



Raad d.d. 17-12-25  
Besluit: aangenomen  
18 voor 4 tegen (LGN)

Aan de gemeenteraad

Agendapunt: 5.1.1/17.12.25  
Zaaknummer: 706730

Roden, 6 november 2025

---

**Onderwerp**

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Peize-Zuid en vaststelling beeldkwaliteitsplan Peize-Zuid

---

**Programma**

Samen ontwikkelen

**Programmadoelstelling**

Wij willen bijdragen aan een goed woonklimaat waardoor het (economisch) aantrekkelijk wordt om in onze gemeente te wonen en te werken.

**Taakveld**

Ruimtelijke ordening

**Behandelend collegelid**

Wethouder Jos Darwinkel

**In behandeling bij**

Yannick van den Berg

---

**Gevraagd besluit**

1. Het bestemmingsplan Peize-Zuid gewijzigd vast te stellen;
2. Het beeldkwaliteitsplan Peize-Zuid vast te stellen als aanvulling op de welstandsnota ten behoeve van de woningbouwontwikkeling Peize-Zuid.

---

**Kern van het gevraagde besluit**

Inleiding

Het woningbouwplan Peize-Zuid voorziet in het mogelijk maken van de bouw van 150 woningen. Peize-Zuid is van groot belang voor de ontwikkeling van Peize en de woningbouwopgave in de gemeente Noordenveld. Het bestemmingsplan is door uw gemeenteraad vastgesteld op 13 juli 2022. Tegen dit bestemmingsplan is beroep ingesteld bij de Raad van State (RvS). Op 4 november 2024 is er een zitting bij de RvS in Den Haag geweest. De RvS heeft op 16 april 2025 een tussenuitspraak gedaan. Hierbij heeft de RvS voor het grootste gedeelte de beroepsgronden ongegrond verklaard. Onder andere voor wat betreft participatie, woningbouwbehoefte, locatiekeuze, verkeer, ecologie en geluid.

De RvS geeft in haar tussenuitspraak wel aan dat het waterhuishoudkundige plan in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel. Het gaat met name om het gehanteerde bestaande oppervlaktewaterpeil en het klimaatscenario. Hierbij geeft zij aan dat uw gemeenteraad onvoldoende inzichtelijk heeft gemaakt wat de concrete gevolgen van het bestemmingsplan zijn voor de bestaande wateroverlast in de omgeving en op welke wijze het waterhuishoudkundige plan voor het plangebied een toename van die wateroverlast voorkomt. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan volgens de RvS ten onrechte niet in de borging van de waterhuishoudkundige maatregelen, waarmee verzekerd is dat de wateroverlast voor omwonenden niet toeneemt. Dit laatste is in strijd met het rechtzekerheidsbeginsel. Deze genoemde gebreken dienen binnen een termijn van 50 weken na haar uitspraak hersteld te worden. Nadat de gemeente hieraan voldaan heeft zal de RvS het gewijzigde bestemmingsplan beoordelen en zal zij een definitieve uitspraak doen.

Los van het uitvoering geven aan de tussenuitspraak van de RvS dient daarnaast het beeldkwaliteitsplan vastgesteld te worden.

#### Onderbouwing

Arcadis heeft voor de gemeente zijn waterhuishoudkundige plan nader onderbouwd (zie bijlage 19 Nadere onderbouwing waterhuishoudkundig plan) en meer duidelijkheid gegeven over het gehanteerde waterpeil en het klimaatscenario. In de onderbouwing is verder duidelijk gemaakt hoe het watersysteem gaat functioneren en wat de gevolgen zullen zijn voor de omgeving. Aan de hand van het nieuwste klimaatscenario 2100H is het gehele plan doorgerekend en het plangebied kan de zwaarste buien zelf verwerken. Dit klimaatscenario is nog strenger dan de gehanteerde klimaatscenario's die ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan gebruikt werden. De destijds gebruikte neerslagstatistieken zijn niet meer actueel en de waterschappen, waaronder dus waterschap Noorderzijlvest, hanteren nu het jaar 2100 als uitgangspunt voor het ontwerpen van toekomstbestendige waterbeheersystemen en maatregelen. Dit is gebaseerd op de klimaatscenario's van het KNMI.

Er is zelfs sprake van een verbetering van het waterhuishoudkundige functioneren binnen en buiten het plangebied door toedoen van de woningbouwontwikkeling Peize-Zuid. De redenen hiervoor zijn:

1. Het regenwater dat binnen het plangebied valt, watert minder direct af op de bestaande sloten buiten het plangebied en daarmee de omliggende percelen.
2. Het hebben van voldoende bergend watervermogen in het plangebied van Peize-Zuid bij een actueel en strenger klimaatscenario (2100H) dan ten tijde van de vaststelling.
3. Het hebben van de bergingsvijver in het plangebied, waarheen eventueel overtollig water van de bestaande watergangen buiten het plangebied kan stromen.

Los van het bestemmingsplan helpt het dat het waterschap Noorderzijlvest en de gemeente Noordenveld werkzaamheden gaan of hebben uitgevoerd om de afvoercapaciteit van de bestaande watergangen te vergroten. Op deze manier komen de



waterpeilen tijdens de natte periodes van het jaar lager te liggen dan het voorheen gemeten peil van 1,10 meter.

→ Door het beter benoemen en onderbouwen van bovengenoemde maatregelen, die grotendeels ten tijde van de vaststelling al bestonden, is nu voor een ieder duidelijk dat sprake is van een verbetering van de waterhuishouding zowel binnen als buiten het plangebied. Hiermee kan voldaan worden aan het zorgvuldigheidsbeginsel.

Ten slotte is in het bestemmingsplan een nieuwe voorwaardelijke verplichting opgenomen die de lading beter dekt en voorkomt dat er zonder een goed werkende waterberging gebouwd en verhard gaat worden. Met deze voorwaardelijke verplichting hebben omwonenden meer rechtszekerheid gekregen gedurende en na de realisatie van het woningbouwplan en kan voldaan worden aan het rechtszekerheidsbeginsel. De voorwaardelijke verplichting staat benoemd onder artikel 10.1 van de bestemmingsplanregels.

De nadere onderbouwing van het waterhuishoudkundige plan en de voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan zijn afgestemd met en goedgekeurd door het waterschap Noorderzijlvest. Dit hebben zij door middel van een ondertekende verklaring bevestigd. Op juridisch gebied is er meegedacht en goedkeuring gegeven door advocatenkantoor PlasBossinade.

Onderdeel van het bestemmingsplan is verder het beeldkwaliteitsplan Peize-Zuid. Dit beeldkwaliteitsplan heeft samen met het bestemmingsplan ter visie gelegen en bevat de beeldkwaliteit en welstandscriteria voor deze nieuwbouwlocatie. Het beeldkwaliteitsplan is in 2022 echter nog niet vastgesteld. In het beeldkwaliteitsplan is het motto 'dorps wonen met natuurbeleving' bepalend voor de sfeer in de gehele woonwijk. Met het beeldkwaliteitsplan heeft de welstandscommissie duidelijke richtlijnen waarmee zij de vergunningsaanvragen voor het gebied kan toetsen. De welstandscommissie heeft kenbaar gemaakt te kunnen werken met het opgestelde document.

#### **Inclusie (iedereen doet mee)**

Niet van toepassing

#### **Duurzaamheid**

Bij de ontwikkeling van de plannen voor deze woonwijk is veel aandacht besteed aan aspecten als: natuur, duurzaamheid, verkeer, woonprogramma en woonsfeer. De inzet is steeds geweest, een levendige, groene en sociale woonomgeving te creëren die integreert in het omringende landschap en aansluit op de bestaande woonwijken van Peize. Een woonomgeving bovendien waarin klimaatadaptatie, natuurinclusief bouwen en natuurlijk recreëren vanzelfsprekend zijn.

#### **Participatie**

Voor de plannen van Peize-Zuid is een uitgebreid participatieproces uitgevoerd.

#### **Financiën**

Voor het project Peize-Zuid wordt jaarlijks de grondexploitatie herzien.

**Moet er een begrotingswijziging plaatsvinden?**

Nee

**Vindt er een evaluatie plaats?**

Nee

**Tijdpad**

Na besluitvorming door uw gemeenteraad kan het gewijzigde bestemmingsplan doorgestuurd worden naar de RvS, bezwaarmakers en de provincie Drenthe. De bezwaarmakers krijgen de kans te reageren op het gewijzigde bestemmingsplan. De kans is groot dat daarna een zitting wordt ingepland en dan definitieve besluitvorming door de RvS volgt. Een uitspraak wordt op zijn vroegst in april 2026 verwacht.

Na een positieve uitspraak kunnen de aanbestedingen opgepakt worden voor de herinrichting Achteromweg en het bouwrijp maken van de eerste fase van het woningbouwplan. Na de zomer kan er gestart worden met deze werkzaamheden. Medio 2027 zouden dan de eerste woningen gebouwd kunnen worden.

---

**Nadere onderbouwing**

Niet van toepassing

---

**Bijlage(n)**

1. Bestemmingsplan Peize-Zuid

Bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan:

1. Stedenbouwkundig plan Peize-Zuid
2. Beeldkwaliteitsplan Peize-Zuid
3. Woningmarktonderzoek Noordenveld
4. Verkeersonderzoek Peize-Zuid
5. Akoestisch onderzoek
- 5a. Besluit hogere grenswaarde Wet Geluidhinder
6. Verkennend bodemonderzoek
7. Nader bodemonderzoek
8. Waterhuishoudkundig plan
9. Ecologisch onderzoek
10. Nader onderzoek Wet Natuurbescherming
11. Mitigatieplan Peize-Zuid
12. Archeologisch onderzoek
13. bespreking archeologisch onderzoek
14. Adviesmemo archeologisch onderzoek.
15. Vormvrije mer-beoordeling
16. vooroverlegreactie waterschap Noorderzijlvest
17. vooroverlegreactie provincie Drenthe
18. nota zienswijzen bestemmingsplan Peize-Zuid



- 
19. Nadere onderbouwing waterhuishoudkundig plan
  20. Akkoord Waterschap Noorderzijlvest
  21. Akkoord voorwaardelijke verplichting Arcadis

Bijlagen bij regels van het bestemmingsplan:

1. Bergingsberekening
2. Overzichtstekening waterhuishoudkundige maatregelen
3. Faseringstekening

**Ter inzage liggende stukken**

1. Bestemmingsplan Peize-Zuid

Bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan:

1. Stedenbouwkundig plan Peize-Zuid
2. Beeldkwaliteitsplan Peize-Zuid
3. Woningmarktonderzoek Noordenveld
4. Verkeersonderzoek Peize-Zuid
5. Akoestisch onderzoek
- 5a. Besluit hogere grenswaarde Wet Geluidhinder
6. Verkennend bodemonderzoek
7. Nader bodemonderzoek
8. Waterhuishoudkundig plan
9. Ecologisch onderzoek
10. Nader onderzoek Wet Natuurbescherming
11. Mitigatieplan Peize-Zuid
12. Archeologisch onderzoek
13. bespreking archeologisch onderzoek
14. Adviesmemo archeologisch onderzoek.
15. Vormvrije mer-beoordeling
16. vooroverlegreactie waterschap Noorderzijlvest
17. vooroverlegreactie provincie Drenthe
18. nota zienswijzen bestemmingsplan Peize-Zuid
19. Nadere onderbouwing waterhuishoudkundig plan
20. Akkoord Waterschap Noorderzijlvest
21. Akkoord voorwaardelijke verplichting Arcadis

Bijlagen bij regels van het bestemmingsplan:

1. Bergingsberekening
2. Overzichtstekening waterhuishoudkundige maatregelen
3. Faseringstekening

---

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,

Sebastiaan Ruddijs, secretaris/directeur

Klaas Smid, burgemeester

No: 5.1.1/17.12.25

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Peize-Zuid en vaststelling beeldkwaliteitsplan Peize-Zuid

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van : 6 november 2025;

gelet op de bepalingen van de Artikel 3.1 Wro,

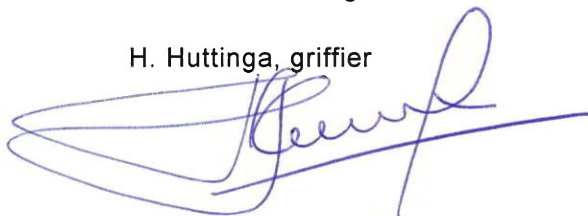
## B E S L U I T

1. Het bestemmingsplan Peize-Zuid gewijzigd vast te stellen;
2. Het beeldkwaliteitsplan Peize-Zuid vast te stellen als aanvulling op de welstandsnota ten behoeve van de woningbouwontwikkeling Peize-Zuid.

Roden, 17 december 2025

De Raad van de gemeente Noordenveld,

H. Huttinga, griffier



K. Smid, voorzitter

