

Bestemmingsplan

Molenpad 2-4, Peize

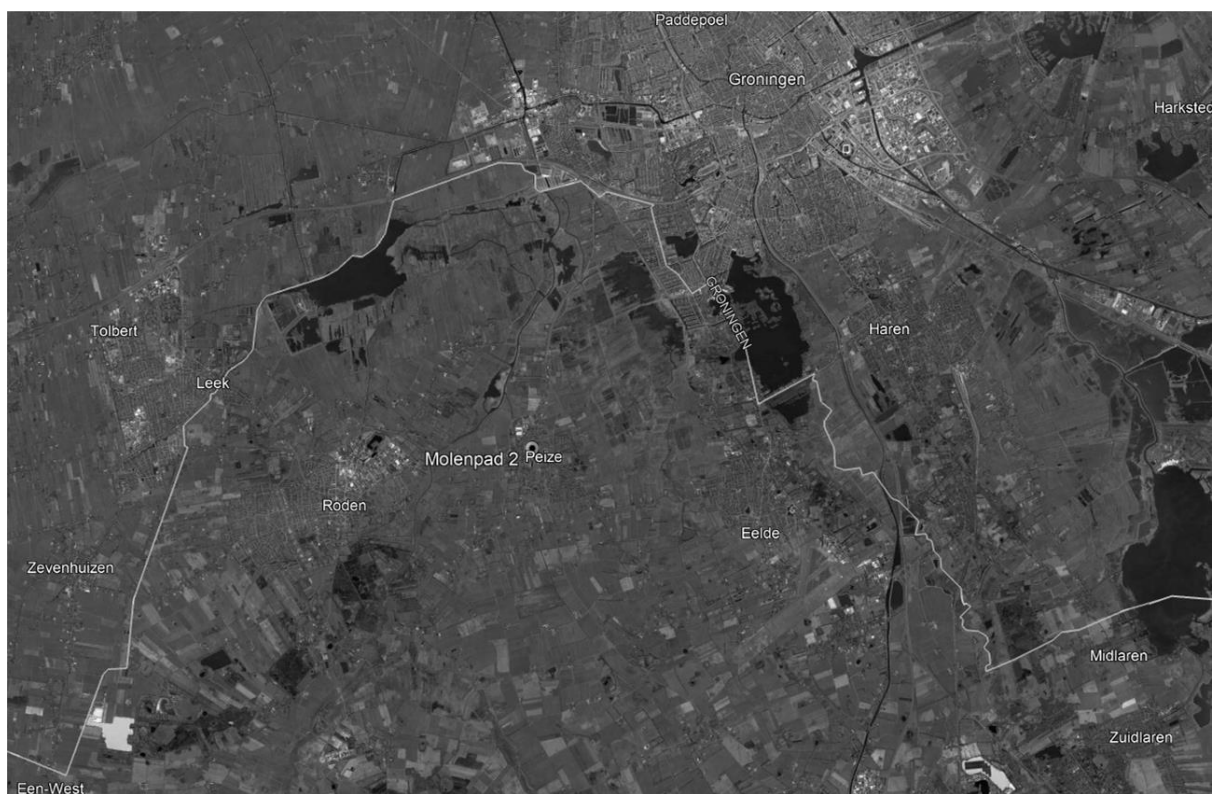
Status: Ontwerp

IMRO: NL.IMRO.1699.2022BP105-cc01.

Plantype: Bestemmingsplan

Datum: 20 juni 2023

TOELICHTING



Overzichtskaart (bron: Google Earth)

Inhoud

TOELICHTING	2
1 ALGEMEEN.....	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing van het plan	6
1.3 Huidige en gewenste situatie	6
1.4 Planologisch kader	8
1.5 Leeswijzer	9
2 BELEIDSKADER	10
2.1 Rijksbeleid.....	10
2.2 Provinciaal beleid	10
2.3 Gemeentelijk beleid	11
3 OMGEVINGSASPECTEN EN OVERIGE ASPECTEN.....	16
3.1 Cultuurhistorie, Archeologie en Landschap.....	16
3.2 Bodem	17
3.3 Geluid	20
3.4 Luchtkwaliteit	21
3.5 Milieuzonering	22
3.6 Besluit milieueffectrapportage	23
3.7 Ecologie	23
3.8 Water.....	26
3.9 Externe veiligheid.....	28
3.10 Verkeer	28
3.11 Molenbiotoop	28
3.12 Duurzaamheid.....	29
4 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	30
5 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	31
5.1 procedure	31
5.2 Participatie.....	31
6 JURIDISCHE TOELICHTING	32
6.1 Algemeen.....	32
6.2 Verbeelding.....	32

6.3	Regels	32
B I J L A G E N	bij de toelichting	33
BIJLAGE I	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	34
BIJLAGE II	BODEMONDERZOEK.....	34
BIJLAGE III	AKOESTISCH ONDERZOEK.....	34
BIJLAGE IV	ECOLOGISCH ONDERZOEK	34
BIJLAGE V	STIKSTOFBEREKENING.....	34
BIJLAGE VI	WATERTOETS EN -ADVIES.....	34
R E G E L S		35
Hoofdstuk 1	Inleidende regels.....	36
Artikel 1	Begrippen	36
Artikel 2	Wijze van meten	45
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels.....	47
Artikel 3	Verkeer – Verblijfsgebied	47
artikel 4	Wonen	49
Artikel 5	Waarde - Cultuurhistorie.....	54
Hoofdstuk 3	Algemene regels	55
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	55
Artikel 7	Algemene bouwregels.....	55
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	55
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels.....	55
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	56
Artikel 11	Overige regels	57
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	58
Artikel 12	Overgangsrecht.....	58
Artikel 13	Slotregel.....	58

1 ALGEMEEN

1.1 Inleiding

1.1.1 aanleiding

Aan het Molenpad 2 en 4 te Peize bevinden zich 2 sociale huurwoningen van Woonborg. De woningen zijn gedateerd en aan vernieuwing toe. De woningen staan bovendien op grote percelen, hetgeen ook ruimte kan bieden aan meer woningen. Gezien de vraag naar woningen in de doelgroep “sociale huurwoningen” is uitbreiding van het aanbod gewenst.

Daarom is er door initiatiefnemer voor gekozen om deze verouderde woningen te slopen en hiervoor in de plaats 5 woningen met een kleiner perceel te realiseren dat aansluit bij de beoogde doelgroep.

1.1.2 ontwikkeling

Op het aangrenzende perceel aan de Hoofdstraat 12 zijn ook plannen ontwikkeld. Deze ontwikkeling betreft het slopen van het “zaal-deel” van het bestaande horecapand “Bij Boon” en hiervoor in de plaats elders op het terrein twee recreatie-appartementen en een achttal B&B/hotelkamers te realiseren.

Aangezien het hier om twee aangrenzende percelen gaat is er door initiatiefnemers voor gekozen om in de planvorming grotendeels gezamenlijk op te trekken, zodat er een samenhangend geheel ontstaat.



Figuur 1: huidige en toekomstige situatieschets van totaal plan Molenpad 2-4 en Hoofdstraat 12 te Peize

Beide percelen zijn gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan Centrumgebied Peize van de gemeente Noordenveld. Om het realiseren van deze plannen mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Om niet afhankelijk te zijn van de te doorlopen procedure van beide plannen is er voor gekozen om hiervoor aparte bestemmingsplannen op te stellen.

Onderhavig bestemmingsplan is gebaseerd op het mogelijk maken van maximaal 5 woningen op het perceel Molenpad 2 en 4 te Peize, waar op basis van het bestaande bestemmingsplan slechts 2 woningen (het bestaande aantal) zijn toegestaan.

1.2 Ligging en begrenzing van het plan

Het plangebied, Molenpad 2 en 4 (kadastraal bekend gemeente Peize, sectie G, nr. 1880), is gelegen binnen de grenzen van de bebouwde kom van Peize en heeft een oppervlakte van 1.020 m². Het perceel heeft een directe aansluiting op het Molenpad, een zijstraat van de Hoofdstraat en voor gemotoriseerd verkeer een doodlopende weggetje. Het plangebied is gelegen aan het eind van het Molenpad. Verder wordt het aan de zuidkant begrensd door een wandelpad en weiland, aan de westkant door tuin, aan de noordkant door het parkeerterrein van Bij Boon en aan de oostkant door de weg "Molenpad" en vrijstaande woningen. Ten noordoosten bevindt zich nog de PaiserMeul, een molen die nog wordt gebruikt om tarwe te malen.



Figuur 2: Plangebied "Molenpad te Peize" (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Huidige en gewenste situatie

1.3.1 Huidige situatie

Op het perceel aan het Molenpad 2 en 4 staan twee aaneengeschakelde eengezinswoningen die worden verhuurd als sociale huurwoning. Het zijn allebei woningen van 2 woonlagen met kap, voortuin en een ruim achtererf. De woningen, bouwjaar 1952, hebben een BVO (bruto-vloeroppervlakte) van elk circa 80m²

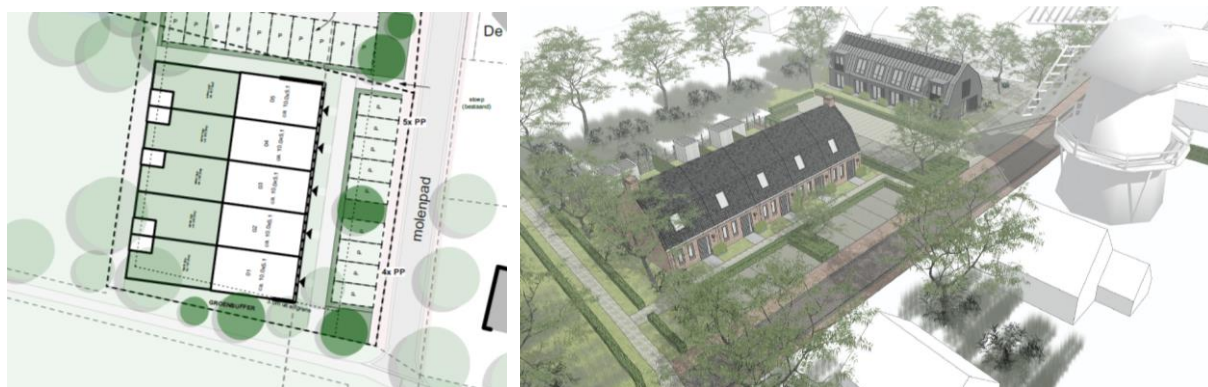


Figuur 3: huidige woningen Molenpad 2 en 4

1.3.2 Gewenste situatie

Molenpad 2-4

In de nieuwe situatie zullen er op het perceel 5 aangebouwde woningen (rijwoningen) worden gerealiseerd, die aan dezelfde doelgroep (mensen met lage inkomens) worden verhuurd. Het perceel kan in de breedte niet breder dan is ingetekend (zie figuur 4) worden bebouwd en aan de voorkant is ruimte voor 9 parkeerplaatsen (haaks parkeren aan de straat en groen omzoomd), die ook als overloop kunnen worden gebruikt als parkeerruimte voor de naastgelegen horeca. Aan de achterkant is nog ruimte voor een ruime achtertuin met berging en “achterom”. De percelen worden ongeveer even groot en de woningen hebben een grondoppervlak van ongeveer 51 m².



Figuur 4: inrichting perceel met 5 woningen

Samenhang met hoofdstraat 12

De plannen vormen qua uitstraling een geheel met de ontwikkelingsplannen van het naastgelegen pand aan de Hoofdstraat 12. Daar zal het zalencentrum worden gesloopt en daarvoor in de plaats op het huidige parkeerterrein logiesaccommodaties worden ontwikkeld in dezelfde opzet als de 5 te realiseren woningen aan het Molenpad 2-4. Door de sloop van het zalencentrum krijgt het karakteristieke pand aan de hoofdstraat 12 zijn oorspronkelijke vorm weer terug waardoor er een kwaliteitsslag wordt gemaakt (niet passende deel wordt gesloopt en voor het dorp karakteristiek pand krijgt oorspronkelijke hoofdvorm terug en daarmee de historische eigenschap van het dorp vergroot).



Figuur 5: zicht vanaf de Hoofdstraat met de recreatieappartementen op de voorgrond en de 5 woningen van het Molenpad erachter.

Parkeren

Doordat de zaalruimte zal verdwijnen, verdwijnt ook deze verkeersstroom. De bestaande functie van horeca en overnachtingsaccommodatie zal blijven bestaan aan de Hoofdstraat 12, maar zal geen piekverkeer meer veroorzaken als voor de zaalruimte. Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein aan de Hoofdstraat 12 zal veranderen van 20 naar 10 parkeerplaatsen en daardoor voor minder verkeersgeluidsoverlast zorgen.

Voor de woningen zijn volgens de norm 7 parkeerplaatsen vereist voor 5 sociale huurwoningen en voor de horecafunctie zijn er 6 parkeerplaatsen vereist. Het aantal parkeerplaatsen voor de 10 logiesaccommodaties is de parkeerbehoefte afhankelijk van het aantal sterren dat het zal krijgen. Duidelijk is dat het benodigde aantal parkeerplaatsen voor de logiesaccommodaties lager is dan voor zaalruimte.

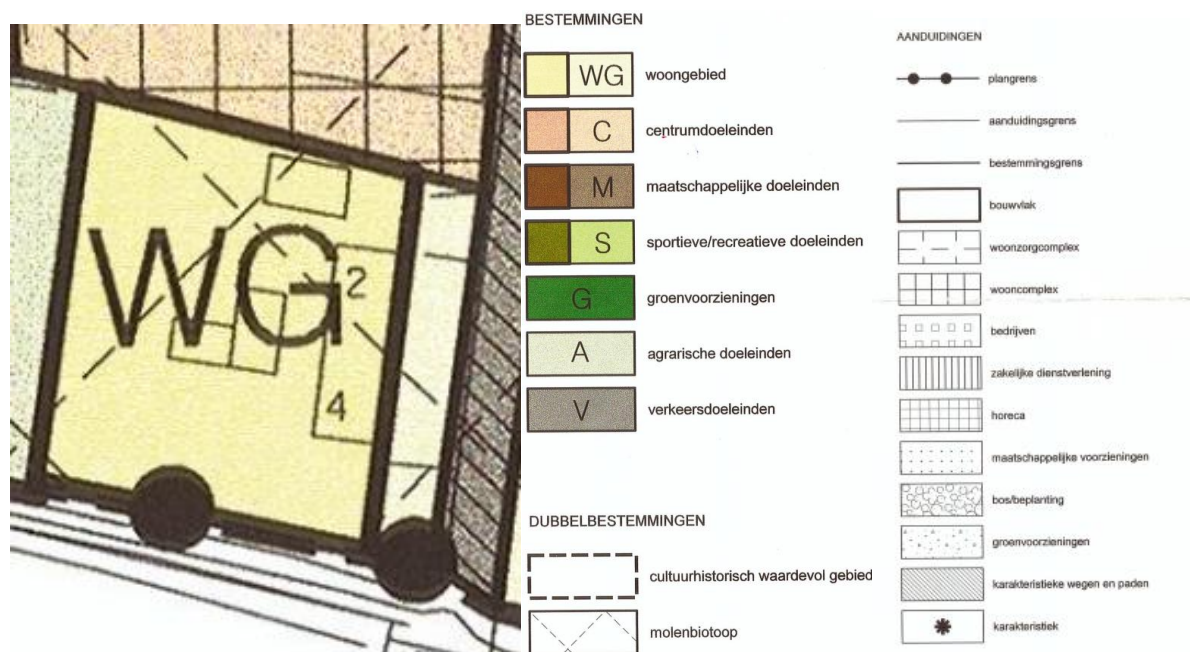
Voor de zalencentrumfunctie die wegvalt vervallen ook de daarvoor benodigde 19 tot 25 parkeerplaatsen.

Daarnaast kan er in de avonduren gebruik worden gemaakt van de parkeerruimte bij de molen, die 's avonds niet toegankelijk is voor bezoekers. Hier zijn 8 parkeerplaatsen aanwezig.

Bovendien kan nog worden opgemerkt dat de gasten voor het pand aan de Hoofdstraat 12 veelal woonachtig in de directe omgeving zijn (Peize, Noordenveld), dan wel fietstoeristen zijn en veelal op de fiets komen. Het totaal aantal parkeerplaatsen van 27 parkeerplaatsen (9 bij woningen Molenpad 2-4, 10 bij Hoofdstraat 12 en 8 bij de molen voor gebruik in avonduren) zal daarmee voldoende zijn om aan de bijbehorende parkeerbehoefte volgens de norm noodzakelijke 7 parkeerplaatsen voor de woningen, 6 parkeerplaatsen voor de horeca en nog een aantal parkeerplaatsen voor de 10 logiesaccommodaties te voldoen.

1.4 Planologisch kader

Het perceel is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan "Centrumgebied Peize" van de gemeente Noordenveld. Dit is vastgesteld op 24 april 2008.



Figuur 6: Uitsnede bestemmingsplan Centrumgebied Peize (2008) (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden van het betreffende perceel zijn in dit bestemmingsplan bestemd als "Woongebied" met bouwvlak. Bovendien gelden er ter hoogte van het plangebied nog de dubbelbestemmingen "cultuurhistorisch waardevol gebied" en "molenbiotoop". Deze dubbelbestemmingen zijn gericht op het behoud van de cultuurhistorische waarde in het gebied en het beschermen van de functie van de molen als werktuig en waarde als landschapselement.

In het bestemmingsplan “centrumgebied Peize” is opgenomen bij de bebouwingbepalingen voor woningen in het woongebied (art 3, lid 3 onder 2) dat het aantal woningen niet meer dan het bestaande aantal mag bedragen. Realisatie van meer dan 2 woningen is in strijd met het vigerend plan.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van maximaal vijf woningen in het plangebied (perceel aan het Molenpad, kadastraal bekend gemeente Peize, sectie G, nr. 1880) en het wijzigen van het bouwvlak en de voorgevelrooilijn voor de nieuw te bouwen woningen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 is een inleiding gegeven en komen de ligging en begrenzing van het plan aan de orde. Het beleid wordt in hoofdstuk 2 beschreven. De omgevingsaspecten en overige aspecten zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 en 5 beschrijven de uitvoerbaarheid van het plan en hoofdstuk 6 sluit af met de juridische regeling.

2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor het plangebied zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het ruimtelijk Rijksbeleid als zodanig niet van invloed is op voorliggend ruimtelijk plan.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ daaraan toegevoegd (nationaal belang 13). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder. In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in:

“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied”.

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Vanuit jurisprudentie blijkt bij onderhavig plan geen sprake te zijn van stedelijke ontwikkeling, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast. Deze ladder wordt pas toegepast indien er sprake is van een woningbouwplan van enige omvang. Een project vanaf 12 woningen wordt momenteel vanuit de vaste jurisprudentie als een stedelijke ontwikkeling en ladderplichtig project gezien. Onderhavig plan voorziet in het toevoegen van maximaal 3 woningen aan de bestaande woningvoorraad. Het project is niet ladderplichtig.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

Provinciale Staten hebben op 3 oktober 2018 de Omgevingsvisie Drenthe 2018 vastgesteld. De visie is vervolgens in werking getreden. De Omgevingsvisie Drenthe is voor Drenthe een centraal visiedocument. Deze Omgevingsvisie is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De missie van de visie is “Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten”.

2.2.2. Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018

In de Provinciale Omgevingsverordening heeft de provincie Drenthe onder meer zijn Omgevingsvisie (deels) vertaald, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De verordening is op 3 oktober 2018 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 november 2018 in werking getreden.

Met betrekking tot woningbouw is in deze omgevingsverordening opgenomen dat een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. De gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad:

- draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en is hiertoe afgestemd binnen de woningmarktregio's;
- benoemt tenminste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid en kernenstructuur.
- schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;
- geeft aan op welke wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd;
- geeft een lange termijn beeld.

De woningvoorraad neemt door de gewenste ontwikkeling toe met maximaal 3 woningen. Op basis van het provinciaal beleid is deze toename in bestaand stedelijk gebied, waar hier sprake van is, toegestaan, mits het past in de gemeentelijke woonvisie. In paragraaf 2.3.1. komt het woonbeleid aan de orde.

2.3 Gemeentelijk beleid

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied dat is bedoeld als ruimtelijke reservering voor wonen en voorzieningen ten behoeve van de woonfunctie. Voor wonen is het woonbeleid van de gemeente van belang.

2.3.1 Woonbeleid

De gemeente Noordenveld heeft geen actueel Woonbeleid. Nu de Omgevingswet is vastgesteld, zal ook de gemeente Noordenveld haar woonbeleid actualiseren. Het vigerend woonbeleid is uit 2015 en is door de ontwikkelingen van de afgelopen jaren enigszins achterhaald.

Het woonbeleid van de gemeente Noordenveld geeft aan dat er voor Peize beperkte uitbreiding van het aantal woningen mogelijk is. Uitbreiding van de woningvoorraad is tot 2030 noodzakelijk met 10 – 20 woningen per jaar.

Het gaat hier slechts om een uitbreiding van maximaal 3 woningen hetgeen past binnen het huidige woonbeleid.

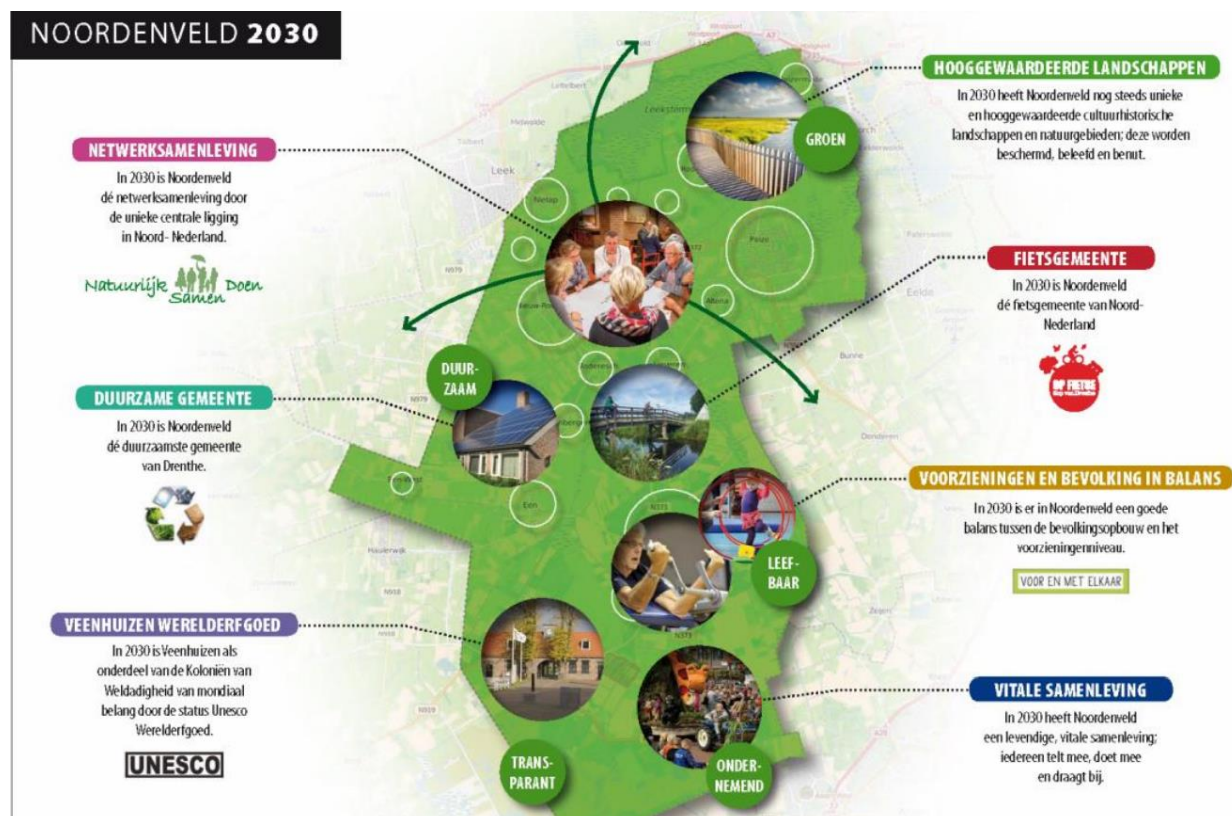
2.3.2 Visie Noordenveld 2025, Natuurlijk samen

Op 7 september 2011 is de visie Noordenveld 2025 vastgesteld door de gemeenteraad. Deze visie is een schets van de toekomst en is nog niet ingevuld met allerlei plannen. De schets zal vorm krijgen in de beleidsplannen die de gemeente in de toekomst ontwikkelt. De visie is meer een richtingwijzer, een inspirerende toetssteen voor toekomstig beleid. In de visie zijn 5 kernwaarden benoemd voor Noordenveld: leefbaar, groen, duurzaam, ondernemend en transparant. In de visie is onder andere als uitdaging geformuleerd dat voor een evenwichtige bevolkingsopbouw de gemeente stimuleert dat er voldoende gebouwd wordt voor jongeren, starters en mensen met een smalle beurs.

Onderhavig initiatief is gebaseerd op huurders met een smalle beurs en past daarmee in deze gemeentelijke visie

2.3.3 Omgevingsvisie Noordenveld 2030

In februari 2017 is de Omgevingsvisie Noordenveld 2030 vastgesteld. Deze visie geeft het ambitiebeeld weer van de gemeente Noordenveld in 2030. In 2030 wil Noordenveld een duurzame, fietsvriendelijke gemeente zijn, met een vitale samenleving. Van belang is dat de voorzieningen voor de bevolking in balans moeten zijn. Om deze reden is een toevoeging van woningen, in dit geval voor mensen met een laag inkomen, een passend initiatief. Door toevoeging van woningen zal de economie worden gestimuleerd doordat bedrijven in de gemeente zullen blijven investeren om de werkgelegenheid te waarborgen.



Figuur 7: Noordenveld 2030 (omgevingsvisie Noordenveld 2030)

2.3.4 De Noordenveldse Kwaliteitsgids

De Noordenveldse kwaliteitsgids (vastgesteld 22 april 2020) beschrijft het landschap en de dorpen in de gemeente Noordenveld en hun karakteristieken op hoofdlijnen. De gids wordt gebruikt bij de afweging van ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven. De Kwaliteitsgids geeft informatie over de ontwikkeling van de gemeente en over de historie en kenmerken van de dorpen en het landschap. In de Kwaliteitsgids staan ook algemene principes voor het bouwen in de dorpen en in het landschap. Uit de bijbehorende kaart van het dorp Peize (zie uitsnede hiernaast) blijkt dat voor het plangebied aan het Molenpad 2-4 de volgende karakteristieken gelden:



Figuur 8: uitsnede kaart Peize ter hoogte van plangebied (Uit Noordenveldse Kwaliteitsgids)

- structuur van doorgaande wegen in de vorm van een driearmige ster, veelal uitgevoerd in kenmerkende klinkerverharding
- kernvormige bebouwingsstructuur met bijzondere panden zoals de Paizer Meul en het voormalige raadhuis, middenstands-, burgerwoningen en incidenteel boerderijen

Voor het aangrenzende “groen” (dat op de uitsnede zichtbaar is en aansluit op het plangebied) geldt het karakteristieke van een dorps’weide’ en grote open, groene ruimten met een agrarisch karakter. Het initiatief beperkt zich tot het plangebied en zowel het aan de zuidkant liggende wandelpad als het aangrenzende “open groene weide gebied”, wat één van de voor Peize kenmerkende en structurele groene lobben/dorsweides betreft, worden daardoor niet aangetast door het voorgenomen initiatief.

De bestaande wegen structuur zal intact blijven door voorgenomen initiatief en de kernvormige bebouwingsstructuur blijft ook bestaan. De bestaande burgerwoningen zijn geen bijzondere panden en worden vervangen door nieuwe woningen (en van 2 naar 5 woningen) op dezelfde plek. Bij de plannen is rekening gehouden met de monumentale molen die naast het plangebied ligt. De molen op zich blijft dezelfde uitstraling houden en zichtbaar vanaf de huidige kanten.

2.3.5 Gids Omgevingskwaliteit, Eigentijdse Noordenveldse welstandsnota

In de “Gids omgevingskwaliteit, Eigentijdse Noordenveldse welstandsnota” (in werking getreden op 17 juni 2021) staat aan welke eisen bouwprojecten in gemeente Noordenveld moeten voldoen. Bijvoorbeeld of een bepaald materiaal, bepaalde kleur of bepaalde architectonische elementen gebruikt moeten worden. De welstandscommissie toetst een bouwaanvraag aan de hand van deze eisen. Het gaat hier om de uitstraling van de gebouwen.

De Gids Omgevingskwaliteit van de gemeente Noordenveld vervangt de Welstandsnota. Welstand gaat over de vormgeving van de bebouwing en over hoe de bebouwing past in de straat en de verdere omgeving. Zo wordt ervoor gezorgd dat ieder bouwplan past bij Noordenveld en bij de wensen van de bewoners of gebruikers. De welstandscriteria zijn vervangen door “ontwerpprincipes”. De ontwerpprincipes helpen een bouwplan te maken dat past bij Noordenveld, de buurt of straat.

In de Gids Omgevingskwaliteit staat wat de ontwerpprincipes van de gemeente Noordenveld zijn. Volgens de bijbehorende kaart (zie figuur hiernaast) is het plangebied aan de Molenstraat gelegen in “gebied 4 – Dorpshart”. Hiervoor geldt:

- **Waardering**
Het dorpshart is belangrijk voor de eigenheid van de dorpen. Veel inwoners waarderen de historie van het gebied. In het gebied zijn vele monumenten te vinden. Het gebied bezit dan ook veel ruimtelijke kwaliteit. Inwoners en toeristen waarderen het dorpshart vanwege de uitstraling en de reuring in het gebied. Het is een van de visitekaartjes van het dorp en dus van de gemeente Noordenveld.
- **Dynamiek**
Het dorpshart is een gebied met een mix aan functies. Er wordt gewoond, gewerkt, gegeten en gewinkeld. Door deze mix verandert er regelmatig iets aan gebouwen, omdat bijvoorbeeld een winkel een woning wordt of een kantoor een restaurant. Soms worden oude of vervallen panden gesloopt en worden er een paar nieuwe woningen of een klein appartementengebouw gebouwd.



Figuur 9: uitsnede uit kaart "Gids Omgevingskwaliteit"

- **Doelen**
Het eigen dorpse karakter van het dorpshart dient de boventoon te blijven voeren. Nieuwe ontwikkelingen moeten dat historische karakter ondersteunen. Dat betekent dat de maat, vormgeving en uitstraling van nieuwe gebouwen moet passen bij het gebied.
- **Categorie**
Het dorpshart wordt gerekend tot categorie 3. Dat betekent dat er wordt gekozen voor hoge kwaliteit en met zorg wordt gekeken naar bouwplannen. Bouwplannen moeten passen bij de kwaliteit van het gebied en daaraan bijdragen.

Gebiedsprincipes voor het dorpshart:

Omgeving

- Erven passen in het onregelmatige verkavelingspatroon en sluiten aan bij de maat en schaal van het esdorp;
- Doorzichten tussen de bebouwing naar bijzondere open plekken of bijzondere bebouwing worden gekoesterd;
- Erven hebben een heldere opbouw, met het hoofdgebouw (de woning, winkel, bedrijf) aan de voorzijde van het erf en een achtererf met schuren en bijgebouwen;
- Erven hebben een groene uitstraling met een streekeigen beplanting op en rond het erf. Rond het voorerf is een passende (groene) overgang tussen privé en openbaar gebied;
- Bij boerderijen varieert de plek en de richting van de boerderij op het erf, wat het kenmerkende gestrooide beeld van de esdorpen bepaalt;
- Woningen staan vaak in de lijn van de kavel en aan de weg.
- Uit het straatbeeld blijkt de gegroeide opzet van het esdorp: de bebouwing is onregelmatig geplaatst ten opzichte van de straat en ten opzichte van elkaar.

Bebouwing

- Elk hoofdgebouw op een erf is anders en uniek en draagt bij aan een divers bebouwingsbeeld dat in maat en schaal kan variëren;
- Het hoofdgebouw (de woning, winkel, bedrijf) bepaalt het beeld van het erf. Bijgebouwen, schuren en aan- en uitbouwen zijn in maat, schaal, plek en uitwerking dan ook ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- De hoofdvorm past bij het gebied: eenvoudig en langgerekt, één bouwlaag en met een steile kap (zadeldak) die het beeld domineert;
- Een gebouw op een bijzondere plek (bijvoorbeeld op de hoek van twee straten) of met een bijzondere functie (bijvoorbeeld een oud gemeentehuis of een boerderij) mag ook een andere, passende hoofdvorm hebben;
- Gebouwonderdelen als schoorstenen, dakkapellen, erkers, meegemetselde bloembakken etc. dragen bij aan een sprekende uitstraling van het hoofdgebouw;
- De representatieve gevel (vaak de voorgevel) is naar de straat gericht.

Uitwerking

- Bij boerderijen is de oorspronkelijke hoofdvorm en functie goed herkenbaar;
- De gevels zijn relatief gesloten en hebben verticaal gelede gevelopeningen (de ramen zijn meer hoog dan breed);
- De gedekte kleuren van het gebouw ondersteunen het authentieke karakter van het gebied, bijvoorbeeld middentoon aardetinten;
- Het gebruik van materialen is traditioneel (baksteen en hout), wordt zorgvuldig op elkaar afgestemd en op wat in de omgeving gebruikelijk is;
- Veel bouwstijlen komen voor. Dat zorgt voor een divers bebouwingsbeeld, maar de bebouwing heeft wel een onderlinge samenhang;
- De details en verhoudingen in de gevels passen bij de bouwstijl van het gebouw en ondersteunen het ontwerpidee van het gebouw.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal een bouwplan worden ingediend dat hierbij aansluit.

2.3.6 Programma Duurzaamheid

Noordenveld wil in 2040 klimaatneutraal zijn. Het programma Duurzaam Noordenveld (november 2021 vastgesteld) is een overkoepelend programma waarin de verschillende activiteiten voor verduurzaming inzichtelijk worden gemaakt. Het hoofddoel is om negatieve effecten op het klimaat te voorkomen. En waar mogelijk zelfs voor een positief effect op het klimaat te zorgen.

Duurzaamheid is een breed begrip. Daarom is het programma Duurzaam Noordenveld verdeeld in vijf thema's, met bijbehorende doelen, die een belangrijke rol spelen:

1. Toekomstbestendige leefomgeving
 - Beter omgaan met piekbuien en droogte
 - Minder hittestress
 - Verbeteren leefomgeving mens, dier en natuur
2. Duurzame mobiliteit
 - Minder vervuilende verkeersbewegingen
 - Meer schoon vervoer
3. Duurzame energie
 - Minder energie verbruiken
 - Meer woningen op duurzame warmte
 - Meer zonpotentie benutten
 - Meer windpotentie benutten
 - Meer innovatie en alternatieve energieopwekking
4. Afval en hergebruik
 - Verminderen van hoeveelheid afval
 - Meer hergebruiken
 - Minder gebruik van nieuwe grondstoffen voor bouwen en inrichten
5. Participatie en communicatie
 - Actievere rol voor en door de inwoners
 - Meer mensen doen mee aan duurzame beweging
 - Actievere rol voor en door ondernemers.

Door de realisatie van nieuwe woningen zullen deze worden voorzien van kwaliteitsverbetering en wordt er (verplicht) gasloos gebouwd (zie ook paragraaf 3.12) en sluit daarmee aan op het programma duurzaamheid.

2.3.4 Algemeen en conclusie

Met het oog op de toename van het aantal sociale huurwoningen is de herontwikkeling van het gebied, gezien de huidige tekorten, een welkome ontwikkeling. Het draagt daarmee bij aan zowel de problematiek rondom de marktvraag van sociale-huurwoningen als de algehele uitdaging die er ligt in de vorm van woningnood. Daarbij zal worden aangesloten bij de huidige eisen van duurzaamheid (gasloos bouwen) en zal het plan passen binnen de karakteristieken van het gebied.

3 OMGEVINGSASPECTEN EN OVERIGE ASPECTEN

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor deze ruimtelijke ontwikkeling. Het uitgangspunt is dat er goede afwegingen met betrekking tot de omgevingsaspecten worden gemaakt. In de volgende paragrafen wordt hier op ingegaan.

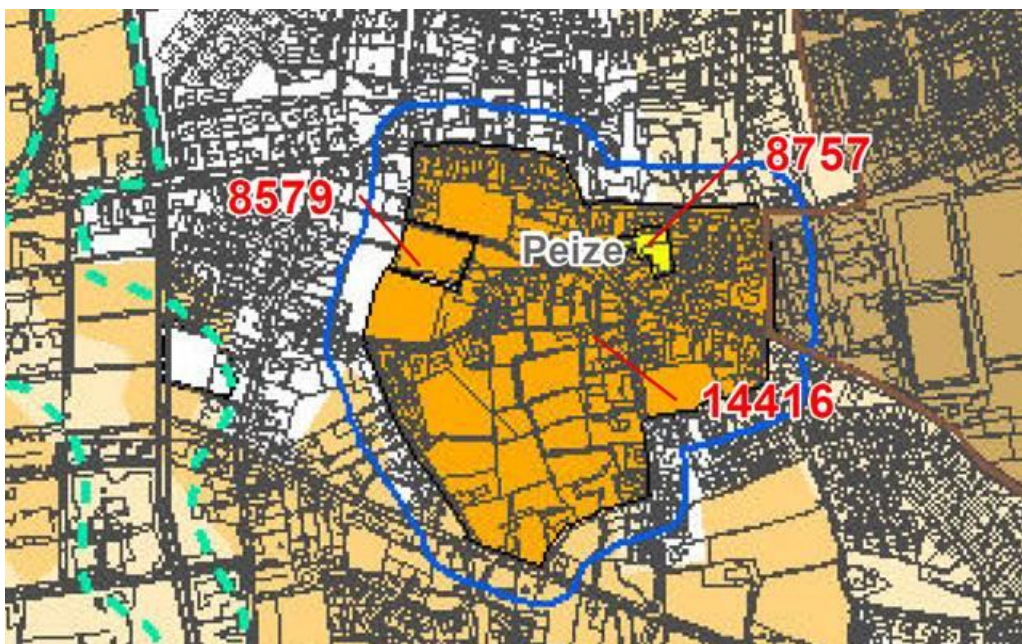
3.1 Cultuurhistorie, Archeologie en Landschap

3.1.1 Cultuurhistorie en Landschap

Het plangebied heeft weliswaar de dubbelbestemming cultuurhistorische waarden, maar de bebouwing op het perceel wordt niet specifiek gekenmerkt door deze waarden. Het plangebied zal opnieuw worden ingevuld met woningen die in dezelfde richting worden gebouwd. Hiermee zijn er geen negatieve gevolgen te verwachten voor Cultuurhistorie of het landschap.

3.1.2 Archeologie

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van een terrein dat is aangeduid als archeologisch waardevol gebied. Uit de archeologische beleidsadvieskaart, zie onderstaande afbeelding, blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de blauwe lijn, waarvoor geldt “Buffer 50m AMK-terrein - Waarderend onderzoek, via gemeente contact opnemen met provinciaal archeoloog”.



Figuur 10: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart

Het gaat hier om een toename van verhard oppervlak met circa 150 m² op een perceel dat al geroerd is door de huidige woningen. Ondanks dat het perceel reeds grotendeels “geroerd” is, is gezien de archeologische waarde en mede op advies van de gemeentelijke archeoloog toch een archeologisch onderzoek uitgevoerd door Laagland Archeologie (d.d. oktober 2022, zie Bijlage I).

Het bureauonderzoek had tot doel een archeologisch verwachtingsmodel op te stellen. Centraal staat daarbij de vraag of en zo ja welke archeologische resten (complextypen, datering, diepteligging en gaafheid) in het plangebied kunnen worden verwacht. Hiertoe zijn landschappelijke, archeologische en historische bronnen geraadpleegd.

Het plangebied grenst aan de oude kern van Peize en aan een havezate uit begin 16^e eeuw of ouder. Geomorfologisch ligt het terrein in een zone met grondmorenewelvingen. Bodemkundig is het terrein niet gekarteerd, maar vanwege de ondiepe keileemlaag onder het dekzand en omliggende gekarteerde eenheden mag aangenomen worden dat het hier om veldpodzolgronden gaat, al dan niet met een plaggendek. In de omgeving komen resten uit met name de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd voor, een en ander samenhangend met de oude kern van Peize en de adellijke huizen die hier stonden. De noord- en zuidzijde van het plangebied was in ieder geval vanaf 1832 bebouwd. Het is niet bekend tot hoe ver die bebouwing is terug te voeren. Een datering in de 18^e eeuw is aannemelijk. Nabij het plangebied stond een herberg. Vanaf in ieder geval 1780 was op die locatie bebouwing in de vorm van een boeren erf. In de omgeving waren een aantal inmiddels verdwenen boerenerven aanwezig. Nadere informatie hieromtrent is niet bekend. Vermoedelijk ging het om katersteden en is een datering in de 16^e of 17^e eeuw aan te houden.

In het plangebied kunnen resten uit de periode Neolithicum tot en met de Nieuwe Tijd worden verwacht. Gebaseerd op de landschappelijke situatie kan voor wat betreft de periode Neolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen worden uitgegaan van een middelhoge verwachting. Voor de periode Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd geldt op basis van de historische bebouwing in en rondom het plangebied en de nabijheid van de historische dorpskern en een havezate een hoge verwachting. In het plangebied is mogelijk een plaggendek aanwezig. Kenmerkend voor de meeste Drentse plaggendekken is een geringe dikte (< 50 cm). Voor zover er een plaggendek in het plangebied aanwezig is, dan is deze op grond van omliggende verkavelingen en terreininrichting waarschijnlijk tamelijk laat (ver in de Nieuwe Tijd). De afdekkende en conserverende werking van een eventueel plaggendek is daarmee vermoedelijk laag geweest.

Het uitgevoerde verkennende booronderzoek had tot doel het verwachtingsmodel te toetsen en zonodig aan te vullen. Hiertoe zijn verspreid over het toegankelijke deel van het plangebied verkennende boringen gezet. In dit stadium is verkennend booronderzoek de meest efficiënte onderzoekswijze om de archeologische potentie van het plangebied in kaart te brengen.

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat de bodem tot in de C-horizont is verstoord. De kans dat het gebied nog archeologische resten met een intacte archeologische context bevat wordt daarom laag geacht.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek is geen archeologisch vervolgonderzoek nodig en vormt het aspect archeologie geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

Mochten tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, of resten waarvan redelijkerwijze kan worden vermoed dat het om archeologische resten gaat, dan geldt op grond van de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE, www.cultureelerfgoed.nl).

3.2 Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de Wet bodembescherming te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Uitgangspunt bij nieuwe initiatieven is dat voor wat betreft de bodem de kwaliteit daarvan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Dit betekent bijvoorbeeld dat met een bodemonderzoek moet worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. De

onderzoekplicht is van toepassing in situaties waarbij voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven.

Om de bodemgesteldheid te achterhalen is een bodemonderzoek uitgevoerd, zoals weergegeven in bijlage II. Bij dit bodemonderzoek, uitgevoerd door AsMa BV (d.d. 8 november 2022, projectcode 11394), is zowel het maaiveld ter plaatse van de verrichte boringen als de opgeboorde grond zintuiglijk geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen.

Op het maaiveld ter plaatse van druplaag oost (zie afbeelding hiernaast; d1 -d5) is asbest verdacht materiaal aangetoond. In de opgeboorde grond buiten de druplagen is geen asbest aangetroffen. Dat betekent dat in onderhavig plangebied, perceel 1880, geen asbest in de grond is gevonden. Het asbesthoudende dak bevindt zich echter wel op het perceel aan het Molenpad 4, perceel 1880.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met zink, lood, kobalt, PCB en PAK. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Ter plaatse van de druplagen is asbest aangetoond.

In het grondwater is de licht verhoogde concentratie aan zink aangetoond.

De verhoogde gehalten buiten de druplagen vormen geen risico voor de volksgezondheid.

De druplagen zullen gelijktijdig met de asbesthoudende daken worden gesaneerd.

De milieuhygiënische kwaliteit vormt potentieel (asbest) een belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw.



Figuur 11: kaart boorpunten bodemonderzoek

In één van de mengmonsters van de bovengrond is een gehalte lood gemeten boven 90mg/kg. Bij deze gehalten kunnen gezondheidsrisico's (verlaging van 1-3 IQ-punten) voor jonge kinderen optreden, wanneer zij in contact komen met de grond. De GGD is hiervoor om advies gevraagd. Uit dit advies blijkt dat de het lood in de bodem van de locatie aan het Molenpad 2 en 4 te Peize als hoogste waarde 84 mg/kg lood bevat. Dit is aangetroffen in mengmonster MMbg1. Het is dus niet vast te stellen waar op het terrein zich de hoogste concentraties lood bevinden. De concentratie lood van 84 mg/kg is vrij hoog, maar lager dan het gezondheidkundige advies van <90 mg/kg bij wonen met tuin. Om gezondheidsrisico's te beperken adviseren we om de blootstelling aan lood zo veel mogelijk te vermijden en de voorgestelde handelingsperspectieven op te volgen.

Loodconcentraties bodem mengmonsters:

MMbg1	84 mg/kgds
MMog1	19 mg/kgds
MMbg2	54 mg/kgds

Informatie over lood in de bodem

Lood heeft een negatief effect op de ontwikkeling van hersenen van jonge kinderen en kan daarmee leiden tot verlies van IQ punten. Het is daarom belangrijk dat kinderen tot 8 jaar zo weinig mogelijk lood binnenkrijgen. Dat geldt ook voor zwangere vrouwen. Kinderen kunnen lood binnenkrijgen door bij het

spelen zand in de mond de krijgen (via de handen) en door het eten van groenten die zijn gegroeid op verontreinigde grond. Dit komt vooral door de bodem deeltjes die aan de gewassen blijft hangen. De huidige gehanteerde interventiewaarde voor lood (530 mg/kg ds) kan leiden tot meer dan 3 IQ punten verlies en biedt daarmee niet voldoende bescherming voor jonge kinderen. Gezondheidskundig is het streven naar een laag bodemloodgehalte die leidt tot minder dan 1 IQ punt verlies. De gezondheidskundige risicowaarden voor lood zijn afhankelijk van het type gebruik van de bodem. Bij gebruik van bodem als moestuin is de streefwaarde van loodconcentratie minder dan 60 mg/kg ds. Bij de functie wonen met tuin (met kleine moestuin) is het de streefwaarde minder dan 90 mg/kg ds.¹

Conclusie: De aangetroffen concentratie lood in mengmonster MMbg1 zitten net beneden de gezondheidskundige risicowaarde van wonen met tuin. Een overzicht van de risicowaarden voor lood in bodem (mg/kg) op basis van geschat IQ-puntverlies is hieronder weergegeven.

	< 1 IQ-puntverlies door bodemlood	1-3 IQ-puntverlies door bodemlood	> 3 IQ-puntenverlies door bodemlood
Grote moestuin (> circa 200 m ²)	< 60	60 - 260	> 260
Wonen met tuin (kleine moestuin)	< 90	90 - 370	> 370
Plaatsen waar kinderen spelen	< 100	100 - 390	> 390

De concentratie van meetmonster MMbg1 zit beneden de waarde van 90 mg/kg bij wonen met tuin (kleine moestuin). De waarde zit wel boven de 60 mg/kg (in geval van grote moestuin) maar hierbij wordt gerekend met een situatie waarbij de gebruiker nagenoeg alle groenten consumeert uit de moestuin. Dit kan leiden tot 1-3 IQ punt verlies. Advies is dus om hier duidelijk over te communiceren en bij de inrichting en indeling van de tuin hier rekening mee houden. De volgende handelingsperspectieven kunnen hierbij worden gebruikt:

- Laat kinderen in een zandbak met schoon speelzand spelen.
- Leg (kunst)gras, tegels of een schone laag grond aan op plekken waar kinderen spelen. Bij voorkeur met een laag schone grond of zand onder het (kunst)gras of tegels.
- Kweek groenten in bakken met schone teelaarde.
- Let vooral bij jonge kinderen extra op hygiëne (handen wassen na het buitenspelen)
- Ga de inloop van grond in huis tegen (schoenen uitdoen, regelmatig stofzuigen of dweilen)

Na het verwijderen van de asbesthoudende daken van de hokjes op Molenpad 4 en het saneren van de grond op de erfscheiding (maar net op perceel nummer 360) zullen er geen belemmeringen voor het aspect bodem meer zijn voor het voorgenomen initiatief.

Bij de bouwwerkzaamheden zullen grond en bouwstoffen vrijkomen. Bij het hergebruiken hiervan zijn de voorwaarden van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Mogelijk moet de milieuhygiënische kwaliteit van vrijkomend materiaal worden onderzocht voordat dit opnieuw mag worden toegepast. Voor meer informatie hierover kan de aanvrager contact opnemen met een toezichthouder Bodem van de RUD Drenthe.

3.3 Geluid

Wegverkeerslawaaï

De wet geluidhinder merkt woningen aan als geluidgevoelige objecten. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30km/uur geldt.

Het Molenpad is een doodlopende weg in de bebouwde kom van Peize en kent, ter plaatse van het plangebied, een maximum snelheid van 30 km/uur. Akoestisch onderzoek in het kader van wegverkeerslawaaï is dan ook niet nodig.

De overige doorgaande wegen in de omgeving zijn de Hoofdstraat en de Roderweg die overgaat in de Groningerweg. De Hoofdstraat ligt op ruim 60 meter, de Roderweg/Groningerweg ligt eveneens op ongeveer 60 meter afstand. Gezien deze afstanden is het onwaarschijnlijk dat de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Akoestisch onderzoek voor wegverkeerslawaaï is daarom niet nodig.

Geluidsuitstraling horecapand

De nieuwe woningen (en dan met name de noordelijkste die het dichtst bij het aangrenzende horecapand ligt) komen dicht bij de erfgrens en dus ook dicht bij de horecabestemming te liggen. De nieuwe woningen betreffen nieuwe geluidsgevoelige functies ten opzichte van de inrichting “Bij Boon”. In het akoestisch onderzoek (Uitgevoerd door ingenieursbureau Spreen, d.d. 13 mei 2023, zie bijlage III) is beschouwd of de geluidsbelasting ten gevolge van de (horeca-) inrichting, gelegen aan de Hoofdstraat 12, op de nieuwe woningen toelaatbaar is en de inrichting niet in de bedrijfsvoering wordt beperkt.

Bij de beoordeling van de geluidbelasting is in dit onderzoek aangesloten bij de systematiek van de VNG publicatie “Bedrijven en milieuzonering”. Tevens valt “Bij Boon” onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. De optredende geluidsbelastingen zijn daarom tevens getoetst aan de geluidsvoorschriften van het Activiteitenbesluit.

- **Eetcafé**
In het voorste gedeelte van “Bij Boon” is het eetcafé gesitueerd. Het eetcafé ligt circa 6 - 8 meter van de bestaande woningen Hoofdstraat 14 en Roderstraat 1 en op circa 40 meter van de nieuwe woningen. De bestaande woningen zijn daarmee bepalend voor de geluidsbelasting ten gevolge van de activiteiten met betrekking tot het eetcafé. De nieuwe woningen leveren daarom voor het aspect geluid geen belemmeringen op voor het eetcafé.
- **Zaal**
De geluidsbelastingen ten gevolge van het muziekgeluid in de zaal zijn in dit onderzoek berekend met een akoestisch 3D rekenmodel. Uit dit onderzoek volgt dat de bestaande woningen bepalend zijn voor de geluidsbelasting ten gevolge van de zaal. De nieuwe woningen leveren daarom voor het aspect geluid geen belemmeringen op met betrekking tot de activiteiten in de zaal.
- **Parkeren**
De geluidsbelastingen ten gevolge van het parkeren zijn in dit onderzoek berekend met een akoestisch 3D rekenmodel. De resultaten zijn onderstaand weergegeven.
 - Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus
Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_A,L_T) bedraagt ten hoogste 42 dB(A) in de dagperiode, 43 dB(A) in de avondperiode en 38 dB(A) in de nachtperiode.

Ter plaatse van alle nieuw te bouwen woningen kan met betrekking tot het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau aan de streefwaarden volgens stap 2 van de VNG-publicatie worden voldaan. Vanuit dit aspect is inpassing in het kader van goede ruimtelijke ordening mogelijk.

Tevens kan aan de geluidsvoorschriften van het Activiteitenbesluit worden voldaan.

➤ Maximale geluidsniveaus

De maximale geluidsniveaus (L_{Amax}) kunnen niet ter plaatse van alle woningen voldoen aan de streefwaarden van 70 dB(A) in de dagperiode, 65 dB(A) in de avondperiode en 60 dB(A) in de nachtperiode volgens stap 2 de VNG-publicatie.

Gezien bovenstaande zijn in dit akoestisch onderzoek maatregelen overwogen om de geluidsbelasting te reduceren. Uit deze analyse volgt dat er redelijkerwijs geen bron- en/of overdrachtsmaatregelen getroffen kunnen worden om de maximale geluidsniveaus te reduceren tot de streefwaarden volgens stap 2 van de VNGpublicatie.

Volgens stap 3 hoeven de piekgeluiden (maximale geluidsniveaus) door aan- en afrijdend verkeer niet te worden beoordeeld. Daarom kan wel worden voldaan aan stap 3 van de VNG-publicatie en kan het bevoegd gezag de hogere maximale geluidsniveaus gemotiveerd toelaatbaar achten.

Hierbij is het wel van belang dat de binnenniveaus in de woningen niet tot ontoelaatbare hinder leiden. In de maatgevende nachtperiode zijn in de woningen maximale geluidsniveaus van 45 dB(A) toelaatbaar. Bij een standaard geluidwering van 20 dB volgens het Bouwbesluit kan tot een maximaal geluidsniveau van $45 + 20 = 65$ dB(A) worden voldaan aan het toelaatbaar binnenniveau.

Deze waarde wordt alleen ter plaatse van de woningen 4 en 5 overschreden. Voor deze woningen wordt geadviseerd bij de aanvraag van een bouwvergunning te toetsen of het binnenniveau niet meer bedraagt dan L_{Amax} = 45 dB(A) in de maatgevende nachtperiode.

Omdat het binnenniveau in de woningen met maatregelen niet meer bedraagt dan L_{Amax} = 45 dB(A) in de maatgevende nachtperiode, is inpassing in het kader van goede ruimtelijke ordening mogelijk.

De maximale geluidsniveaus ten gevolge van het komen en gaan van bezoekers blijven bij toetsing aan het Activiteitenbesluit buiten beschouwing. Daarom kunnen de maximale geluidsniveaus wel voldoen aan de geluidsvorschriften van het Activiteitenbesluit.

- Toekomstige ontwikkelingen “Bij Boon”

Voor het perceel Hoofdstraat 12 zijn plannen ontwikkeld, waarbij het zaal-deel wordt gesloopt en hiervoor twee recreatie-appartementen en een achttal B&B/hotelkamers worden gerealiseerd. Hierbij vindt tevens een herinrichting plaats van het parkeerterrein. Als de nieuwe parkeerplaatsen niet dichterbij de nieuwe woningen worden gerealiseerd dan de bestaande parkeerplaatsen zullen de conclusies in het rapport (akoestisch onderzoek) niet wijzigen.

3.4 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan “niet in betekenende mate” bijdraagt aan luchtverontreiniging. Door het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer in te vullen, wordt een worstcase scenario berekend.

In onderhavige situatie is sprake van een toename met 3 woningen. Dit zal slechts een beperkte toename van het aantal motorvoertuigen (mvt) tot gevolg hebben. De realisatie van 3 woningen meer dan het huidige aantal zal voor de luchtkwaliteit dan ook geen negatieve gevolgen hebben. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

3.5 Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijke ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. Vanuit milieu-hygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies.

Nieuwe functies kunnen van invloed zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu-hygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavige voornemen tot functie wijziging of waarvan het voornemen juist hinder ondervindt. In de toelichting bij een ruimtelijke onderbouwing dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

De VNG-brochure "bedrijven en milieuzonering" (2009) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. Hierin staan de richtafstanden van bedrijven tot bebouwing aangegeven. Deze richtafstanden hebben betrekking op geur, stof, geluid en gevaar. Wordt aan de richtwaarden van deze brochure voldaan, dus liggen de bedrijven voldoende ver van het plangebied, dan kan worden aangenomen dat de bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden door de voorgenomen woningbouw.

De mate van aanvaardbaarheid van hinder is mede afhankelijk van het type gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt wordt aangemerkt als ‘rustig (landelijk) gebied’, waarin op ruime afstand woningen en (agrarische) bedrijven rondom het plangebied zijn gelegen.

Door het vergroten van het bouwvlak en het bouwen van vijf nieuwe woningen, worden nieuwe geurgevoelige objecten gerealiseerd. Dit kan invloed hebben op de mogelijkheden om inrichtingen uit te breiden in de omgeving, en de nieuwe woningen kunnen onderhavig zijn aan geurhinder of verminderde luchtkwaliteit.

In de omgeving liggen geen actieve agrarische inrichtingen, alleen de weidepercelen hebben een agrarische bestemming. De (voormalige) boerderijen ten zuiden van de Molenpad hebben nu alleen woonbestemmingen.

In de omgeving liggen wel andere actieve inrichtingen en het plangebied grenst aan gronden die bestemd zijn voor centrumdoeleinden.

Het plangebied is gelegen in een gemengd gebied. Op het naastgelegen perceel aan de noordkant bevindt zich een horecazaak met zaalruimte (deze laatste zaal echter vervallen) aan de Hoofdstraat 12. Voor hotels en restaurants geldt milieucategorie 1. De VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering stelt de richtafstanden van milieucategorie 1 tot het gebiedstype 'rustige woonwijk' op minstens 10 meter. De woningen komen op meer dan 10 meter van het huidige horecapand aan de Hoofdstraat 12. De huidige plannen worden in samenhang gemaakt met de nieuwe plannen van deze horecazaak. Een afstand van 10 meter tussen de bebouwing zal gewaarborgd blijven en wonen zal dan ook geen belemmering zijn voor de bedrijfsvoering van de naastgelegen horecazaak aan de Hoofdstraat 12.

Dichtbij de woningen staat een molen (op Molenpad 1) die nog steeds gebruikt wordt om graan te malen. De afstand van de molen tot het nieuwe bouwvlak is ongeveer 18 meter. De molen hoort bij het bedrijf De Paiser Meul, die broodmixen verkoopt en bezorgt. Ter plaatse bevindt zich geen bakkerij maar worden alleen broodmixen gemaakt. Dit bedrijf heeft geen activiteiten met milieuaspecten geur en lucht. Overige bedrijven in de omgeving zijn detailhandels.

Verder zijn er in de nabije omgeving nog diverse winkels. Deze liggen echter allemaal op meer dan 10 meter (richtlijn) en vormen dan ook geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

Het uitbreiden van het bouwvlak en het realiseren van 5 woningen hebben dus geen significante gevolgen voor activiteiten met de milieuaspecten geur en lucht.

3.6 Besluit milieueffectrapportage

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport opgesteld dient te worden.

De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden is opgenomen in de bijlage van het Besluit MER. Overigens wordt onderscheid gemaakt tussen een MER-beoordeling (categorie D), waarbij het bevoegd gezag een beslissing kan nemen of een MER nodig is of een verplicht MER (categorie C).

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.2 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject indien de oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet slechts in de realisatie van hooguit vijf woningen, 3 meer dan het bestaande aantal. De functie wonen valt onder de drempelwaarden zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals verwoord in dit hoofdstuk, blijkt voorts dat het planvoornemen geen negatieve effecten op de omgeving legt. Voor het onderhavig plan hoeft daarmee geen m.e.r.-(beoordelings)procedure te worden doorlopen. Het plan is op dit punt uitvoerbaar.

3.7 Ecologie

Gebieds- en soortenbescherming

De Wet Natuurbescherming (Wnb) is op 1 januari 2017 in werking getreden. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

Om de gevolgen van de ontwikkeling op de natuurwaarden te toetsen aan de natuurwet- en regelgeving is een ecologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van een quickscan (Quickscan Wet natuurbescherming Molenpad 2,4 en Hoofdstraat 12 te Peize, Ecoreest 21 juli 2022/3 februari 2023; zie bijlage IV). De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder weergegeven.

3.7.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied ligt buiten Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde gebied ligt op circa 2,8 kilometer afstand. Vanwege deze afstand, de potentiële effecten, bekende dosis-effectrelaties en de aard/omvang van de voorgenomen ontwikkeling, zijn negatieve effecten, met uitzondering van stikstofdepositie, op voorhand uitgesloten.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (en natuur buiten het NNN). Het voorgenomen plan heeft gezien de afstand tot deze gebieden (> 800 meter), de ligging binnen de bebouwde kom en de aard en omvang van de plannen geen effect op deze gebieden. Vervolgstappen ten aanzien van het NNN zijn niet aan de orde.

Houtopstanden

Het plangebied ligt binnen de bebouwde komgrens Wnb van Peize. Voor de betreffende te kappen bomen geldt het beschermingsregime vanuit de Wet natuurbescherming niet. Vervolgstappen in het kader van de Wnb zijn zodoende niet aan de orde. Wel gelden vervolgstappen vanuit de gemeentelijke regels ten aanzien van kap van bomen.

3.7.2 Soortenbescherming

Uit de quickscan (zie bijlage IV) Wet natuurbescherming ten aanzien van soortenbescherming kan worden geconcludeerd dat:

- het plangebied gezien de terreinkenmerken geschikte broedgelegenheid voor huismus biedt.
- binnen en in de directe omgeving van het plangebied algemene vogelsoorten tot broeden kunnen komen.
- de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger) niet kan worden uitgesloten.
- het plangebied mogelijk onderdeel vormt van een vliegroute en foerageergebied van vleermuizen. Dit betreft echter geen essentieel leefgebied en de ontwikkeling heeft geen negatief effect op de functionaliteit ervan.
- groei- en verblijfplaatsen van beschermde flora, grondgebonden zoogdieren, vissen, amfibieën, reptielen en ongewervelden gezien de terreinkenmerken, habitateisen en bekende verspreidingsgegevens zijn uitgesloten.
- in het plangebied enkele algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren zijn te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsartikelen.

3.7.3 vervolgstappen

Soortgericht nader onderzoek huismus en vleermuizen

Om te bepalen of er nestplaatsen van huismussen en vleermuisverblijfplaatsen (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger) in de bebouwing aanwezig zijn, is aanvullend onderzoek nodig. Alleen dan kan bepaald worden of er bij de voorgenomen werkzaamheden sprake is van overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming.

Huismusonderzoek vindt plaats middels twee veldbezoeken in de periode april – 15 mei (conform het Kennisdocument Huismus, BIJ12 2017c).

Leidraad voor vleermuisonderzoek is het vleermuisprotocol van 2021 (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus, Zoogdiervereniging (2021)). Voor een volledig vleermuisonderzoek zijn meerdere veldbezoeken nodig in de periode half mei - september. Afhankelijk van de resultaten wordt bepaald of maatregelen en/of een ontheffing nodig zijn.

De resultaten/uitkomsten van dit nader-onderzoek zullen bij de aanvraag sloopvergunning worden ingeleverd.

Overige broedvogels

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied kunnen diverse (niet jaarrond beschermde) vogels tot broeden komen. Voor alle inheemse vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die soorten, nesten, eieren of vaste rust-of verblijfplaatsen beschadigen.

Voor werkzaamheden met schadelijke effecten op broedvogels wordt veelal geen ontheffing verleend, omdat het uitvoeren van de werkzaamheden buiten het broedseizoen over het algemeen een goed alternatief vormt. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd, omdat deze per soort en vaak per jaar kan verschillen. Van belang is of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Voor de meeste soorten kan de periode tussen maart en september worden aangehouden als broedseizoen. Dit is echter afhankelijk van de soort en van de klimatologische omstandigheden.

De werkzaamheden zullen (indien mogelijk) buiten het broedseizoen worden uitgevoerd. Ook kan ervoor worden gekozen de werkzaamheden voor het broedseizoen op te starten en continue door te werken, zodat vogels buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden geschikte broedgelegenheden zullen zoeken. Wanneer de werkzaamheden in het broedseizoen worden opgestart en de locaties niet van tevoren dicht gezet kunnen worden, zal de locatie voorafgaand aan de werkzaamheden worden vrijgegeven door een ervaren ecooloog (broedvogelcheck). Indien bij de controle in gebruik zijnde nesten van vogels, of in aanbouw zijnde nesten worden aangetroffen zal een zorgvuldige werkwijze worden bepaald of worden de werkzaamheden uitgesteld tot het nest niet meer in gebruik is.

Zorgplicht

Te allen tijde geldt de zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen.

3.7.4 Stikstof

Bij de realisatie van nieuwe plannen dient rekening te worden gehouden met stikstof-uitstoot. Stikstof verspreidt zich door de lucht en slaat neer op de bodem. Door dichtbij natuurgebieden te bouwen, komt stikstof dus ook daar terecht. En die overdaad aan stikstof is een groot probleem voor de natuur. Het verrijkt namelijk de bodem waardoor zeldzame planten, die het goed doen op een voedselarme grond, het niet overleven en overwoekerd raken door planten die wél goed gedijen op een voedselrijke grond. Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State het Programma Aanpak Stikstof (PAS) onverbindend verklaard. Het PAS regelde sinds 2015 de ruimte voor de uitstoot van stikstof nabij Natura 2000-gebieden.

Effecten stikstofdepositie

Door de voorgenomen ontwikkeling kan in de realisatie- en/of de gebruiksfase stikstofdepositie ontstaan. Emissie van stikstofoxiden ontstaat onder andere door verbranding van fossiele brandstoffen bij stook van cv-installaties, in het verkeer of door inzet van mobiele machines. Stikstofdepositie kan tot vele kilometers ver reiken en negatieve (verzurende/vermestende) effecten hebben op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

Toetsingskader

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor de te beschermen soorten en habitats. Natura 2000-gebieden zijn onder de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn aangewezen en de bescherming ervan is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb (art. 2.7) verplicht vooraf te beoordelen of plannen/projecten in of in de nabijheid van Natura 2000-gebieden (significant) negatieve effecten kunnen hebben. Voor het stikstofaspect wordt het rekenmiddel AERIUS Calculator gebruikt om de te verwachten stikstofdepositie (NOx) te berekenen. Uit deze berekening (zie bijlage Va + Vb) blijkt dat het rekenresultaat 0,00 mol/ha/j is en daarmee onder de 0,05 mol/ha/j blijft.

Gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied (op circa 2, 8 kilometer) en het rekenresultaat van de AERIUS calculator is het plan vergunningsvrij uitvoerbaar (lager dan 1 mol/ha/j).

3.8 Water

Een ruimtelijke ingreep kan invloed hebben op het watersysteem. Daarom is het bij ruimtelijke ontwikkelingen van belang om de "verandering" te toetsen aan het waterbeleid, door middel van de zogenaamde "Watertoets". Het doel van de Watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door de toename van het aantal woningen en parkeerplaatsen zal het verhard oppervlak toenemen met circa 200m².

Via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl) is aan het Waterschap Noorderzijlvest gevraagd een reactie te geven in het kader van de watertoets. Deze is opgenomen als bijlage VI bij dit plan.

Uit dit wateradvies (d.d. 10 augustus 2022) blijkt dat het plan waarschijnlijk een beperkte invloed op de waterhuishouding heeft. Er kan worden uitgegaan van de standaard procedure:

Waterbeleid

In het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is het verplicht plannen te toetsen op wateraspecten. Het doel van de watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Waterschap Noorderzijlvest staat voor veilig, voldoende en schoon water. Zij creëren hiermee een basis voor een gezonde en toekomstbestendige leef-, woon- en werkomgeving in Groningen en Noord-Drenthe.

Het beleid van waterschap Noorderzijlvest is verwoord in het Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 en in de Notitie Water en Ruimte 2013.

Het waterschap ziet het zorgen voor veiligheid als één van de belangrijkste opgaven, nu en in de toekomst. In een snel veranderende omgeving als gevolg van klimatologische en demografische ontwikkelingen willen wij hier invulling aan geven. Een stijgende zeespiegel en meer en heviger afwisselende perioden van regen en droogte vragen om robuuste oplossingen. Het regionaal watersysteem is een zoveel mogelijk natuurlijk functionerend watersysteem dat klimaatbestendig, veerkrachtig en gezond is. Verder is dit watersysteem in staat om de belangen en functies die afhankelijk zijn van voldoende ecologisch gezond en schoon water zo goed mogelijk van dienst te kunnen zijn. Aanpassingen in het waterbeheer creëren een omgeving waar mens en dier op een gezonde wijze gebruik van kunnen maken. Het watersysteem is onlosmakelijk onderdeel van de bebouwde omgeving én het landelijk gebied. Uitgangspunten van het waterschap en alle betrokkenen bij het treffen van

waterhuishoudkundige maatregelen zijn: Vasthouden, bergen en afvoeren van water (trits: kwantiteit)
Schoonhouden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit)

Provincies en gemeenten zorgen voor een integrale afweging en leggen deze vast in provinciale beleidsplannen, omgevingsplannen en bestemmingsplannen.

Geraakte kaarten in plangebied:

Er zijn geen kaarten geraakt binnen het plangebied.

Standaard advies van waterschap Noorderzijlvest:

- Verhardingstoename
De verhardingstoename in dit plan is beperkt. Het is daarom niet verplicht om compenserende maatregelen te nemen.
- Grondwater
Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de drooglegging. Om grondwateroverlast te voorkomen kan worden gewerkt met de volgende indicatieve droogleggingsnormen.
 - Drooglegging Woningen met kruipruimte 1,30 m
 - Woningen zonder kruipruimte 1,00 m
 - Gebiedsontsluitingswegen 0,80 m
 - Erftoegangswegen 0,80 m
 - Groenstroken/ecologische zones 0,50 m
- Afvoer van riool- en hemelwater
Door het afvalwater en schone hemelwater gescheiden aan te bieden aan de daarvoor bestemde rioolstelsels wordt invulling gegeven aan het beleid van gemeente en waterschap. Afstemming met de gemeente als beheerder van de rioolstelsels is altijd nodig. Langs de noordzijde van het perceel bevindt zich een sloot c.q. greppel waar het hemelwater naar afgevoerd kan worden.

Op basis van de ingevulde Digitale Watertoets geeft waterschap Noorderzijlvest, mits aan de bovenstaande uitgangspunten wordt voldaan, een positief wateradvies.

Het plan geeft geen consequenties voor het watersysteem waarvoor aanvullende of compenserende maatregelen nodig zijn.

Voor het plangebied geldt een gebiedsaanduiding “vrijwaringszone - molenbiotoop” hetgeen is bedoeld voor de naastgelegen molen aan het Molenpad. De functie van de molen dient te worden beschermd als werktuig en van zijn waarde als landschapsbepalend element. Voor gebieden die zijn bestemd als molenbiotoop geldt dat daar geen bouwwerken mogen worden gebouwd die hoger zijn dan 9 meter.

De te realiseren woningen blijven met een nokhoogte van 8,1 meter onder de maximaal toegestane hoogte van 9 meter en vormen daarmee geen belemmering voor de molenbiotoop.

3.12 Duurzaamheid

De herontwikkeling wordt op het gebied van duurzaamheid met name van kwaliteitsverbetering voorzien bij de bouw van de woningen.

De woningen worden conform de huidige wet- en regelgeving gasloos gebouwd.



**Figuur 13: De molen
aan het Molenpad**

4 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het betreft een particulier initiatief. De grond binnen het plangebied is eigendom van de initiatiefnemer. De realisatie is voor rekening en risico van initiatiefnemers en heeft derhalve geen financiële risico's voor de gemeente. Voor wat betreft mogelijke planschade zal de gemeente indien gewenst, met initiatiefnemer een overeenkomst sluiten, op basis waarvan de gemeente eventuele planschade op initiatiefnemer kan verhalen.

5 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.1 procedure

Aangetoond dient te worden dat een ruimtelijk plan maatschappelijk uitvoerbaar is. Het plan zal de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure doorlopen. Nadat het college het bestemmingsplan “Molenpad te Peize”, heeft vrijgegeven voor overleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zal het concept- ontwerpbestemmingsplan voor overleg verzonden worden naar verschillende overlegpartners.

De ontvangen adviezen en reacties zullen worden gebundeld en zullen worden voorzien van het standpunt van het college van burgemeester en wethouders ten aanzien van de verschillende overlegreacties. Waar de adviezen en reacties leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan, zullen de aanpassingen in het voorontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Het ontwerpbestemmingsplan zal op grond van de algemene voorbereidingsprocedure (artikel 3.4. Algemene wet bestuursrecht) 6 weken ter inzage worden gelegd, zodat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld een zienswijze in te dienen.

5.2 Participatie

Participatie is een vast onderdeel van alle ontwikkelingen van Woonborg. Eerste contact reeds gelegd met omwonenden en bewoners. Tevens is er op 19 september 2022 een infoavond met omwonenden geweest, waarin het schetsontwerp is gepresenteerd. De aanwezigen hebben de schetsen bekeken en hun beeld gedeeld ten aanzien van het plan.

6 JURIDISCHE TOELICHTING

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit de plantoelichting, regels en verbeelding. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende gedeelte van een bestemmingsplan. De verbeelding en de regels moeten altijd in samenhang worden gebruikt. De plantoelichting is bedoeld om de verbeelding en de regels te verduidelijken en om gemaakte keuzes te verantwoorden aan de hand van ruimtelijk beleid.

Het bestemmingsplan “Molenpad 2-4, Peize” betreft een wijziging van het bestemmingsplan “Centrumgebied Peize”, met de bijbehorende regels en verbeelding, zoals dat is vastgesteld op 24 april 2008.

Met de indeling van het bestemmingsplan zoals de naamgeving van de bestemmingen, opbouw van de regels en de weergave van op de verbeelding wordt aangesloten op de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012" van het (voormalig) ministerie van VROM.

6.2 Verbeelding

Het bestemmingsplan Molenpad 2-4, Peize gaat vergezeld van een verbeelding. Alle gronden die binnen het plangebied vallen hebben een bestemming en/of aanduiding gekregen op de verbeelding. Deze bestemmingen en aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien in de regels hieraan een betekenis wordt gegeven.

6.3 Regels

De regels zijn een juridische vertaling van het planologische -en ruimtelijk beleid van de gemeente, provincie en het rijk. De regels zijn een juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bebouwing, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bebouwing. Bij het opstellen van de regels is geprobeerd om de regels zo beperkt mogelijk te houden door alleen te regelen wat nodig is.

Opzet regels

De planregels van dit bestemmingsplan zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1. Inleidende regels;
Hier worden diverse begrippen welke in de planregels worden gehanteerd nader verklaard. Dit om mogelijke interpretatieproblemen te voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.
- Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels;
In hoofdstuk 2 van de regels worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt toegelicht op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden.
In dit plan zijn de bestemmingen “Verkeer – Verblijfsgebied”, “Wonen” en de dubbelbestemming “Waarde - Cultuurhistorie” van toepassing.
De “molenbiotoop” krijgt een aanduiding in plaats van een bestemming in onderhavig bestemmingsplan en is opgenomen bij de algemene regels.
- Hoofdstuk 3. Algemene regels;
Hier zijn de bepalingen opgenomen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in afzonderlijke artikelen onder te brengen.
- Hoofdstuk 4. Overgangs - en slotregels.
Dit laatste hoofdstuk bevat het overgangsrecht, zoals beschreven in het besluit Ruimtelijke Ordening en de slotregel. In het laatste artikel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald. In dit geval kunnen de regels van het bestemmingsplan aangehaald worden als regels van het bestemmingsplan “Molenpad 2-4, Peize”.

B I J L A G E N bij de toelichting

BIJLAGE I ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK

BIJLAGE II BODEMONDERZOEK

BIJLAGE III AKOESTISCH ONDERZOEK

BIJLAGE IV ECOLOGISCH ONDERZOEK

BIJLAGE Va +b STIKSTOFBEREKENING

BIJLAGE VI WATERTOETS EN -ADVIES

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Molenpad met identificatienummer NL.IMRO.1699.2022BP105-cc01 van de gemeente Noordenveld;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanbouw

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

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan huis verbonden werkactiviteit

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

1.7 aanpijling

een op de verbeelding blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig opgenomen aanduiding, die aangeeft welke bestemming/aanduiding van toepassing is op de aangepijlde gronden;

1.8 aardkundige waarde

geomorfologische, geologische, bodemkundige en geohydrologische verschijnselen en processen in het landschap, die een bepaalde waarde vertegenwoordigen;

1.9 achtererf

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

1.10 achtererfgebied

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

1.11 achtergevel

de gevel van een gebouw, die gesitueerd is tegenover de voorgevel van het betreffende gebouw;

1.12 archeologische waarde

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

1.13 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.14 bebouwingsbeeld of straatbeeld

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

1.15 bebouwingsgebied

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;

1.16 bebouwingspercentage

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

1.17 bed & breakfastvoorziening

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

1.18 bedrijf

een inrichting of instelling, gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen, dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden werkactiviteiten daaronder niet begrepen;

1.19 bestaand

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

1.20 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.21 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.22 bijgebouw

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

1.23 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.24 bouwgrens of bouwvlakgrens

de grens van een bouwvlak;

1.25 bouwlaag

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

1.26 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.27 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.28 bouwvlak

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

1.29 bouwwerk

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

1.30 buitenwerkse gevelvlak

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

1.31 cultuurhistorische waarde

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

1.32 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping;

1.33 detailhandel

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

1.34 erf

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

1.35 erfafscheiding

de afbakening van een erf of perceel van een ernaast gelegen erf of perceel, of van de openbare ruimte;

1.36 erker

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

1.37 erotisch getinte vermaaksfunctie

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

1.38 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.39 gebruik

het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken;

1.40 gebruiksmogelijkheden

de mogelijkheden om gronden en daarop toegelaten bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken;

1.41 geluidsbelasting

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;

1.42 geluidsgevoelige object

een woning of een ander gebouw of object waarvoor ingevolge artikel 82 van de Wet geluidhinder bij Algemene maatregel van bestuur de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting is aangegeven;

1.43 gevellijn

de in het plan als zodanig opgenomen aanduiding, waar de voorgevel van het hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd;

1.44 gootlijn of druiplijn

een (horizontale) snijlijn van gevelvlak en dakvlak, zijnde de laagste lijn van het dak die representatief kan worden geacht voor de (in stedenbouwkundige zin toegestane) hoofdmassa;

1.45 hogere grenswaarde

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.46 hoofdgebouw

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

1.47 hoofdverblijf

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat naar constructie en inrichting geschikt is voor de permanente huisvesting van één persoon, een gezin of een hiermee gelijk te stellen groep personen;

1.48 huishouden

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

1.49 kap

een dakafdekking onder een hoek vanaf 15 graden met het horizontale vlak, dan wel in een gebogen vorm;

1.50 kapverdieping of kaplaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw onmiddellijk onder de kap;

1.51 kunstwerk

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

1.52 landschappelijke waarde

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

1.53 maaiveld

het oppervlak (of de hoogte daarvan) van het land of de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.54 milieusituatie

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

1.55 molenbiotoop

aangewezen omgevingsgebied van de molen, voor zover die van invloed is op het goed kunnen functioneren van de molen als werktuig en/of als monument, waarbinnen onder andere een onbelemmerde windvang en/of het zicht op de molen beschermd worden;

1.56 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.57 nok

het snijpunt, dan wel een horizontale snijlijn van ten minste twee hellende dakvlakken, zijnde de hoogste lijn van een dak;

1.58 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving, dan wel de realisering van de bestemming;

1.59 nutsvoorzieningen

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, voorzieningen te behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

1.60 onderbouw

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

1.61 openbaar toegankelijk gebied

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

1.62 overkapping

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.63 paardenbak

een al dan niet door middel van een afscheiding afgezonderd terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en/of berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen;

1.64 peil

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

1.65 plat dak of platte afdekking

Een dakafdekking onder een hoek van minder dan 15° met het horizontale vlak;

1.66 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;

1.67 recreatief medegebruik

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

1.68 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.69 sociale veiligheid

een ruimtelijke situatie die overzichtelijk, herkenbaar en sociaal controleerbaar is;

1.70 uitbouw

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

1.71 verbeelding

de weergave van de inhoud van een bestemmingsplan conform het gestelde in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening;

1.72 verkeersveiligheid

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

1.73 voorerf

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

1.74 voorgevel

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw, of de als 'gevellijn' in het plan aangeduide, dan wel door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.75 voorkant

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

1.76 voorkeursgrenswaarde

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.77 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer en waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit;

1.78 weg

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

1.79 woning of wooneenheid

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, krachtens aard en indeling geschikt en uitsluitend bestemd voor de huisvesting van één huishouden;

1.80 woonsituatie

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

1.81 zijerf

het naast het hoofdgebouw gelegen gedeelte van het erf, voorzover gelegen naast de zijgevel tot aan de aan die zijde gelegen perceelgrens;

1.82 zijgevel

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen; deze mogen tot maximaal 0,5 m de bouwhoogte overschrijden;

2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de gootlijn of druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 de lengte, breedte en/of diepte van een gebouw

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren;

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.8 algemene regels

Alle maten zijn in meters (m) en voor:

- a. oppervlakten in vierkante meters (m^2);
- b. inhoudsmaten in kubieke meters (m^3);
- c. verhoudingen in procenten (%);
- d. hoeken/hellingen in graden ($^\circ$);

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten en paden;
- b. verhardingen en parkeervoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

In de bestemming wordt gestreefd naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de verkeers- en verblijfsfunctie voor de directe omgeving. Hierbij zijn de bij het wegverkeer gebruikelijke voorzieningen, zoals in- en uitvoegstroken, bermen, bermbeplanting en dergelijke, begrepen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van een gebouw geldt de volgende regel:

- a. er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken rechtstreeks ten dienste van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt ten hoogste 6 m;
- c. in overige gevallen bedraagt de bouwhoogte ten hoogste 3 m, met dien verstande dat er niet gebouwd mag worden voor de voorgevellijn.

3.3 Nadere eisen

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

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

nadere eisen stellen aan de plaats en bouwhoogte van de bebouwing.

artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning;

met daaraan ondergeschikt:

- b. paden, verhardingen en parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. gebouwen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

Voor het bouwen geldt de volgende algemene bouwregel:

- a. van een bouwperceel mag ten hoogste 50% worden bebouwd.

4.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met de voorgevel hoofdzakelijk in en evenwijdig aan de voorste bouwgrens;
- c. ter plaatse van de aanduiding: 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan is aangegeven;
- d. een hoofdgebouw moet worden afgedekt met een kap(laag), waarvan de nokrichting overwegend evenwijdig aan de weg dient te zijn;
- e. de dakhelling van een hoofdgebouw bedraagt ten minste 30° en ten hoogste 60°;

- f. de woningen worden als rijenwoningen gebouwd;
- g. het aantal woningen bedraagt niet meer dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

4.2.3 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een woning

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een woning gelden de volgende regels:

- a. de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, dan wel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' te worden gebouwd;
- b. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan bedraagt ten minste 3 m;
- c. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 300 m² geldt dat:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde aan-, uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedraagt dan 60 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;
 - 2. aan-, uitbouwen en bijgebouwen ten minste 1 m uit dan wel op de bouwperceel- en/of erfgrens worden gebouwd;
- d. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m² geldt dat:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde aan-, uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedraagt dan 100 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m² tot een maximum van in totaal 150 m²;
 - 2. aan-, uitbouwen en bijgebouwen ten minste 3 m uit de bouwperceel- en/of erfgrens worden gebouwd;
- e. de bouwhoogte bedraagt bij een platte afdekking ten hoogste 3,5 m;
- f. de bouwhoogte bedraagt bij het toepassen van een kap ten hoogste 80% van de daadwerkelijke bouwhoogte van het hoofdgebouw, met een maximum van 7,2 m;
- g. de goothoogte bedraagt bij het toepassen van een kap ten hoogste 3,5 m;
- h. de dakhelling bedraagt bij het toepassen van een kap ten minste 30° en ten hoogste 60°, waarbij het gebouw bij het bouwen op de bouwperceel- en/of erfgrens ten minste is voorzien van een hellend dakvlak evenwijdig aan die bouwperceel- en/of erfgrens.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg dan wel naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht, bedraagt de bouwhoogte ten hoogste 1 m;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte:
 1. ten hoogste 3 m bedragen, mits de afstand tot openbaar toegankelijk gebied tenminste 1 m bedraagt;
 2. ten hoogste 1 m bedragen, indien de afstand tot openbaar toegankelijk gebied minder dan 1 m bedraagt.

4.3 Nadere eisen

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

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

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

4.4 Afwijken van de bouwregels

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

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

afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.3 sub b, voor het bouwen van een aan-, uitbouw of bijgebouw tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlegde daarvan;
- b. lid 4.2.3 sub c en d, voor het overschrijden van de maximale gezamenlijke oppervlakte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen met ten hoogste 20% van hetgeen is toegestaan, met dien verstande dat van een bouwperceel ten hoogste 50% mag worden bebouwd.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Toegestaan gebruik

- a. Aan huis verbonden werkactiviteiten

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

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

- b. Bed & breakfastvoorziening

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

1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
2. de vestiging van de bed & breakfastvoorziening is uitsluitend binnen de bestaande bebouwing op het bouwperceel toegestaan;
3. niet meer dan 30% van de oppervlakte van de woning en bijbehorende gebouwen mag worden aangewend ten dienste van deze activiteit, met een maximum van 45 m²;
4. indien er tevens sprake is van een aan huis verbonden werkactiviteit dan mag de gezamenlijke oppervlakte van beide activiteiten niet meer bedragen dan onder 3 is genoemd;
5. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die de bed & breakfastvoorziening uitoefent ;
6. aan maximaal vijf personen mag nachtverblijf worden verschaft;
7. een bed & breakfastvoorziening mag geen tekenen van een wooneenheid, zoals een keuken, vertonen;
8. als de bed & breakfastvoorziening in een vrijstaand bijgebouw bij de woning wordt uitgeoefend, dan moet het bijgebouw op het erf behorende bij de woning staan;
9. de ruimtelijke uitstraling van de activiteit moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
10. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein aan de vrijstaande zijkant van de woning.

4.5.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- a. de bewoning van al dan niet vrijstaande bijgebouwen;
- b. het gebruik van gronden en gebouwen voor een bedrijf, anders dan in de zin van aan huis verbonden werkactiviteiten;
- c. het gebruik van de gronden voor paardenbakken.

Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van het gebied, te weten:

- a. de afwisseling tussen bebouwing en open plekken;
- b. de historische wegenstructuur.

De inrichting van het plangebied dient te worden afgestemd op de karakteristieke omgeving in samenhang met de basisbestemming.

5.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan nieuwe ontwikkelingen, teneinde te waarborgen dat het bebouwde en het onbebouwde gebied als één samenhangend en onlosmakelijk geheel moet blijven bestaan.

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

5.3.1 Vergunningplicht

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

- a. het aanpassen van het beloop van de wegen;
- b. het aanbrengen, verwijderen of veranderen van verharding met een grotere oppervlakte dan 50 m²;
- c. het aanbrengen of verwijderen van opgaande beplanting in het openbaar gebied.

5.3.2 Uitzonderingen

De in lid 5.3.1 bedoelde vergunning is niet vereist indien het werken en/of werkzaamheden betreft:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het moment van de inwerkingtreding van dit plan;
- b. die het normale onderhoud tot doel hebben;
- c. die graafwerkzaamheden vormen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken.

5.3.3 Voorwaarde

De in lid 5.3.1 bedoelde vergunning mag geen onevenredige afbreuk doen aan de in lid 5.1 omschreven waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 vrijwaringszone - molenbiotoop

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn mede bestemd voor de bescherming van openheid met het oog op een vrije windvang en het zicht op de molen.

9.1.1 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde in de voorgaande artikelen geldt ten aanzien van het bouwen van bouwwerken de volgende regel:

- a. op de gronden met de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' mogen geen bouwwerken worden gebouwd met een hoogte van meer dan 9 m.
- b. Het bepaalde onder a geldt niet ten aanzien van bestaande bouwwerken.

9.1.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de vrije windvang en de waarde van de molen als landschapsbepalend element, afwijken van het bepaalde in lid 9.1.1 tot een hogere bouwhoogte op grond van de basisbestemming.

9.1.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de hoogte van de bebouwing, teneinde aantasting van de vrije windvang en het zicht op de molen te voorkomen.

9.1.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan het aanbrengen van opgaande beplanting waarvan kan worden verwacht dat deze de hoogte van de stelling van de molen zal overschrijden.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van:

- a. het bepaalde in het bestemmingsplan, met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- b. het bepaalde in het bestemmingsplan en toestaan dat wordt afgeweken van de voorgeschreven maatvoering bij (gedeeltelijke) nieuwbouw, verbouw of uitbreiding van bestaande bebouwing, mits dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst is;
- c. het bepaalde in het bestemmingsplan en toestaan dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die kunnen worden aangemerkt als tuin- en straatmeubilair, waaronder vlaggenmasten, reclame- en mededelingenborden, monumenten/gedenktekens en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits de bouwhoogte ten hoogste 6,00 m bedraagt;
- d. het bepaalde in het bestemmingsplan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 1. de inhoud per gebouwtje ten hoogste 50 m³ bedraagt;
 2. de bouwhoogte van het gebouwtje ten hoogste 3 m bedraagt;
- e. De onder a tot en met d bedoelde afwijkingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
 1. het bebouwings- en straatbeeld;
 2. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;

3. het landschapsbeeld;
4. de milieusituatie;
5. de sociale veiligheid;
6. de verkeersveiligheid.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan “Molenpad 2-4, Peize” van de gemeente Noordenveld.