigen, wat wil zeggen dat zij een beperking en/of een chronische ziekte hebben en daardoor goed weten wat nodig is. Door gebruik te maken van de kennis en ervaring van mensen met een beperking lukt het om de extra stap te zetten om te komen tot een inclusieve samenleving.

6.2.4 Een nieuwe wijk voor iedereen

- Zorg voor voldoende levensloopbestendige woningen, geschikte woningen en woonvormen voor mensen met een beperking.
- Een woonwijk is voor iedereen goed bereikbaar met het openbaar vervoer. De gemeente zet zich in om de bestaande route vanuit zuidelijke richting door het dorp te behouden. Deze lijn is niet rendabel, dus het kan niet worden gegarandeerd.
- Bushaltes zijn vanuit de hoofdroute in de wijk via stoepen bereikbaar.
- Iedereen, ook mensen in een rolstoel, moet volledig in een bushalte kunnen schuilen.
- Er zal een hoofdroute worden aangewezen die zal zijn voorzien van stoepen. De stoepen geven een enorm gevoel van veiligheid aan diverse gebruikers. Ze dienen als gidslijnen voor mensen die slechtziend of blind zijn. Kinderen kunnen zich via stoepen veilig verplaatsen. Bij gebrek aan stoepen erfafscheidingen langs de openbare wegen in Peize Zuid maximaal 1m hoog. Dit in verband met de zichtbaarheid van en op (langzaam) verkeer op die wegen bij het uitrijden van opritten. Het overzicht wat je hiermee creëert draagt bij aan de verkeersveiligheid. Zie ook daarvoor de afbeelding: de percelen/opritten rechts zijn overzichtelijk, links staat een hoge heg die het uitzicht blokkeert. Dit los van de trottoirs op deze weg.
- Denk goed na over de positie van onder andere bomen, groen, lantaarnpalen, elektriciteitskasten, laadpalen en andere obstakels zijn van essentieel belang bij het realiseren van een duurzaam toegankelijke inrichting van voetpaden.
- Houd rekening met voldoende rustplekken, buitenmeubilair, voor mensen die op momenten moeten kunnen rusten. Hier kunnen eveneens sociale contacten ontstaan.

- Zorg voor een goede toegankelijkheid en bruikbaarheid van voorzieningen in de openbare ruimte. De openbare ruimte is voor iedereen en moet veilig en vrij toegankelijk zijn om te sporten, te bewegen en te recreëren. Denk bijvoorbeeld aan speeltuinen, speeltoestellen, parken, vijverpartijen, wandelpaden, bruggetjes en visstijgers.
- Voor mensen met een beperking geldt dat zij over het algemeen een groter gevoel van veiligheid ervaren, wanneer er voldoende en goede verlichting in de wijk bestaat.
- Goede bewegwijzering maakt dat mensen met een beperking de snelste route kunnen vinden van a naar b.

7. 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.

7.1 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. De woningen worden allemaal gebouwd na 2020. Daarom is de wens om in het bestemmingsplan energieneutraal als verplichting op te leggen. 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 het bestemmingsplan wordt de oriëntatie van de kappen niet vastgelegd, zodat mensen zelf de ideale richting voor zonne-energie kunnen kiezen, mocht men dat willen.

7.2 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.

Op termijn moet de gemeente keuzes gaan maken hoe ze hele wijken en dorpen van het aardgas af gaat halen. Op dat moment komen er naar verwachting ook buurt- of dorpsgebonden energieconcepten in beeld. De schaalgrootte daarvan is groter waardoor ze ook beter rendabel zijn. Voor de gemeente is het daarom nu niet verstandig om als gemeente een energieconcept aan te leggen. Als dit vanuit de bewoners zelf komt zullen we dit uiteraard wel faciliteren.

7.3 Afval

Vanuit het aspect duurzaamheid is het de wens om een gescheiden afvalinzameling optimaal te faciliteren. Daarnaast heeft de gemeente als beleidsdoelstelling om in 2020 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.

7.4 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.

8. JURIDISCHE UITGANGSPUNTEN

8.1 Plansystematiek

Zoals al aangegeven wordt qua planvorm voor het nieuwe bestemmingsplan voorgesteld om te kiezen voor gebiedsgericht bestemmen en alleen functioneel/gedetailleerd te bestemmen indien nodig.

Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de digitale verplichtingen overeenkomstig de RO-Standaarden. Vanaf 1 juli 2013 is het verplicht de RO Standaarden 2012 (SVBP2012) toe te passen. Het plan zal op papier in schaal 1 : 1.000 worden uitgevoerd.

8.2 Bestemmingen en aanduidingen

De beleidsmatige, thematische en stedenbouwkundige uitgangspunten worden vertaald naar de bestemmingen en aanduidingen in het nieuwe bestemmingsplan. De landschappelijke en stedenbouwkundige hoofdpopzet ligt ten grondslag aan de inhoud van het bestemmingsplan en wordt gebruikt voor de belangrijkste toe te passen enkelbestemmingen en aanduidingen. In de regels van het bestemmingsplan zullen de bepalingen die bij de betreffende bestemmingen en aanduidingen horen worden opgenomen (zie 4.8).

8.3 Standaarden gemeente

Te leveren stukken ten behoeve van bestemmingsplan 'Peize Zuid':

1. Vigerende ruimtelijke planvormen zijn te vinden op ruimtelijke plannen
2. Nota van Uitgangspunten
3. Landschappelijke en stedenbouwkundige opzet.

8.4 Relatie Omgevingswet

Onder de Wet Ruimtelijke Ordening zijn de mogelijkheden om flexibiliteit in het bestemmingsplan te regelen anders dan straks onder de Omgevingswet. Bij het opstellen van het bestemmingsplan moet bekeken worden op welke wijze met het plan gewerkt kan worden onder de nieuwe omgevingswet. Een uit te werken bestemming vervalt bijvoorbeeld onder de Omgevingswet. Het opnemen van een uitwerkingsverplichting of wijzigingsbevoegdheid zal worden vermeden in het plan.

De planning is erop gericht om zo spoedig mogelijk een ontwerpbestemmingsplan gereed te krijgen. De vraag naar woningen is dringend. Daarom is er geen ruimte om experimenten Omgevingswet mee te nemen. Uitgangspunt hierbij zal daarom zijn dat het ontwerpplan zo spoedig mogelijk ter inzage wordt gelegd.

9. ECONOMISCHE UITGANGSPUNTEN

9.1 Grondexploitatie

De gemeente probeert alle gronden in het plangebied in eigendom te krijgen. De exploitatieberekening moet leiden tot aanvaardbare gronduitgifteprijs in vergelijking met andere locaties in de gemeente en de omliggende gemeenten. Er wordt ingezet op een positief resultaat.

9.2 Planschade

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van een onevenredige aantasting van rechten in de omgeving. Dit kan leiden tot een waardevermindering van eigendommen. Soms moet dit nadeel gecompenseerd worden. Dit wordt planschade of nadeelcompensatie genoemd.

Vooraf zal een inschatting worden gemaakt hoeveel de mogelijk toe te kennen planschade kan bedragen. Deze kostenpost zal meegenomen worden in de exploitatieopzet.

10. INSPRAAK EN OVERLEG

10.1 Overlegpartijen

Overleg met andere overheden is geregeld in art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Versnelling van besluitvormingsprocedures is één van de

doelstellingen van de Wro. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

In het plan Peize Zuid zijn de Provincie Drenthe en het Waterschap Noorderzijlvest overlegpartijen wiens belangen in het geding kunnen zijn. Daarnaast ligt door het midden van het terrein een laagspanningskabel van Enexis.

10.2 Overleg omgeving

Over het bestemmingsplan zal worden gecommuniceerd, zowel intern als extern. Intern zullen we de raad, het college en het MT actief bij het proces betrekken. Dit gebeurt door B&W-voorstellen en raadsvoorstellen. Eventueel is het mogelijk om een informele sessie voor de raad te organiseren. De externe communicatie krijgt voornamelijk vorm door middel van persberichten, berichten in de nieuwsbrief Peize-Zuid en op de website van Peize Zuid. Op die wijze kunnen inwoners op de hoogte gehouden worden van de relevante mijlpalen in het project, zoals besluiten.

De externe communicatie hangt ook samen met participatie. Voor Peize Zuid praten wij met Dorpsbelangen en er zijn werkgroepen opgesteld die meedenken in het planproces. Daarnaast is IVN Peize een belangrijke partij, gezien de ecologische situatie in het plangebied.

10.3 Procedure en rechtsmiddelen

Aankondiging bestemmingsplan

De gemeente kondigt een bestemmingsplan met ruimtelijke ontwikkelingen vooraf aan. Dit is in mei 2018 gebeurd. Dit betreft een eenvoudige aankondiging dat het voornemen om een bestemmingsplan op te stellen bestaat. Meer is het niet.

Conceptbestemmingsplan

Eerst wordt een conceptplan opgesteld. Dit plan zal ter kennisneming aan college en raad worden gezonden. Het conceptplan wordt tevens aan de officiële overlegpartijen gezonden voor eventuele reacties. Hierop volgt een correctieronde door het bestuur en de ambtelijke projectgroep.

Ontwerpbestemmingsplan

Na correctie is het ontwerpbestemmingsplan gereed. Dit ontwerp wordt door het college zes weken ter inzage gelegd voor eenieder. Hiermee is het formele deel van de procedure gestart.

In deze periode kunnen inwoners hun 'zienswijze' kenbaar maken aan de gemeenteraad. Op de zienswijzen volgt een reactie van het college. Een zienswijze kan de volgende gevolgen hebben. Het plan wordt niet vastgesteld, het plan wordt gewijzigd vastgesteld of er wordt gemotiveerd aangegeven waarom de zienswijze niet leidt tot een aanpassing.

Vaststellen en bekendmaken bestemmingsplan

Na de periode van 6 weken moet de gemeenteraad binnen 12 weken het bestemmingsplan vaststellen. Daarna heeft het college 2 weken de tijd om het besluit bekend te maken.

De termijn voor bekendmaking kan in bepaalde gevallen langer zijn, namelijk 6 of 7 weken. Dat is het geval als het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld. Overlegpartijen moeten dan nog in de gelegenheid worden gesteld de wijzigingen te beoordelen.

Beroep instellen

Als iemand het niet eens is met het besluit van de gemeenteraad, dan kan hij beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De gemeente geeft in de bekendmaking

van het vaststellingsbesluit aan in welke periode beroep kan worden ingesteld. De periode bedraagt altijd 6 weken. Deze periode zal voor maximaal 3 weken in de zomervakantie liggen. Daarna treedt het bestemmingsplan in werking. De gemeente kan beginnen met de uitvoering van het plan of onderdelen daarvan.

Om beroep in te stellen moet iemand een zienswijze kenbaar hebben gemaakt tijdens de ontwerpfasen van de bestemmingsplanprocedure. Als dat niet is gebeurd, dan kan alleen beroep aangetekend worden tegen wijzigingen die zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Verzoek om voorlopige voorziening

Als iemand wil tegenhouden dat er al wordt gebouwd, dan kan hij, als hij beroep heeft ingesteld, ook gelijktijdig een 'verzoek om een voorlopige voorziening' indienen. Wordt het verzoek toegekend? Dan schort de inwerkingtreding van het besluit op tot een beslissing is genomen over het beroep.

11. PLANNING

11.1 Planning

De verwachting is dat het **concept** bestemmingsplan in het vierde kwartaal van 2020 gereed zal zijn. In dit kwartaal kan het wettelijke vooroverleg met andere partijen, zoals provincie en waterschap, plaatsvinden. Ook zal dan het plan inhoudelijk goed tegen het licht worden gehouden om te beoordelen of het voldoet aan de gestelde uitgangspunten.

In het eerste kwartaal 2021 kunnen de opmerkingen verwerkt worden en kan het **ontwerp** bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Tegen het ontwerp kunnen zienswijzen worden ingediend.

Vervolgens kunnen in het tweede kwartaal deze zienswijzen worden verwerkt en kan het plan in het derde kwartaal definitief worden **vastgesteld**.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Voorbeeldverkaveling (kan wijzigen!)



16 juli 2020

Ontwikkeling Peize Zuid– uitgangspunten woongebieden

Indeling woongebieden Peize Zuid

- Ontspannen wonen bij de natuur
- Ontspannen wonen met tuin aan natuurzone
- Ruim wonen langs de groene rand
- Wonen in het lint van Oostingslaan en Achteromweg



Woongebieden en woonsferen

In de toekomstige woonbuurt Peize Zuid ligt de nadruk op wonen met de natuur in de directe nabijheid en met beleving van de seizoenen.

Het bouwen in deze buurt sluit aan op het wonen in Peize en betreft grondgebonden woningen. De woningen betreffen verschillende woningtypes zoals vrijstaande woningen, halfvrijstaande woningen en rijwoningen. Vrije kavels en projectmatige bouw.

Er is een indeling in woongebieden gemaakt met verschillende ruimtelijke uitgangspunten; waarbij de randen van het gebied aansluiten op de omliggende bebouwing.

Bij deze woongebieden zijn ruimtelijke uitgangspunten benoemd als input voor het op te stellen bestemmingsplan. Ook is een overzichtskaart gemaakt met een aanzet voor de bestemmingen.

10-04-2020

2

