



STEDENBOUWKUNDIG PROGRAMMA VAN EISEN

OUDE VELDDIJK 26 PEIZE

21 juli 2022



STEDENBOUWKUNDIG PROGRAMMA VAN EISEN OUDE VELDDIJK 26 PEIZE

21 juli 2022



COLOFON

TITEL

Stedenbouwkundig programma van eisen
Oude Velddijk 26 Peize

DATUM

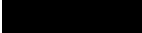
21 juli 2022

OPDRACHTGEVER

Gemeente Noordenveld



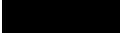
STEDENBOUWKUNDIG PROGRAMMA VAN EISEN

 (Buro Steenland)

BURO

STEENLAND

TEKST EN LAY-OUT

 (ROmiek)



INHOUD

1.	INLEIDING	7
2.	VERKENNING VAN DE OPGAVE	9
2.1	Ligging plangebied	9
2.2	Historie van de opgave	9
2.3	Doel van de opgave	9
2.4	Participatie	11
2.5	Relatie met overige ruimtelijke ontwikkelingen in Peize	11
2.6	Beleid en visies	11
2.7	Ambities voor de Oude Velddijk 26	15
2.8	Analyse omgevingsaspecten	17
3.	ANALYSE VAN HET PLANGEBIED	19
3.1	Ontstaansgeschiedenis van het plangebied	19
3.2	Beschrijving van de ruimtelijke structuren	21
3.3	Kwaliteiten, knelpunten, kansen en bedreigingen	24
3.4	Analysekaart	25
4.	STEDENBOUWKUNDIG PROGRAMMA VAN EISEN	26
4.1	Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing	26
4.2	Buitenruimte	27
4.3	Bebouwing	31
5.	VISIEKAART	34
6.	PROGRAMMA VAN EISEN WONINGEN WONINGCORPORATIE WOONBORG	35



Ligging plangebied Oude Veldijk 26 - circa 500 meter tot het centrumgebied

1 INLEIDING

De gemeente Noordenveld heeft in 1999 het perceel Oude Velddijk 26 in Peize aangekocht om daar op termijn woningen te bouwen. Ze heeft behoefte aan een stedenbouwkundig programma van eisen voor deze inbreidingslocatie, zodat ze ontwikkelende partijen kan uitnodigen om een ontwerp voor de woningen te maken. Het nu voorliggende programma van eisen beschrijft de stedenbouwkundige randvoorwaarden, waaraan de (her)ontwikkeling van de Oude Velddijk 26 moet voldoen.



Laanbeplanting Oude Velddijk (lindebomen)

LEESWIJZER

Hoofdstuk 2 verkent de opgave voor de Oude Velddijk 26. Het begint met de ligging van het plangebied in Peize. Het beschrijft de historie en het doel van de opgave. Het licht toe hoe de gemeente de participatie met de omwonenden en andere belangstellenden en belanghebbenden oppakt. De relatie tussen de ontwikkeling van het plangebied met andere ruimtelijke ontwikkelingen in Peize komt aan bod. Het geeft aan welke beleidskaders van de gemeente Noordenveld voor de Oude Velddijk 26 gelden en het beschrijft de ambities van de gemeente voor het gebied.

Tenslotte benoemt hoofdstuk 2 een selectie van omgevingsaspecten, die in het vergunningstraject onderzocht moeten worden.

Hoofdstuk 3 analyseert het plangebied. Het beschrijft de ontstaansgeschiedenis en de ruimtelijke structuren. In een schema staan de kwaliteiten, knelpunten, kansen en bedreigingen van en voor het gebied.

In hoofdstuk 4 vindt u een analysekaart van het gebied Oude Velddijk 26.

Hoofdstuk 5 benoemt de stedenbouwkundige eisen voor de nieuwe invulling van het plangebied. Het gaat in op de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, de buitenruimte en de bebouwing.

In hoofdstuk 6 vindt u de visiekaart van het gebied Oude Velddijk 26.

Dit document eindigt in hoofdstuk 7 met het programma van eisen voor de woningen van Woningcorporatie Woonborg.



Plangebied Oude Velddijk 26 met omliggende percelen

2 VERKENNING VAN DE OPGAVE

1.1. LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied ligt aan de Oude Velddijk in Peize. Het betreft het perceel Peize G 2018 (Oude Velddijk 26 met achterliggend weiland). Aan de oostkant grenst het plangebied deels direct aan de Oude Velddijk en deels aan achterkanten van nr. 24 en nr. 22 aan de Oude Velddijk. Langs de westkant ligt de Grote Masloot. De noordkant van het gebied grenst aan de woonbuurt De Vennen. Aan de zuidkant grenst het aan het perceel van de Oude Velddijk 28.



Plangebied vanaf Oude Velddijk kijkend richting Hertendijk

1.2. HISTORIE VAN DE OPGAVE

In 1999 kocht de gemeente Noordenveld het perceel Oude Velddijk 26 in Peize. De aankoop betrof een boeren-erf met boerderij en aangrenzende gronden. In 2005 werd de boerderij gesloopt met de bedoeling hier nieu-

we woningen te bouwen. De plannen stuitten op weerstand van omwonenden.

Een gemeentelijke werkgroep boog zich vervolgens over het gebied en ging met omwonenden in gesprek. Dit leidde niet tot de gewenste resultaten. In 2011 stelde het college van B&W concretere randvoorwaarden vast voor afmetingen en beeldkwaliteit van de beoogde bebouwing met het idee om de ontwikkeling van het gebied aan de markt over te laten. Dit kwam niet van de grond.

In 2019 heeft de gemeente met een nieuwe startnotitie de ontwikkeling van het plangebied weer opgepakt. Met een enquête onder de bewoners van Peize onderzocht ze in 2020 het draagvlak voor haar plannen. Op 7 april 2021 besloot de gemeenteraad tot de bouw van nieuwe woningen in het gebied.

Het project bevindt zich nu in de definitiefase. Het nu voorliggende stedenbouwkundig programma van eisen (SPVE) is onderdeel van deze fase.

1.3. DOEL VAN DE OPGAVE

De taakstelling vanuit het Raadsbesluit luidt: In de plan/ontwerpfase zoveel mogelijk levensloopgeschikte woningen uitwerken, passend in de omgeving, indien mogelijk in de vorm van een hofje.

In dit SPVE worden het beleid en visie, de ambities van de gemeente en de specifieke eisen voor deze locatie omschreven. Het SPVE wordt het startdocument voor de verdere uitwerking binnen een CPO-traject en vormt de basis voor het bestemmingsplan.

De ontwikkeling vindt indien mogelijk plaats in de vorm van een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO); een sociale projectontwikkeling, waarbij de toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor het project.



Woonbuurt De Vennen (hart van de buurt)



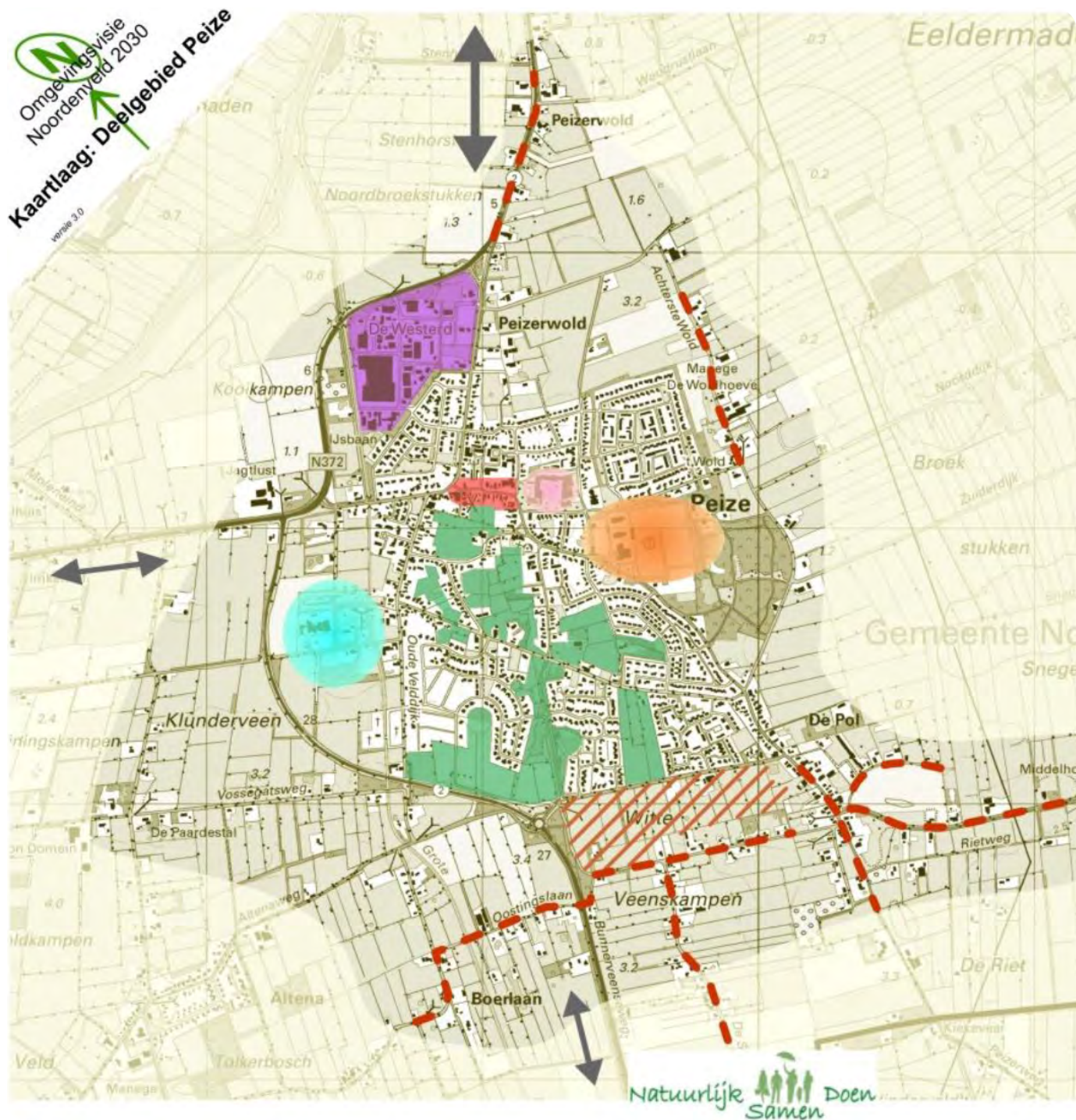
Grote Masloot vanaf brug camping De Hoppenhof



Zuidrand woonbuurt De Vennen grenzend aan plangebied



Kaart deelgebied Peize uit de Omgevingsvisie Noordenveld 2030



1.4. PARTICIPATIE

Normaal licht de gemeente haar plannen toe tijdens inloopbijeenkomsten voor omwonenden en andere belangstellenden. Vanwege Corona was zo'n inloopbijeenkomst in 2020 niet mogelijk. De gemeente heeft toen als alternatief een enquête uitgezet. Via een vragenlijst hebben omwonenden en andere belangstellenden hun mening gegeven over vier voor de hand liggende alternatieven voor de invulling van de Oude Velddijk 26:

- Eén woning aan de Oude Velddijk;
- Een twee-onder-een-kapwoning aan de Oude Velddijk;
- Een noaberhof op het weiland achter de Oude Velddijk;
- Ongeveer 16 duurzame levensloopbestendige woningen op het weiland achter de Oude Velddijk.

Daarnaast praat de gemeente met direct-omwonenden, Dorpsbelangen Peize, de werkgroep seniorenhuisvesting Peize, belangstellenden voor een CPO-ontwikkeling van het gebied en Woningcorporatie Woonborg. Deze gesprekken blijven plaatsvinden tot en met de ontwerp-fase van de woningen in het CPO-traject. Indien mogelijk worden in het CPO-traject individuele afspraken en wensen van de direct-omwonenden meegenomen bij het ontwerp, zover deze niet al zijn opgenomen in het SPVE.

1.5. RELATIE MET OVERIGE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN IN PEIZE

In Peize vinden de volgende ruimtelijke ontwikkelingen plaats, die een relatie hebben met of gevolgen hebben voor de ontwikkeling van de Oude Velddijk 26.

1.5.1. De Vennen

Gelijk met de ontwikkeling van de Oude Velddijk 26 wil de gemeente de woonbuurt De Vennen opknappen. De riolering is aan vervanging of relining toe en er moet een oplossing komen voor de wateroverlast bij extreme regenval. Daarnaast heeft de inrichting van de openbare ruimte een oppepper nodig. Er is meer ruimte voor parkeren nodig.

1.5.2. Inbreidingslocaties

In Peize is vraag naar levensloopbestendige woningen. In levensloopbestendige woningen kunnen mensen lang wonen, ook als ze wat minder mobiel worden. Voor nieuwe ontwikkelingen geeft de gemeente indien mogelijk de voorkeur aan inbreiding van het dorp boven uitbreiding van het dorp. De Oude Velddijk 26 is één van de weinige inbreidingslocaties in Peize. De plek ligt dichtbij het centrum van het dorp met haar voorzieningen en is daardoor zeer geschikt voor levensloopbestendige woningen.

1.6. BELEID EN VISIES

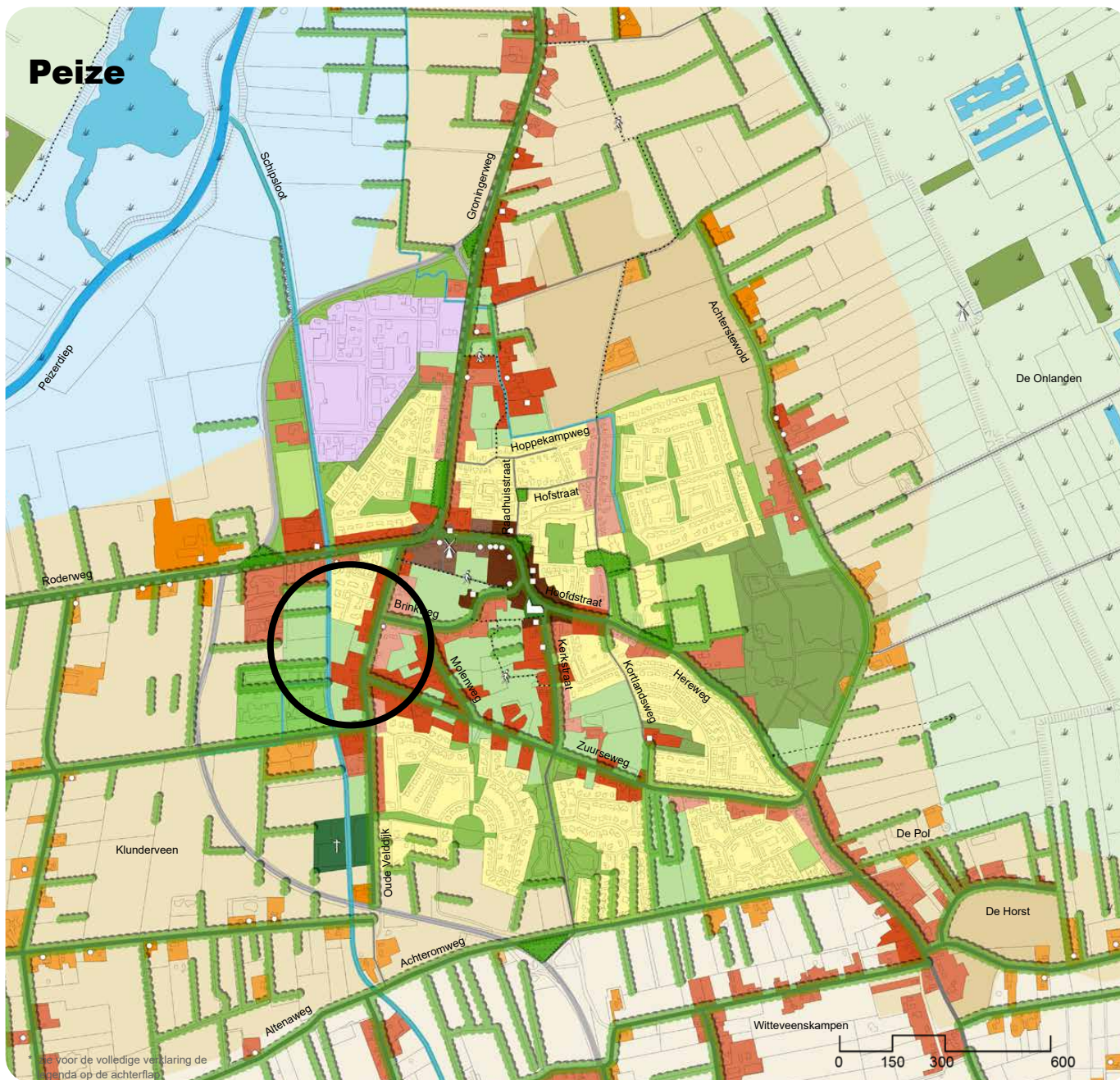
Op dit moment gelden voor het plangebied de volgende beleidskaders van de gemeente Noordenveld. De daaruit voortvloeiende ambities vindt u in par. 2.7. 'Ambities voor de Oude Velddijk 26'.

1.6.1. Omgevingsvisie Noordenveld 2030

In de Omgevingsvisie Noordenveld 2030 (februari 2017) is het grondgebied van de gemeente Noordenveld opgedeeld in deelgebieden. In het document benoemt de gemeente haar algemene ambities voor deze deelgebieden. Voor Peize zijn deze algemene ambities het behoud van Peize als een prettig woondorp en forensenkern nabij de stad Groningen, haar aantrekkingskracht voor gezinnen en haar dorps karakter.

Op p. 55 van de Omgevingsvisie staat onderstaande kaart van Peize met daarop de gebieden, waarvoor specifieke ambities zijn benoemd (zie p. 37 en 38 van de Omgevingsvisie). De Oude Velddijk 26 ligt niet in een gebied met specifieke ambities.

Zie de website van de gemeente Noordenveld of download direct de [Omgevingsvisie Noordenveld 2030](#).



Karakteristieken



structuur van doorgaande wegen in de vorm van een driearmige ster, veelal uitgevoerd in kenmerkende klinkerverharding



zware boombeplanting langs doorgaande wegen dringt door tot in de kern



watgang Schipsloot-Grote Matsloot met onverhard pad erlangs



brink bij de Johanneskerk en het prominent gelegen dorpscafé



essen ten noorden van Peize en bij De Pol



dorps'weide' en grote open, groene ruimten met een agrarisch karakter



kernvormige bebouwingsstructuur met bijzondere panden zoals de Paiser Meul en het voormalige raadhuis, middenstands-, burgerwoningen en incidenteel boerderijen



lintvormige bebouwingsstructuur met burgerwoningen en incidenteel boerderijen. De structuur is onregelmatig en open bij bijvoorbeeld de Zuurseweg en meer verdicht bij De Pol



planmatige woonwijken met daarin bestaande landschapselementen. Woonwijken worden van elkaar gescheiden door groenstructuren die het landschap en de groene ruimten in het dorp met elkaar verbinden



planmatige bedrijfsbebouwing achter een groen decor



diverse dorpsommetjes en 'binnendoor' paden zoals langs het Noordsepad met lintvormige bebouwing met boerderijen



de voormalige plek van het spoor van de tramlijn Groningen-Drachten is nog herkenbaar in de bocht in de Groningerweg-Roderweg

1.6.2. Noordenveldse Kwaliteitsgids

De ambities uit de Omgevingsvisie Noordenveld zijn algemeen van aard. Als aanvulling op de Omgevingsvisie beschrijft de Noordenveldse Kwaliteitsgids (februari 2020) de ruimtelijke karakteristieken voor de gemeente op hoofdlijnen. Het accent ligt op de structuurbepalende karakteristieken aangevuld met objectgerichte informatie.

Het gemeentelijk grondgebied is daarvoor opgedeeld in drie landschappelijke deelgebieden; laagveenontginningslandschap, esdorpenlandschap en hoogveenontginningslandschap. Elk deelgebied heeft een eigen cultuurhistorische identiteit. Peize ligt in het esdorpenlandschap, net tegen de grens met het laagveenontginningslandschap.

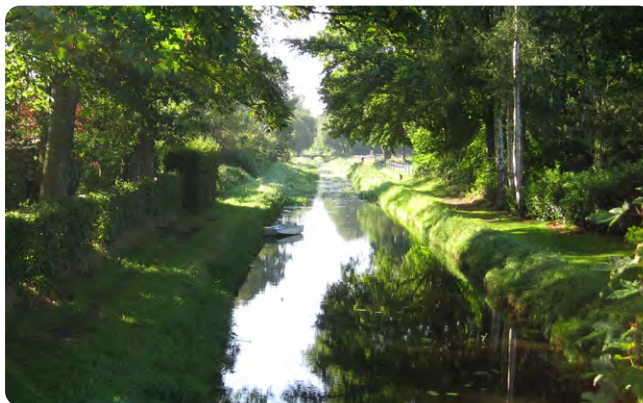
De Kwaliteitsgids benoemt voor ieder deelgebied eerst de landschappelijke context en zoomt vervolgens in op de in het gebied aanwezige dorpen. Hij benoemt puntsgewijs de ruimtelijke karakteristieken van het deelgebied en de dorpen. Gidsprincipes geven aan, hoe bij ruimtelijke ontwikkelingen met de karakteristieken moet worden omgegaan. Zo biedt de Kwaliteitsgids inspiratie en houvast bij het ontwikkelen en beoordelen van ruimte gerelateerde initiatieven.

De kaart hieronder geeft de karakteristieken van Peize weer (zie ook p. 44 uit Noordenveldse Kwaliteitsgids). De kaart is een weergave van de huidige situatie. In het verleden al opgestarte ontwikkelingen zoals Peize Zuid en de Oude Velddijk 26 staan er niet op.

Zie de website van de gemeente Noordenveld of download direct de [Noordenveldse Kwaliteitsgids](#).



Open weiden tussen houtwallen



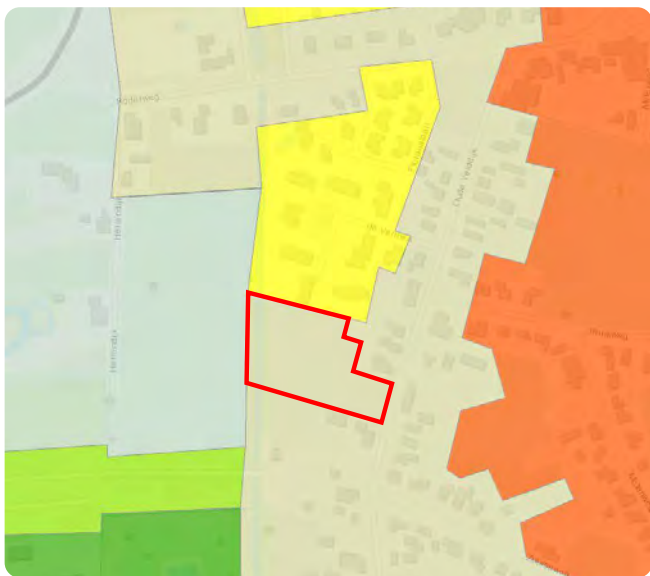
Grote Masloot vanaf Roderweg in zuidelijke richting



Vanaf Hertendijk richting Oude Velddijk



Uitsnede plankaart behorende bij het bestemmingsplan Kern Peize (met daarop in rood aangegeven het perceel Oude Velddijk 26)



Uitsnede welstandskaat behorende bij de Gids Omgevingskwaliteit (met daarop in rood aangegeven het plangebied Oude Velddijk 26)

1.6.3. Bestemmingsplan

Voor de Oude Velddijk 26 geldt het bestemmingsplan 'Kern Peize' uit 1982. Het bestemmingsplan is sterk gedateerd. Een bestemmingsplan, dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (1 juli 2008) ten minste vijf jaar oud was, moest vóór 1 juli 2013 worden geactualiseerd. Voor de gemeente Noordenveld was dat praktisch niet haalbaar; voor bepaalde gebieden is in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening opgesteld. Voor de Oude Velddijk 26 was dat toen niet mogelijk, omdat hier een ruimtelijke ontwikkeling was voorzien. Ook daarna is het bestemmingsplan in afwachting van de nieuwe ontwikkelingen nog niet geactualiseerd.

Hieronder vindt u de plankaart uit het bestemmingsplan 'Kern Peize'. Op het perceel liggen de bestemmingen:

- 'Bodemgebonden agrarische bedrijven' (aan de Oude Velddijk). Binnen de bestemming zijn twee bouwvlakken getekend; BA1 en BA2. BA1 betreft het bouwvlak om de vroegere, inmiddels gesloopte boerderij;
- 'Agrarische cultuurgronden' (aan de achterzijde van het perceel).

De komst van meerdere woningen past niet binnen het huidige bestemmingsplan. De gemeente zorgt voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

1.6.4. Welstand

De gemeente Noordenveld beoordeelt bouwplannen op welstand volgens de criteria uit de 'Gids Omgevingskwaliteit' (de welstandsnota voor Noordenveld). De Oude Velddijk 26 valt in Gebied 7 - Lintbebouwing (categorie 2) (in beige aangegeven op onderstaande kaart). Dit gebied omvat de lintbebouwing die langs de oudste uitvalswegen van de dorpen is gegroeid. De lintbebouwing komt op verschillende plekken en in verschillende dorpen voor.

Om de geplande ontwikkelingen te kunnen toetsen op welstand, moet de kaart van kleur verschieten. Het achtergelegen deel valt niet te vullen met lintbebouwing. Vooralsnog ligt het voor de hand om dit deel van het plangebied binnen Gebied 8 – Woonwijken (categorie 2) te laten vallen. Een andere mogelijkheid is om voor de Oude Velddijk 26 een eigen welstandsparagraaf toe te voegen aan de welstandsnota.

Zie de website van de gemeente Noordenveld voor de [Gids Omgevingskwaliteit](#).

1.6.5. Wonen

Op dit moment vindt er een actualisatie van het woonbeleid plaats. Hiervoor wordt een nieuwe woonvisie opgesteld waarin de visie en ambities van de gemeente Noordenveld en hun partners worden uiteengezet. Deze woonvisie wordt nog in 2022 vastgesteld. Gebeurt dit alvorens de plannen voor de Oude Velddijk 26 concreet worden, dan moet bij de planvorming rekening worden gehouden met de nieuwe woonvisie.

1.6.6. Verkeer en parkeren

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen brengen extra verkeersbewegingen en parkeerbehoefte met zich mee. Voor het parkeren geldt het overkoepelende (facet-) bestemmingsplan Parkeren Noordenveld. Dit bestemmingsplan verwijst naar het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) 2015-2025. Hierin beschrijft de gemeente Noordenveld hoe ze met parkeren omgaat. Bij de berekening van de verkeersbewegingen en parkeerbehoefte houdt de gemeente rekening met de actuele CROW-richtlijnen. De CROW noemt een boven- en benedengrens; de gemeente hanteert het gemiddelde. Hiervan mag worden afgeweken, als dit goed wordt gemotiveerd.

Zie de website van de gemeente Noordenveld voor het [bestemmingsplan Parkeren Noordenveld](#).

1.6.7. Duurzaamheid

De gemeente Noordenveld wil in 2040 klimaatneutraal zijn. Om de verduurzaming van Noordenveld handen en voeten te geven, heeft ze het Programma Duurzaam Noordenveld opgesteld. Het hoofddoel is om negatieve effecten op het klimaat te voorkomen. En waar mogelijk zelfs een positief effect op het klimaat te hebben.

Het programma is verdeeld in vijf thema's:

- Toekomstbestendige leefomgeving;
- Duurzame mobiliteit;
- Duurzame energie;
- Afval en hergebruik;
- Participatie en communicatie.

Voor elk thema beschrijft het programma het toekomstperspectief voor 2040, stelt het een aantal doelen en beschrijft het de ambities voor 2025.

Zie de website van de gemeente Noordenveld of download direct het [Programma Duurzaam Noordenveld](#).

1.6.8. Bouwprotocol

In het Bouwprotocol gemeente Noordenveld staat aan welke eisen opdrachtgevers moeten voldoen bij de uitvoering van een bouwproject. Het protocol heeft als doel, dat de grondsoorten en verzakingsrisico's in kaart worden gebracht voordat de bouw begint. Op basis van het bouwprotocol kan het zijn, dat de initiatiefnemer een risicoanalyse en monitoringsveiligheidsplan moet maken ruim voor de start van de uitvoering.

Zie de website van de gemeente Noordenveld of download direct het [Bouwprotocol gemeente Noordenveld](#).

1.7. AMBITIES VOOR DE OUDE VELDDIJK 26

In deze paragraaf staan onze ambities voor het gebied Oude Velddijk 26. Hierin vindt u onder andere de ambities uit de Omgevingsvisie Noordenveld 2030 en de gidsprincipes uit de Noordenveldse Kwaliteitsgids terug.

1.7.1. Dorps karakter

Peize moet een prettig woondorp blijven en daarbij haar dorpse karakter bewaren. Dat geldt uiteraard ook voor de Oude Velddijk 26.

1.7.2. Landschappelijke inpassing

Initiatieven in het gebied moeten passen bij de schaal van het landschap. Ze moeten een landschappelijke én stedenbouwkundige meerwaarde opleveren. De Oude Velddijk is van oudsher een belangrijke verbindingroute tussen het esdorp Peize en de zuidelijk gelegen heidegronden. De gemeente koestert de inrichting van en de beplantings- en bebouwingsstructuren langs deze historische doorgaande weg. Een goed uitgangspunt is het aansluiten van de nieuwe bebouwing bij de lintbebouwing aan de Oude Velddijk. Aan de westrand (langs de Grote Masloot) moet het plan landschappelijk goed zijn ingepast met veel aandacht voor de overgang van het plangebied naar de landelijke omgeving. De nieuwe ontwikkeling moet bijdragen aan het groene netwerk van Peize. (p.m.).

1.7.3. Openheid van het gebied

Volgens de Omgevingsvisie Noordenveld 2030 behoort het plangebied niet tot de voor Peize kenmerkende open ruimten. De openheid van het gebied is dan ook niet persé een te handhaven landschappelijke karakteristiek. Toch is een zo groen en open mogelijke invulling wenselijk. Een invulling, die past bij de overgang van de dorpsrand naar de landelijke omgeving. Stedenbouwkundig passend op het achtererf zijn een landelijk (knoop-)erf of een hofje met een goede erfbeplanting

en groenstroken langs de (zij-)randen en een groene maar open westelijke overgang naar het buitengebied. Het doel is de grond langs de Grote Masloot niet uit te geven. Een open strook langs de Grote Masloot geeft ruimte voor onderhoud van de openbare ruimte, is goed voor de waterhuishouding en behoudt de zichtlijnen vanuit en langs het gebied.

1.7.4. Bebouwing

De nieuwe bebouwing op het perceel Oude Velddijk 26 zal zoveel mogelijk uit levensloopgeschikte woningen bestaan, passend in de omgeving, indien mogelijk in de vorm van een hofje.

Aan de Oude Velddijk stond een boerderij bestaande uit een voorhuis met een aangebouwde schuur evenwijdig aan de weg. In 2005 is de inmiddels leegstaande boerderij gesloopt. Er gingen veel jaren overheen; de functie van het perceel verandert uiteindelijk van een agrarisch bedrijf naar wonen. De functiewijziging moet gepaard gaan met een goede landschappelijke inpassing van het voormalige boerenerf. De (vervangende) nieuwbouw speelt daarbij in op het heersende bebouwingsbeeld in de omgeving; aan de kant van de Oude Velddijk moet ze in de lintbebouwing langs de weg passen.



Openheid van het gebied

1.7.5. Verkeer en parkeren

Het nieuwe woongebied moet vanaf de Oude Velddijk goed worden ontsloten voor auto's, fietsers en voetgangers. De gemeente gaat daarnaast uit van minimaal een voetgangersverbinding/wandelpad tussen het nieuwe woongebied en het bestaande pad van de woonbuurt De Vennen. We vragen het Waterschap om het schouwpad langs de Grote Masloot achterlangs het plangebied toegankelijk te houden ten behoeve van recreatief gebruik (waterplezier en wandelen).

Het parkeren moet volledig binnen het plangebied plaatsvinden, zoveel mogelijk op eigen erf en zo weinig mogelijk in de openbare ruimte.

1.7.6. Ecologie

Het doel bij de inrichting van de openbare ruimte is een biodiverse groene leefomgeving voor mens en dier. Het boom- en struikassortiment en de kruidenmengsels moeten goed zijn voor insecten, dieren en vogels.

1.7.7. Water

De waterhuishouding moet goed en klimaatadaptief zijn. In het gebied moet ruimte komen voor de opvang van water ter compensatie van de toegevoegde bebouwing en verharding.

Verlaging of verhoging van de grondwaterstanden is niet toegestaan. Het bouwen moet grondwaterneutraal plaatsvinden. Dit kan door bijvoorbeeld kruipruimteloos te bouwen. Het schouwpad ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden aan de Grote Masloot ligt buiten langs het plangebied.

1.7.8. Duurzaamheid

Programma Duurzaam Noordenveld

Het Programma Duurzaam Noordenveld is verdeeld in vijf thema's met bijbehorende doelen:

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

Duurzaam bouwen

De Omgevingsvisie geeft aan, dat nieuwe woningen duurzaam, milieuvriendelijk en gezond moeten worden gebouwd.

De toegepaste bouwmaterialen moeten zo duurzaam mogelijk zijn. Zo kan men kiezen voor circulair bouwen. Waar mogelijk kunnen groene daken worden toegepast.

De woningen zo energiezuinig mogelijk met als minimale eis: nul-op-de-meter. Mogelijkheden zijn bijvoorbeeld het bouwen volgens de principes van een passief huis, het toepassen van zonnepanelen, het installeren van een warmtepomp en/of het gebruik maken van aardwarmte.

De woningen moeten gericht zijn op een duurzaam watergebruik. Denk hierbij aan een zuiniger gebruik van drinkwater, het afkoppelen van afvoer regenwater en hergebruik van regenwater ten behoeve van spoeling van de toiletten, wasmachine, bewatering van de tuin, enzovoort.

De woningen worden levensloopbestendig; ze zijn flexibel indeelbaar en aanpasbaar aan de woonbehoefte en levensfase.

Vanaf 1 juli 2018 is het verplicht gasvrij te bouwen.



1.8. ANALYSE OMGEVINGSASPECTEN

Zoals reeds aangegeven in par. 2.6.3. 'Bestemmingsplan' past de komst van meerdere woningen niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kern Peize'. Een wijziging van het bestemmingsplan is niet meer haalbaar voor de ingang van de nieuwe Omgevingswet (1 juli 2022). De initiatiefnemer moet te zijner tijd een ruimtelijke onderbouwing in het kader van de Omgevingswet indienen. Voor de ruimtelijke onderbouwing zijn omgevingsaspecten van belang. Indien nodig, moet de initiatienemer deze laten onderzoeken.

De gemeente heeft al een aantal omgevingsaspecten onder de loep genomen. De uitkomsten daarvan staan in het Raadsbesluit van 7 april 2021 en hieronder beschreven en deels aangevuld dan wel gewijzigd door voortschrijdend inzicht.

1.8.1. Ecologie

De gemeente heeft een Quicksan Wet natuurbescherming laten uitvoeren. Daarbij is geconstateerd dat enkele bomen aan de Oude Velddijk holtes bevatten en nader onderzocht moeten worden. Langs het plangebied staat één boom met een holte. Na onderzoek door bureau Waardenburg blijkt dat in die holte een volwassen bosuil nestelt. Een nest van een bosuil is jaarrond beschermd en daarom mag de boom niet gekapt worden ondanks de boom geen goede vitaliteit heeft.

Met de aanwezigheid van de bosuil worden verblijfplaatsen voor vleermuizen verder uitgesloten.

1.8.2. Archeologie en cultuurhistorie

De archeologische verwachtingswaarde is laag. Er hoeft geen vervolgonderzoek te worden uitgevoerd.

De lindebomenlaan langs de Oude velddijk is cultuurhistorisch waardevol. In het plan zal rekening worden gehouden met behoud/herstel van deze laan.

1.8.3. Geluid

Verkeerslawaaï

De geluidbelasting als gevolg van de wettelijk gezondeerde Roderweg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden uit de Wet geluidhinder. Deze weg vormt vanuit akoestisch oogpunt geen belemmering voor de bouw van nieuwe woningen. Nieuwe woningen binnen een afstand van 16 meter uit het hart van de Oude Velddijk moeten geluidwerende gevels krijgen. Een geluidwering van maximaal 25 dB waarborgt een binnen-niveau van 33 dB (eis nieuwbouw bouwbesluit). Omdat de weg niet wettelijk gezondeerd is, is een hogere waarde procedure niet nodig. Woningen op grotere afstand dan 16 meter uit het hart van de Oude Velddijk voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden.

Industrielawaai

Er zijn drie bedrijven, die van invloed kunnen zijn op het perceel Oude Velddijk 26. Zij zijn onderzocht en voldoen aan de richtwaarden. De aanwezigheid van deze bedrijven vormt geen belemmering voor de bouw van nieuwe woningen. Bij alle drie bedrijven staan bovendien al woningen van derden op vergelijkbare afstand als of dichterbij dan de te realiseren nieuwe woningen. Dit begrenst de bedrijven reeds in hun akoestisch mogelijkheden. De nieuwe ontwikkelingen begrenzen de bedrijven vanuit akoestisch oogpunt niet verder.

1.8.4. Stikstof

Globale stikstofberekeningen tonen aan, dat er geen 'negatieve stikstofeffecten op de omliggende Natura 2000- gebieden plaatsvinden'. Dit geldt zowel in de realisatiefase (stikstofdepositie als gevolg van de inzet van materieel) als in de gebruiksfase (stikstofdepositie als gevolg van de verkeersgeneratie van de beoogde situatie).

1.8.5. Water

Hoge grondwaterstanden

Door de ligging van het gebied bij de Grote Masloot zijn de grondwaterstanden hoog. Om voldoende drooglegging t.o.v. de vloerpeilen te kunnen garanderen, moet het gebied worden opgehoogd.

Afvoer schoon water

Door de nieuwbouw neemt het verhard oppervlak toe. Dit moet worden gecompenseerd met waterberging op het perceel. De grondwaterstanden zijn hoog. De bodem laat slecht door. Infiltreren van water in de bodem niet mogelijk. Waterberging in het plangebied is noodzakelijk. Het gebied moet mede daarvoor worden opgehoogd..

Het advies is om regenwater van kavels zoveel mogelijk bovengronds af te voeren naar droogvallende greppels en wadi's. In deze bergingen moeten stuwen met doorlaten liggen. Zo vertragen we de afvoer van het water, maar zonder dat de bewoners hier last van hebben ('vasthouden-bergen-afvoeren').

Riolering

Er moet een verbinding komen tussen het nieuwe rioolstelsel op de Oude Velddijk voor het voorste deel van het perceel en een verbinding met De Vennen voor het achterste deel van het perceel van de Oude Velddijk 26. Het nieuw aan te leggen rioolstelsel moet diep genoeg liggen m.b.t. voldoende gronddekking op de buis en niet te diep t.o.v. de bestaande rioolstelsels om voldoende afschot in de buis te behouden. Het gebied moet mede daarvoor worden opgehoogd.

1.8.6. Bodem

Bij een verkennend bodemonderzoek in 2008 werden geen verontreinigingen in de bodem gevonden. Op dat moment waren er dus geen milieu-hygiënische belemmeringen voor een bestemmingswijziging of de bouw van nieuwe woningen. Bodemonderzoek is doorgaans maximaal vijf jaar geldig. Aanvullend bodemonderzoek is nu vereist.

1.8.7. Externe veiligheid

Uit inventarisatie van de provinciale risicokaart blijkt, dat het plangebied niet binnen de invloedssfeer van risicovolle objecten of inrichtingen ligt. Het milieuaspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de bouw van nieuwe woningen.

1.8.8. Luchtkwaliteit

Het aantal verkeersbewegingen in een gebied heeft invloed op de luchtkwaliteit. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekende mate' (NIBM) is toetsing van woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen en met één ontsluitingsweg niet nodig. Deze projecten dragen niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de bouw van nieuwe woningen.

1.8.9. Milieu Effect Rapportage

Het plan bestaat uit de bouw van circa 16 woningen. De ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde. Een milieueffectrapport (MER) lijkt vooralsnog niet nodig; een 'vormvrije MER-beoordeling' is wel noodzakelijk. Hierin moet gemotiveerd worden aangegeven, waarom een MER niet nodig is.

3 ANALYSE VAN HET PLANGEBIED

3.1. ONTSTAANSGESCHIEDENIS VAN HET PLANGEBIED

Peize is een esdorp. De boerderijen waren van oorsprong gemengde agrarische bedrijven. Op de essen aan de oostzijde van het dorp lagen de akkers. De lager gelegen beekdalen van het Peizer- en Eelderdiep aan de west- en oostzijde van het dorp dienden als weidegrond voor de koeien en als hooiland. Op de heide ten zuiden van de lijn Altenaweg-Achteromweg liepen de schapen. Het vee leverde de voor de akkerbouw benodigde mest. Van de heide haalde men plaggen voor de ondergrond voor de dieren in de stallen en de schaapskooien en voor de mestvorming.

Schapen- en koeiendriften verbonden Peize met de heide en de beekdalen. Open ruimten tussen de boerderijen dienden als brinken; verzamelplaatsen voor het vee, dat vervolgens naar de heide en de beekdalen werd gedreven om te grazen. De Oude Velddijk was één van deze driften.

Houtsingels met eikenbomen waren en zijn nog altijd kenmerkend voor het dorp. Het eikenhout gebruikten de boeren vroeger voor de bouw van boerderijen, als brandhout en als geriefhout. De houtsingels zelf beschermde de eigen percelen tegen wild en grazende schapen. Ook zien we op veel plekken linden als laanbeplanting.

Vanaf de 19e eeuw ontstond er verdichting van de bebouwing ten behoeve van niet agrarische doeleinden. Langs de wegen ontstonden straatwanden, zo ook langs de Oude Velddijk. De oude laanbeplanting langs de Oude Velddijk met linden bleef overwegend intact.

Na 1900 verdichtte de bebouwing in Peize zich verder; de kleine akkertjes langs de wegen voor de tuinbouw werden bouwgrond. Het dorp kreeg uitlopers met overwegend woonbebouwing.

Ingrijpende veranderingen vonden plaats vanaf de jaren '60 van 20e eeuw. Nieuwe woonwijken werden aangelegd; eerst aan de noordzijde, vervolgens aan de oostzijde en tenslotte aan de zuidoostzijde van het oude

dorp. Ten noorden van de Oude Velddijk 26 ontstond in de tweede helft van de jaren '70 de woonbuurt De Vennen.

Aan het eind van de 20e eeuw ontstond een bedrijventerrein aan de noordwestkant van het dorp. Peize kreeg een rondweg (N372), gelegen langs bedrijventerrein. Waar de Roderweg aansluit op de N372 ligt nu een vervoersknooppunt van het openbaar vervoer (HUB).

De Oude Velddijk vormt vanaf De Vennen naar het zuiden nog altijd de westrand van het dorp Peize. Wel kwamen aan de westkant van de weg voorzieningen als een zwembad, een camping en een sauna.



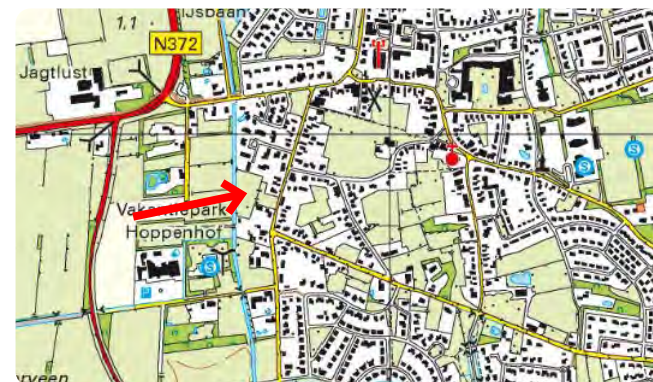
Peize voor 1850 (Oude Velddijk was één van de driften)



Peize rond 1900 (vorming van straatwanden)



Peize rond 1980 (met woonbuurt De Vennen en het zwembad)



Peize huidig (met rondweg en uitbreiding woonbuurten)



Plangebied Oude Velddijk 26 met aan linkerkant nr. 28



Laanbeplanting Oude Velddijk (lindebomen)



Oude Velddijk 23



Oude Velddijk 24

3.2. BESCHRIJVING VAN DE RUIMTELIJKE STRUCTUREN

3.2.1. Oude Velddijk

De Oude Velddijk is van oudsher een landweg met aan weerszijde lindebomen. Later is de weg verhard met gebakken klinkers tussen opstaande banden. Met het verharderen van de weg werd de rijbaan breder en kwamen de bomen pal naast de rijbaan te liggen.

Aan de oostzijde van de weg ligt een losliggend, smal voetpad van trottoirtegels. Tussen het voetpad en de weg ligt een smalle groenstrook van 1,2 meter breed. Tegenover het plangebied wijkt de situatie af; hier ligt het voetpad direct langs de weg, omdat de bebouwing (Oude Velddijk 23) hier dermate dicht op de weg staat, dat voor een groenstrook geen ruimte is. Aan de westzijde ligt een grasberm van circa 2,5 meter breed.

In de straat mag geparkeerd worden. De kruisingen zijn gelijkwaardig van opzet.

Elke woning heeft één inrit voor auto's. Deze inrit is meestal gecombineerd met de toegang tot de voordeur van de woning. Enkele woningen hebben een apart smal voetpad richting de voordeur.

De bomenlaan is ter plaatse van het plangebied onderbroken. De in 2005 gesloopte bebouwing stond net als de tegenoverliggende bebouwing evenwijdig aan en te dicht op de weg om ruimte te bieden aan laanbeplanting.

De huidige weiden op het achtererf worden bereikt via een breed pad in halfverharding langs het erf van Oude Velddijk 24.

3.2.2. Hoogteverschillen in het maaiveld

Het hoogteverschil in het gebied is circa 1,0 meter. De Oude Velddijk ligt op 1,8 m+ NAP. Het gebied loopt geleidelijk af naar 0,80 m+ NAP op de erfgrans langs de Grote Masloot. Het schouwpad langs de sloot ligt vervolgens circa 60 cm lager dan het achtererf.

Langs de greppel heeft het maaiveld een licht afschot. Langs de erfgrans van Oude Velddijk 28 ligt het maaiveld op het voorerf circa 20 cm lager ten opzichte van algemene hoogteverloop.

3.2.3. Waterlopen

Dwars over het perceel loopt een smalle greppel evenwijdig aan de Oude Velddijk en de Grote Masloot. De greppel gaat op de grens van Oude Velddijk 20 en 22 haaks de hoek om, loopt verder langs de zuidzijde van De Vennen en watert af op de Grote Masloot.

De Grote Masloot heeft aan weerszijde een verlaagd schouwpad. Het schouwpad grenzend aan het plangebied is slecht begaanbaar door opgaande planten en grassen.



Breed pad in halfverharding langs het erf van Oude Velddijk 24

3.2.4. Erfgransinrichting en gebruik van de belendende percelen

Langs de zuidzijde van het plangebied staat op het erf van Oude Velddijk 28 een nette, middelhoge en groenblijvende haag. De haag loopt vanaf de straat door tot de schuur op het achtererf. Langs de schuur staan hoge siergrassen, die in het voorjaar gesnoeid worden om vervolgens opnieuw uit te lopen. Langs het achtererf staat geen beplanting. De (paarden-)weiden op het voor- en achtererf van het plangebied zijn afgerasterd met houten palen met daartussen (schok-)draad/lint.

Oude Velddijk 24 grenst met de linker- en de achterzijde aan het plangebied. De langszijde is open vanaf de weg tot en met de woning. Daarna gaat het over in een schutting en de schuur op het achtererf. De schuur staat ongeveer drie meter uit de zijerfgrans en een meter uit de achtererfgrans. Aan de achterzijde van de schuur staat een hoge haag. In de noordhoek van het perceel staat een overkapt zitje. De ruimte tussen de schuur met haag en het zitje is open. Oude Velddijk 22 grenst alleen met de achtertuin aan het plangebied. De bewoners hebben een halfopen achterzijde met deels heesters en deels een zitje.



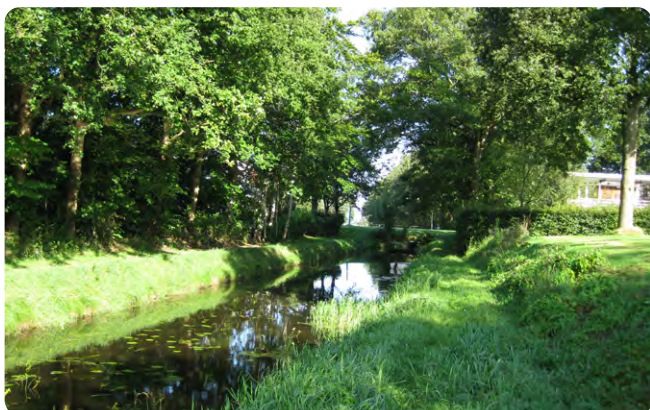
Greppel halverwege het perceel evenwijdig aan de Oude Velddijk



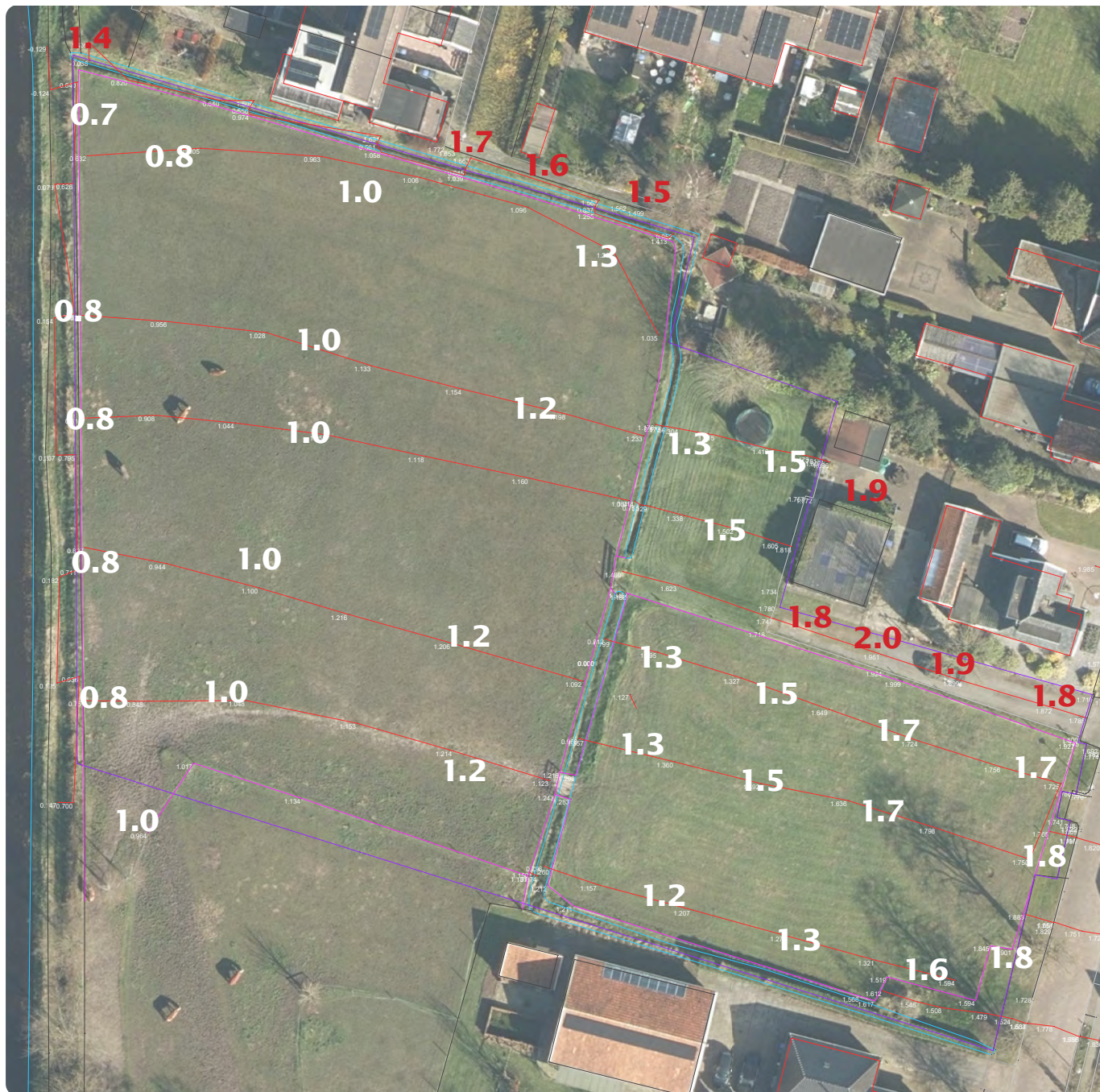
Middelhoge haag op erfgrans Oude Veldijk 28



Plangrens langs de Grote Masloot kijkend richting camping



Hoogteverschil verlaagd schouwpad en woongebied



Globale weergave hoogte-inmeting. Ook duidelijk zijn de greppels te zien langs Oude Veldijk 28 halverwege het perceel overstekend en verder doorlopend langs de woonbuurt De Vennen



Zuidrand woonbuurt De Vennen grenzend aan plangebied



Achterpad (Woonborg) en greppel en achtertuin Oude Velddijk 22



Zitje bij Oude Velddijk 22



Kopwoning De Vennen met overhoekse uitbouw



Groenstrook tussen De Vennen en Grote Masloot



Achtere tuinen rijwoningen De Vennen (Woonborg)

3.2.5. Erfgrensinrichting en gebruik van De Vennen

Aan de noordzijde van het achtererf van het plangebied grenst de woonbuurt De Vennen. Voor de helft zien we hier de achtere tuinen van De Vennen 10 t/m 12 met hoge hagen aan een achterpad, voor de andere helft de tuin van de kopwoning op De Vennen 13. Het deel van de voortuin is hier afgeschermd met hoge heesterbegroeiing. Het overige deel is helemaal open. De kopwoning heeft een overhoekse uitbouw over twee lagen met een veranda en een balkon aan de kant van het plangebied.

Tussen de rijwoningblokken ligt een openbare zone van ongeveer zeven meter breed. De zone bestaat uit een voetpad en een groenstrook met hoge beplanting. Op de hoek van het voetpad en het achterpad staat een lichtmast.

3.3. KWALITEITEN, KNELPUNTEN, KANSSEN EN BEDREIGINGEN

Kwaliteiten	Kansen
• Dicht bij het centrum • Ontsluiting op oude bomenlaan • Ligging aan landelijke omgeving • Zicht richting Hertendijk en camping over open weiden met houtsingels • Plangebied grenst aan brede watergang: Grote Masloot	• Herstel continuïteit bomenlaan Oude Velddijk • Uitbreiding fijnmazig netwerk van wandelpaden • Verhogen biodiversiteit: bloemenweide, heesters en bomen • Oplossen wateroverlast: aanleg wadi's, sloten en/of greppels, en ophogen maaiveld • Duurzaam en natuurinclusief bouwen
Knelpunten	Bedreigingen
• Wateroverlast door hoog grondwaterpeil en slechte infiltratie • Begaanbaarheid schouwpad Grote Masloot	• Verlies landelijk en open (dorps) karakter door te veel woningen met geparkeerde auto's ('verstening') • Overlast door veel auto: rijden, starten, portieren en inschijnende koplampen • Negatieve verstoring van grondwaterstanden door nieuwe bebouwing • Meer wateroverlast door te veel verhard oppervlak vermindert de infiltratiemogelijkheden en versnelt de waterafvoer • Niet passende architectuur • Verlies uitzicht belendende percelen



Analysekaart

3.4

ANALYSEKAART

-    bomenlaan Oude Veldwijk
-  zwakke boom met bosuil
-     bestaande houtsingels
-  groenvak met heesters
-  weiden met eenvoudige omheining
-  bestaande greppels
-  dichte beplanting op erfgrans
-  geen of open beplanting op erfgrans
-  bestaande zitjes met uitzicht
-  schouwpaden Grote Maslout
-  voetpad langs achtererven
-  bestaand pad t.b.v. ontsluiting weide

4 STEDENBOUWKUNDIG PROGRAMMA VAN EISEN

Voor de nieuwe invulling van het plangebied geldt het volgende stedenbouwkundig programma van eisen.

4.1. STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

- Het plan moet qua bebouwingsopzet en inrichting passen in de omgeving. Het moet als ontwikkeling landschappelijk en stedenbouwkundig aantoonbaar meerwaarde opleveren (zie Noordenveldse Kwaliteitsgids).
- De ruimtelijke structuren – lintbebouwing, laanbeplanting langs de Oude Velddijk en Grote Masloot – zijn de ruimtelijke dragers van het gebied. De ontwikkeling moet passen binnen de dragers en waar mogelijk worden versterkt.
- Aan de straatzijde van de Oude Velddijk moet het plan aansluiten bij de dorpse karakteristiek en kenmerkende ruimtelijke kwaliteit van de (historische) lintvormige bebouwingsstructuur van de Oude Velddijk.
- Aan de westrand (langs het schouwpad langs de Grote Masloot) moet het plan landschappelijk goed zijn ingepast met veel aandacht voor de overgang van het plangebied naar de landelijke omgeving en de Grote Masloot. Dit moet een landschappelijk sterke en structurele rand worden. Ze mag niet verworden tot de ‘achtertuinten’ bij de woningen.
- De openbare ruimte in het deel van het plangebied achter de direct aan de Oude Velddijk gelegen woning(en) en de (verkeers-)ontsluiting van deze woningen moeten aangenaam, groen en verblijfsvriendelijk zijn ingericht.
- Vanwege de ligging achter het oude dorpslint Oude Velddijk en aan de landelijke buitenrand van Peize inzetten op een (intiem) samenhangende, dorpse en groene hofachtige buurt; met kansen voor een eigen typologie en (onderscheidende) architectuur.
- Vanwege de ruimtelijke ligging en dorps-landelijke omgeving uitgaan van grondgebonden, en zoveel mogelijk levensloopgeschikte, woningen in één bouwlaag met kap; gestapelde bouw is uitgesloten.
- Vanwege de ruimtelijke context, beperkte maatvoeringen van het projectgebied en ter voorkoming van ongewenste, niet-dorpse bebouwingsdruk is een haalbaar woningaantal geacht van circa 16.
- Aandacht voor of extra sturen op natuurinclusief bouwen en biodiversiteit.
- Het maaiveld moet opgehoogd worden om wateroverlast voor de woningen te voorkomen.

4.2. BUITENRUIMTE

Met buitenruimte wordt bedoeld alle ruimte, die niet specifiek aan een individuele woning wordt toegewezen. Dit kunnen openbare ruimten zijn of collectieve buitenruimten.

Het streven is zo weinig mogelijk individuele erven te creëren ter bevordering van de gewenste sociale cohesie die deze CPO-ontwikkeling met zich meebrengt.

4.2.1. Openbare ruimte

VERKEER

- De inrichting van alle wegen en parkeerplaatsen voldoen aan het concept Duurzaam Veilig en de daaruit voortvloeiende richtlijnen van de CROW.
- Een ontsluitingsweg van tenminste 5 meter breed aanleggen, geschikt voor tweerichtingsverkeer.
- De ontsluitingsweg situeren aan de noordzijde van het perceel, zie Visiekaart H5 (blz. 34).
- De ontsluitingsweg construeren conform een openbare weg in verband met onderhoudswerkzaamheden met zwaarder materieel aan water- en groenstructuren en het ophalen van afval.
- De ontsluitingsweg aansluiten op de Oude Velddijk met een gelijkwaardige T-aansluiting met boogstralen van minimaal 6 meter.
- Ten minste de eerste 50 meter van de ontsluitingsweg – gemeten vanuit de kant Oude Velddijk – is in eigendom van de gemeente en moet worden voorzien van straatverlichting aan de zuidzijde.
- Een voetverbinding maken tussen het plangebied en de Oude Velddijk.
- Een voetverbinding maken tussen het plangebied en De Vennen.

PARKEREN

- Het bij de nieuwe ontwikkeling horende parkeren moet volledig binnen het plangebied plaatsvinden.
- Parkeren ten behoeve van de lintbebouwing achter de rooilijn.
- Overige parkeren: minimaal 10 meter achter het hoofdgebouw van de lintbebouwing.
- Parkeren naast het hoofdgebouw of deels geclusterd in stroken of koffers. Mocht er naast een woning geparkeerd worden, dan zijn deze parkeer-



Aanvullen bomenlaan. Nieuwe bomen midden in groenstrook en niet meer pal op de weg



Openbare groenstrook met achterpad biedt ruimte voor een verbinding tussen De Vennen en het plangebied

plaatsen altijd onafhankelijk van elkaar te gebruiken; ze liggen dus niet achter elkaar.

- Geclusterd parkeren minimaal 15 meter vanaf de gevels van de hoofdgebouwen op de belendende percelen situeren.
- In de groenstructuren mag niet worden geparkeerd.
- De afmetingen van een parkeerplaats zijn minimaal 2,5 x 5,0 meter voor dwarsparkeren en minimaal 2,0 x 6,0 meter voor langsparkeren.
- Bij meer dan tien parkeerplekken op hetzelfde terrein moet voor elk parkeervak leidinginfrastructuur (loze leidingen) worden aangelegd voor de aanleg van laadpunten. Deze verplichting wordt vastgelegd in het Bouwbesluit. Bij de ontwikkeling van bouwplannen moet hier al rekening mee worden gehouden. De verplichting geldt vanaf 10 maart 2020.

Gehanteerde parkeernorm CROW (01-12-2018), categorie 'rest bebouwde kom':

- koop, huis, vrijstaand: 2,3 parkeerplekken
- koop, huis, 2-1 kap: 2,2 parkeerplekken
- koop, huis, tussen/hoek: 2,0 parkeerplekken
- huur, huis, vrije sector: 2,0 parkeerplekken
- huur, huis, sociale huur: 1,6 parkeerplekken

Afwijken van de parkeernorm kan; hiervoor dient de initiatiefnemer een onderbouwing in. De gemeente toetst en beoordeelt deze onderbouwing. Hier kunnen voorwaarden worden gesteld. Bijvoorbeeld dat bereikbare buitenruimte gereserveerd moet blijven, voor het geval er minder parkeerplekken worden gerealiseerd dan de norm voorschrijft en dit in de praktijk toch te weinig blijkt.



Greppel met bloemenmengsel



Struweel (Amelanchier, meidoorn, sleedoorn en hazelaar)



Wadi met bloemenmengsel

GROEN- EN WATERSTRUCTUUR

- In de openbare grasberm van de Oude Velddijk langs het plangebied komen 2 nieuwe lindebomen om het gat in de laanstructuur aan te vullen.
- Langs aanliggende percelen komen groenstructuren met langs de erfgrenzen ondiepe sloten of greppels (deels bestaand) en droogvallende wadi's voorzien van stuwen t.b.v. waterberging. Uit het recente waterhuiskundig advies is blijkt dat dit voldoende is om de wateropgave te verwezenlijken.
- De groenstructuren kunnen beplant worden met bomen(groepjes), heesters en groepen vaste planten. In wadi's alleen gras en/of bloemenmengels, die tegen natte omstandigheden kunnen.
- De groenstructuren blijven in eigendom van de gemeente en daarmee ook het beheer en onderhoud om zo de waterhuishouding en de inrichting van de openbare ruimte op orde te kunnen houden. Ook om te voorkomen, dat in deze structuren (vergunningsvrije) bijgebouwen geplaatst worden.
- Langs de zuidelijke erfgrens wordt de bestaande greppel uitgebreid met een wadi met bloemenmengsel. Langs het overige deel komt een nieuwe de greppel op de erfgrens met daarlangs laag struweel van maximaal 5 meter hoog, zodat ze geen bedreiging (schaduw) vormt voor het behalen van de energieprestatienormen.
- De groenstructuren bestaan 100% uit groenvoorziening met hooguit een stuw ten behoeve van het vasthouden van water. Er mogen geen verharde paden, zitbankjes of speelvoorzieningen in worden aangebracht. Uitzonderingen zijn de voetverbinding naar De Vennen en een oprit t.b.v. de schuur/garage op Oude Velddijk 24.

HEMELWATER

- Voorkeursvolgorde omgaan met hemelwater:
 - Benutten in de woning en de tuin
 - Infiltratie op eigen terrein en in collectieve buitenruimte.

- Al het overtollige hemelwater moet bovengronds via goten en greppels naar de wadi's worden afgevoerd.
- Er wordt geen HWA-riool aangelegd.
- Het is niet toegestaan hemelwater op het vuilwaterriool aan te sluiten.
- Bij bui 09 uit de kennisbank riolering moet binnen het profiel van de goten en greppels in de collectieve buitenruimte naar de wadi's afgevoerd kunnen worden (geen water op straat).
- Bij blokbui 90 mm. in 60 minuten mag de collectieve buitenruimte inunderen, doch er mag geen hemelwater vanuit de collectieve buitenruimte de opstallen in stromen.

GRONDWATER

- Ontwateringseisen (maximale grondwaterstand):
 - Woningen met kruipruimte: maximale 0,90 meter minus bouwpeil.
 - Wegen: maximaal 0,65 meter minus as weg.
 - Groen: maximaal 0,5 meter minus maaiveld
- Het aanleggen van drainage is, met uitzondering onder de wadi's, niet toegestaan.
- Drainage onder de wadi's moet rechtstreeks lozen op de Grote Masloot.

AFVALWATER

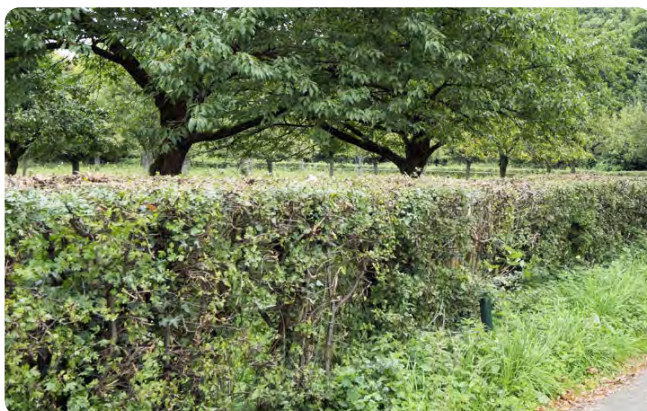
- Er wordt enkel een vuilwaterriool aangelegd.
- Hemelwater mag niet op de vuilwaterriolering worden aangesloten.
- Het vuilwaterriool moet onder vrijval met een terugslagklep op het bestaande gemengde stelsel van de gemeente worden aangesloten.
- De put van het gemengde stelsel waarop wordt aangesloten, wordt juridisch beschouwt als overnamepunt.

ECOLOGIE

- Wadi's, sloten en greppels, diverse boom- en heestersoorten en bloemenmengsels bieden al veel ruimte voor het in stand houden of vergroten van de biodiversiteit, het voorkomen van hittestress en de verbetering van de leefomgeving van mens en dier.
- Ook takkenhagen of boerenhagen dragen hieraan bij. Bijvoorbeeld op erfgrenzen of onderdeel van de groenstructuren in het plangebied.
- De zwakke boom met uilenest blijft behouden.



Takkenhaag met lokaal snoeihout



Boerenhaag van meidoorn of veldesdoorn

MATERIAALGEBRUIK EN DUURZAAMHEID

- Het PVE Inrichting Openbare Ruimte (na vaststelling LIOR) is ons vertrekpunt voor aanbestedingen en bevat richtlijnen voor duurzaam, circulair materiaalgebruik en hergebruik.
- Hoofdontsluiting in gebakken klinkers, maximaal linge-/dikformaat, kleurstelling passend bij de Oude Velddijk (oud-Hollands). Bij hergebruik zijn bestaande straatklinkers in een afwijkend formaat mogelijk.
- Parkeren op halfverharding (grind/split/schelpen) of open verharding (grasbakstenen/keien). Uitstapstroken en plekken voor mindervaliden uitgesloten.
- Geen of zo weinig mogelijk betonproducten toepassen.
- De standaard lichtmast met LED-armatuur toepassen, lichtbron gericht op de weg om lichtvervuiling in groenstructuren zo veel mogelijk te voorkomen.
- Mogelijke speelobjecten en zitelementen uitvoeren in robuust FSC hout (Robinia, Eiken of Lariks).



Parkeren op open verharding of keien

KABELS EN LEIDINGEN

- Gebruikelijk is om naast de ontsluitingsweg een obstakelvrije zone van twee meter breed te leggen geschikt voor kabels en leidingen. Leidend naar de individuele wooneenheden of gemeenschappelijke verdeelunits.
- Verdeelkasten niet in de vrije ruimte plaatsen. Zo veel mogelijk uit het zicht, maar bereikbaar houden voor de monteur. Tegen opgaand groen (hagen/heesters) of tegen/naast bijgebouwen plaatsen heeft de voorkeur.
- Dit geldt ook voor een eventueel op te nemen transformatie-unit, indien deze noodzakelijk blijkt uit overleg met Enexis. Dit hangt mede af van de energievraag en teruglevering aan het net.
- Gasaansluitingen bij nieuwbouw zijn sinds 2018 niet meer toegestaan.

AFVALINZAMELING

- Afvalinzameling (Rest, GFT, en papier) gaat gescheiden plaatsvinden met behulp van containers (240 liter), PMD via zakken.
- Ruimte reserveren om containers gezamenlijk naast elkaar aan te bieden langs de hoofdontsluiting.
- Rijlus of insteekweg aanleggen voor het keren van de afvalwagen. Achteruitsteken op de Oude Velddijk wordt niet toegestaan.
- GFT mogelijk deels ook op eigen erf verwerken/composteren.



Fruitbomen voor eigen teelt



Plukbloemenweide



Borders met grassen en vaste sierplanten



Seniorenwoningen met kleine individuele tuintjes met lage haagjes in collectieve open weide met enkele solitaire bomen



Woonhofje met collectieve binnentuin



Woonschuren rondom verharde collectieve buitenruimte

4.2.2. Collectieve buitenruimte

Naast de openbare ruimte heb je de particuliere buitenruimte. Deze kunnen in elkaar overlopen zonder enige afscheiding of afgescheiden door lage beplanting of lage hagen om de openheid in het plangebied te behouden.

Wenselijk is om de particuliere buitenruimte zoveel mogelijk samen te voegen tot meerdere, diverse collectieve buitenruimtes: collectieve tuinen, (bloemen-)weide met (fruit-)bomen, pleinachtige voorerven en gezamenlijke parkeerterreinen. Collectief gebruik en beheer stimuleren de sociale cohesie onder de bewoners.

- Minimaal 25% van het uitgegeven perceel blijft onverhard en ruimte bieden aan groen. Samen met de groenstructuren rondom blijft hiermee 50% van het totale plangebied onverhard.
- Overtollige hemelwater moet bovengronds via goten en greppels naar de wadi's worden afgevoerd.
- Een aansluiting maken op de voetverbinding richting De Vennen.
- Het struweel op het achterste deel van langs de zuidrand bereikbaar houden voor onderhoud vanuit de collectieve ruimte. Bijvoorbeeld een (halfverhard) pad van circa 3 meter breed, haaks op de groenzone voldoet hieraan of mogelijk via een parkeerplaats.



Klassiek woonhofje inspiratiebron voor Knarrenhof



16 geschakelde woningen in (halfopen) traditionele hofvorm (Knarrenhof - Hardenberg)



Meerdere functies onder één dak



15 rijwoningen op eigentijds boerenerf (Woonborg - Vries)



Woonschuren met woonboerderij op collectief (knoop)erf

4.3. BEBOUWING

De ambities voor de architectuur zijn hoog. De bebouwing aan de Oude Velddijk moet een passend karakter hebben in het oorspronkelijke/historische bebouwingslint en de bebouwing achter op het erf meer een landelijke uitstraling. Beide wel uit één architectonische 'familie'. De architectuur moet eigentijds zijn passend binnen de dorps afmetingen.

4.3.1. Woningen

- Zoveel mogelijk levensloopgeschikte woningen, passend in de omgeving.
- Minimaal 12 woningen op het gehele perceel Oude Velddijk 26. Een bovengrens wordt niet aangegeven, maar de verwachting is, dat dit om en nabij 16 woningen ligt.
- Minimaal 6 sociale huurwoningen (gewenst door Woonborg: 10 sociale huurwoningen).
- In het lint van de Oude Velddijk mag maximaal één woongebouw worden gebouwd waarvan de kop zich presenteert als een voorkant in het lint.
- De woonvorm van de overige wooneenheden in een hofjesvorm. Dit kan in een traditionele car-ré-vorm met een (half-)besloten binnenwereld of in een meer eigentijds hofje, als zijnde een boerenerf met een cluster (knoop) van woonschuren op een collectief erf.
- De woningen zijn energiezuinig met een minimale eis: nul-op-de-meter.

4.3.2. Collectieve leefruimtes en bijgebouwen

Naast wooneenheden kunnen ook collectieve leefruimten en bijgebouwen worden gerealiseerd. Mogelijke functies hiervan kunnen zijn:

- een aparte gezamenlijke woon- en of activiteitenruimte voor de bewoners (bijvoorbeeld geschakeld aan of in de lintbebouwing aan de Oude Velddijk),
- een gemeenschappelijke (fietsen-)berging en/of werkschuur,
- gemeenschappelijke installatieruimten,
- een beschut(te) buitenplek/priel/tuinkas (bijvoorbeeld een hooikiep).

Commerciële of maatschappelijk functies zijn niet toegestaan. Dit verhoogt onder andere de parkeerdruk.

4.3.3. Bouwregels en beeldkwaliteit

LIGGING

- Alle gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- Het bouwvlak ligt minimaal 10 meter vanuit de perceelgrenzen van de direct omwonenden.
- De groenstructuren, in eigendom van de gemeente, liggen binnen deze 10 meter.
- Aan de westzijde ligt het bouwvlak minimaal 10 meter vanuit de erfgrans langs de Grote Masloot.
- De lintbebouwing ligt met de voorgevel tussen 4 en 8 meter vanuit de erfgrans langs de Oude Velddijk
- De nokrichting van de lintbebouwing is haaks op de Oude Velddijk.
- Hoofdgebouwen staan met hun zijgevels onderling minimaal 6 meter uit elkaar en minimaal 3 meter uit de rijbaan van 5 meter breed.
- Van een bouwperceel mag ten hoogste 50% worden bebouwd en moet minimaal 25% onverhard zijn en ruimte bieden aan groen.

HOOFDVORM EN DETAILLERING

- De hoofdvolumes zijn helder en eenvoudig van opzet. De hoofdgebouwen bestaan uit één laag met een kap. Toevoegingen zoals serres, loggia's of veranda's zijn opgenomen in of passen bij de architectuur van het hoofdgebouw.
- De bouwhoogte van de hoofdgebouwen is maximaal 9 meter.
- De goothoogte van de hoofdgebouwen is maximaal 3,5 meter langs de belendende percelen.
- De overige goothoogten van de hoofdgebouwen zijn maximaal 3,5 meter en mogen over maximaal 50% van de lengte van de gevel maximaal 6,0 meter bedragen, mits ondergeschikt en minimaal 3 meter uit de hoek van het hoofdvolume.
- Voor aan- en uitbouwen of vrijstaande bijgebouwen gelden lagere hoogten, namelijk 80% van de daadwerkelijke hoogten van het hoofdgebouw.
- De woningen hebben een zadeldak. De dakhelling is tussen 30 en 60 graden. Een asymmetrische kap is toegestaan. De nokrichting mag verspringen of verdraaien. Geldt ook voor gebouwen zijnde geen hoofdgebouwen met een hellend dak.



Vlinder aan woning aan collectieve tuin

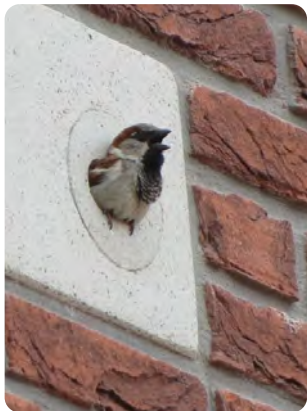


Terras onder dak binnen hoofdvolume

MATERIAAL- EN KLEURGEBRUIK

- De kleuren en materialen zijn gedekt, naturel en onderling harmonieus en passend in de landschappelijke omgeving. De bebouwing is een samenstelling van aardse tinten uit het midden tot donkere kleurenspectrum. Bebouwing geheel in één kleur (dakvlak en gevels) zijn niet toegestaan.
- Witte kozijnen, licht kleurige baksteen zijn niet toegestaan.
- Andere materialen en kleuren mogen worden toegepast, mits harmoniërend en ondergeschikt.
- Gevels in baksteen, met houten delen en/of met glaspuien.
- Voegwerk harmoniërend bij baksteenkeuze. Kleurschakeringen en reliëf in baksteen dragen bij aan de landschappelijke inpassing.
- Dakbedekking: gebakken pannen, houten delen, riet en/of groene daken.
- Zonnepanelen in de kleur zwart/antraciet inclusief de randen.
- De kopgevel van de lintbebouwing aan de Oude Veldwijk optrekken in hoofdzakelijk baksteen.

Referentiebeelden ter inspiratie



Natuurinclusief bouwen: ingebouwde nestkasten en gevelgroen



Kleur- en materiaalgebruik van aardse tinten Terras onder dak binnen hoofdvolume



Daken en gevels in riet en houten delen i.p.v. pannen en baksteen



Glaspui met naturel hout



Voegwerk harmoniërend



Ondergeschikt materiaal



Donkere zonnepanelen geïntegreerd in dakvlak



Groene daken passend in een landschappelijke omgeving

5 VISIEKAART



bomenlaan Oude Velddijk



aanvulling nieuwe laanbomen



nieuw boomgroep of solitaire boom



bestaande houtsingels



struweel, hoogte max. 5 meter



groenstructuren met bloemenmengsel



bouwvlak met voorgevelzone



uitgeefbare particuliere gronden



greppel en wadi met bloemenmengsel



dichte beplanting op erfgrens



open of geen beplanting op erfgrens



bestaande zitjes met uitzicht



schouwpaden Grote Masloot



voetpad langs achtererven



ontsluiting plangebied



6

PROGRAMMA VAN EISEN WONINGEN WONINGCORPORATIE WOONBORG

RUIMTE

- Woonborg heeft de ambitie om tien levensloopgeschikte NOM woningen te realiseren in het plan.
- Voor de huurwoningen is het essentieel, dat deze op een goede plaats in het plan komen.
- Zichtlijnen, licht en groen zijn belangrijk. Woonborg rekent er hierbij op, dat er tweezijdig uitzicht bij voor- en achtergevel is en dat er ook uitzicht is bij eventuele zijgevels.
- Een buitenruimte, die gebruikt kan worden als een privéruimte, is belangrijk voor de bewoners. Dit kan op de voor- of achtergevel gerealiseerd worden.
- Een opstelplaats voor fietsen, afvalcontainers en auto's moet worden opgenomen in het plan.

UITSTRALING

- Bij voorkeur hebben de huurwoningen geen andere uitstraling dan de koopwoningen. Het oppervlakte van de woningen mag natuurlijk wel afwijken.

TECHNISCH

- Woonborg zet in op NOM woningen, nul op de meter woningen. Deze worden voorzien van meet- en regelinstallatie van PureDomotica. Dit om ook de EPV energieprestatievergoeding te waarborgen.
- Voor installaties heeft Woonborg een uitgebreide leidraad voor installaties beschikbaar.
- Voor de keuzes als materialen voor afwerking (keuken, tegels, sanitair e.d.) heeft Woonborg een gedetailleerd PvE beschikbaar.
- In het kader van de energetische eisen moet gebruikt gemaakt worden van een tochtsluis of hal bij voor- en achtergevel.

- Dakdoorvoeren e.d. mogen niet in de weg zitten voor de zonnepanelen. De dakdoorvoeren e.d. bij voorkeur op de noordzijde van het dak plaatsen.

FINANCIEEL

- De huurwoningen moeten qua kosten vallen in het segment sociale huur. Per fase moet Woonborg kunnen besluiten om door te gaan, danwel een andere weg in te slaan of het project voor Woonborg af te sluiten. Hierover moeten heldere afspraken worden gemaakt met een maximale kostenopzet per fase.
- De partners in het plan moeten draagkrachtig genoeg zijn. Het plan moet, na voorbereiding, gerealiseerd kunnen worden. Financierbaarheid en realiseerbaarheid is daarin een eis. Dit dient aan de voorkant duidelijk te worden.
- Koopwoningen mogen in prijs en formaat best iets afwijken van de huurwoningen. Wel is het zaak om het plan zo op te zetten dat er echt sprake is van sociale huurwoningen.
- Woonborg is verplicht om aan te besteden. In het plan en in de planning moet hiermee rekening worden gehouden.
- De bouwpartners moeten voldoen aan voldoende kennis en kunde, (financiële) capaciteiten (meten via Graydon o.i.d.), bij voorkeur lokaal verankerd of betrokken zijn en passen binnen de reguliere partij en waar Woonborg gebruik van maakt.
- Woonborg draagt haar deel bij - naar rato van het aantal woningen en in verhouding van het aantal m² woning en buitenruimte - in de kosten van ad-

vies, onderzoeken en overige proces- en vergunningskosten. Daarnaast betaalt Woonborg haar deel in de eigen opstalkosten.

- De selectie van alle partijen geschiedt in gezamenlijkheid en op basis van goed overleg.

PARTICIPATIE

- Participatie met de omgeving en partners in het plan is belangrijk.

PLANNING

Woonborg heeft een aantal momenten waarin besluitvorming moet plaatsvinden. Bij alle besluitmomenten moet voldoende ruimte opgenomen worden voor besluitvorming en het op tijd aanleveren van de nodige gegevens hiervoor:

- In de fase van het definitief ontwerp (DO) neemt Woonborg een Ontwikkelbesluit.
- Na aanbesteding komt er een Uitvoeringsbesluit, daarvoor kan er niet gegund worden aan een uitvoering.

Woonborg gaat vooralsnog uit van de volgende planning:

- Aanbesteding nieuwbouw: tweede kwartaal 2023;
- Start bouwwerkzaamheden: tweede kwartaal 2024;
- Oplevering project: eerste kwartaal 2025.

TOEGANG DE VENNEN

- Een verbinding met De Vennen is voor Woonborg geen eis. Tenzij dit van overheidswege of veiligheid verplicht is.