

ECLI	ECLI:NL:RVS:2025:5615
Datum uitspraak	19 november 2025
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 14 juni 2023 heeft de raad van de gemeente Noordenveld het bestemmingsplan "Herontwikkeling Oude Velddijk 26, Peize" vastgesteld. Het plan maakt de bouw mogelijk van maximaal 20 grondgebonden woningen aan de Oude Velddijk 26 in Peize. Appellanten zijn eigenaren van woningen in de omgeving van het plangebied. [appellant sub 4] betoogt dat de voorbereidingsprocedure in strijd met het rapport "Noordenveld 2.0" is verlopen. [appellant sub 2] betoogt dat er onvoldoende terugkoppeling is geweest op de input van de omgeving. Ook hebben er geen inloopbijeenkomsten plaatsgevonden. [appellant sub 3] voert aan dat omwonenden meerdere voorstellen hebben aangereikt, waarmee niets is gedaan.

Volledige tekst

202306179/1/R3.

Datum uitspraak: 19 november 2025

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend in Peize, gemeente Noordenveld,
 2. [appellant sub 2], wonend in [woonplaats],
 3. [appellant sub 3], wonend in Peize, gemeente Noordenveld,
 4. [appellant sub 4], wonend in Peize, gemeente Noordenveld,
 5. [appellant sub 5], wonend in Peize, gemeente Noordenveld,
 6. [appellant sub 6A] en [appellant sub 6B], beiden wonend in Peize, gemeente Noordenveld (hierna samen en in enkelvoud: [appellant sub 6]),
- appellanten,

en

de raad van de gemeente Noordenveld,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 14 juni 2023 heeft de raad het bestemmingsplan "Herontwikkeling Oude Velddijk 26, Peize" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1], [appellant sub 2], [appellant sub 3], [appellant sub 4], [appellant sub 5] en [appellant sub 6] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift en een aanvullend verweerschrift ingediend.

[appellant sub 5] heeft een nader stuk ingediend en daarin verzocht om schadevergoeding wegens overschrijding van de redelijke termijn.

De Afdeling heeft de Staat der Nederlanden (minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) aangemerkt als partij in deze procedure.

De Afdeling heeft de zaak op een zitting behandeld op 30 oktober 2025, waar [appellant sub 6], bijgestaan door mr. R.J. Grasmeijer, rechtsbijstandverlener, [appellant sub 2], [appellant sub 4] en de raad, vertegenwoordigd door M. de Boer, M. Smit, E.W. Rittersma en R. Kloosterman, zijn verschenen.

Overwegingen

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

1. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.6, derde lid, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft op een beroep tegen een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan waarvan het ontwerp vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Het ontwerpplan is op 26 januari 2023 ter inzage gelegd. Dat betekent dat op deze beroepsprocedure het recht, waaronder de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) en de Crisis- en herstelwet, zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing blijft.

Inleiding

2. Het plan maakt de bouw mogelijk van maximaal 20 grondgebonden woningen aan de Oude Velddijk 26 in Peize.

3. Appellanten zijn eigenaren van woningen in de omgeving van het plangebied.

Toetsingskader

4. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

5. Het wettelijk kader is opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak. De bijlage maakt onderdeel uit van de uitspraak.

Beroepsgronden

Participatie

6. [appellant sub 4] betoogt dat de voorbereidingsprocedure in strijd met het rapport "Noordenveld 2.0" is verlopen. In dit rapport staat dat in voorstellen aan de raad en het college expliciet aandacht wordt besteed aan burgerparticipatie door middel van een participatieparagraaf. Zij wijst op stukken uit 2019 en 2021 waarin die paragraaf ontbreekt. Verder beschrijft [appellant sub 4] dat omwonenden voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpplan nauwelijks zijn betrokken bij de planontwikkeling. Volgens haar zijn er maar twee Teams-vergaderingen met de omwonenden geweest. In 2020 is wel een enquête onder omwonenden gehouden, maar die vertoonde gebreken. Omwonenden hebben zelf een petitie aangeboden en diverse voorstellen gedaan, maar daarop is nooit gereageerd. Daarbij betoogt [appellant sub 4] ook dat sommigen meer inspraakmogelijkheden hebben gekregen en meer betrokken zijn geweest bij de planontwikkeling dan anderen en dat dit in strijd met het gelijkheidsbeginsel is.

[appellant sub 2] betoogt dat er onvoldoende terugkoppeling is geweest op de input van de omgeving. Ook hebben er geen inloopbijeenkomsten plaatsgevonden.

[appellant sub 3] voert aan dat omwonenden meerdere voorstellen hebben aangereikt, waarmee niets is gedaan.

6.1. De Afdeling stelt vast dat het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.8 van de Wro is voorbereid met toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Deze procedure is begonnen met de terinzagelegging van een ontwerpplan waarover eenieder zienswijzen naar voren kon brengen. Alle appellanten hebben ook van die gelegenheid gebruikgemaakt. Deze zienswijzen heeft de raad betrokken bij de vaststelling van het plan (bijlage 12 bij de plantoelichting). In zoverre is de voor het voorbereiden van een bestemmingsplan voorgeschreven procedure door de raad gevolgd.

Het bieden van inspraak voorafgaande aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan maakt geen deel uit van de in de Wro geregelde bestemmingsplanprocedure. Tussen partijen is niet in geschil dat er op het moment van de vaststelling van het plan geen inspraakverordening gold. Het niet bieden van inspraak of een andere vorm van overleg in die eerdere fase heeft daarom geen gevolgen voor de rechtmatigheid van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Het betoog slaagt niet.

Ladder voor duurzame verstedelijking

7. [appellant sub 4] en [appellant sub 6] betogen dat het plan in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking is vastgesteld. Volgens hen ontbreekt de behoefte aan de voorziene levensloopbestendige woningen. Zij voeren aan dat er al veel seniorenwoningen in Peize staan en dat een behoefte aan sociale huurwoningen voor ouderen ontbreekt. Volgens [appellant sub 4] zou er gebouwd moeten worden voor de starters onder de eigen inwoners. Volgens [appellant sub 6] volgt uit het woningmarktonderzoek dat er vooral behoefte is aan (middel)dure vrijstaande koopwoningen. In de planregels had daarom geregeld moeten worden dat dit type woningen moet worden gerealiseerd.

7.1. De behoefte aan de 20 grondgebonden woningen heeft de raad beschreven aan de hand van het door KAW Architecten opgestelde "Woningmarktonderzoek 2020-2030" van 29 april

2020. Uit dit woningmarktonderzoek volgt dat er behoefte is aan 115-300 extra woningen in Peize.

De Afdeling stelt vast dat [appellant sub 4] en [appellant sub 6] deze kwantitatieve behoefte aan nieuwe woningen op basis van het woningmarktonderzoek niet hebben bestreden. Over de kwalitatieve behoefte aan de voorziene 20 grondgebonden woningen stelt de Afdeling vast dat het plan geen regeling bevat over te realiseren woningbouwcategorieën. De door [appellant sub 6] en [appellant sub 4] bedoelde categorieën van woningen mogen dus ook worden gebouwd. Hierbij betreft de Afdeling dat de raad heeft gemotiveerd dat hij niet specifiek seniorenwoningen of sociale huurwoningen mogelijk heeft willen maken, maar meer in het algemeen levensloopbestendige woningen die voor alle leeftijden geschikt zijn. Hiermee heeft de raad ook deugdelijk gemotiveerd waarom hij in de planregels geen regeling ten aanzien van woningbouwcategorieën zoals bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van de Wro heeft opgenomen.

De betogen slagen niet.

Omgevingsverordening

8. [appellant sub 4] en [appellant sub 6] betogen dat het plan in strijd met artikel 2.17 van de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018 is vastgesteld, omdat een gemeentelijke woonvisie ontbreekt.

8.1. De raad heeft op de zitting bevestigd dat er op het moment van de planvaststelling nog geen gemeentelijke woonvisie als bedoeld in artikel 2.17 van de Omgevingsverordening was. Het besluit is in zoverre in strijd met artikel 2.17 van de Omgevingsverordening vastgesteld.

De betogen slagen. De Afdeling zal hierna onder de conclusie, onder 17, bezien tot welke gevolgen dit moet leiden.

8.2. De raad heeft nader gemotiveerd dat hij bij besluit van 28 september 2023 een woonvisie als bedoeld in artikel 2.17 van de Omgevingsverordening heeft vastgesteld. [appellant sub 4] en [appellant sub 6] hebben dit op de zitting bevestigd. In paragraaf 2.2 van de woonvisie staat dat er in Peize behoefte is aan 200-275 nieuwe woningen. In haar spreekantekeningen heeft [appellant sub 4] weliswaar uiteengezet dat er kwantitatief geen behoefte is aan de voorziene woningen op basis van de woonvisie, maar de door haar genoemde projecten in Peize tellen niet op tot het in de woonvisie genoemde aantal van 200-275 woningen. De raad heeft dus alsnog de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie aangetoond, waarmee het geconstateerde gebrek inmiddels is hersteld. De Afdeling zal hierna onder de conclusie, onder 17, bezien tot welke gevolgen dit moet leiden.

Gemeentelijk beleid

9. [appellant sub 4] en [appellant sub 6] betogen dat het plan in strijd met de "Omgevingsvisie Noordenveld 2030" van 15 februari 2017 is vastgesteld. Hierin wordt beschreven dat de karakteristieke groene ruimten in stand worden gehouden.

[appellant sub 4] en [appellant sub 6] betogen verder dat het plan in strijd met de "Noordenveldse kwaliteitsgids" van februari 2020 is vastgesteld. Hierin wordt beschreven dat het plangebied hoort tot het esdorpenlandschap, waarvoor het gidsprincipe geldt: 'bouw op hogere gronden en voorkom verdere bebouwing van het beekdal'. Ook is het plangebied aangeduid als dorpsweide, waarvoor als gidsprincipe is opgenomen: 'houd lucht in het dorp door de groene lobben van open ruimten, dorpsweides, plantsoenen enzovoorts in het dorp niet te bebouwen'.

[appellant sub 4] en [appellant sub 6] wijzen erop dat de groene ruimten ook in algemene zin worden beschreven in het vorige bestemmingsplan "Kern Peize" uit 1982 en dat het perceel op grond van dit plan ook al goeddeels niet bebouwd mocht worden.

9.1. De Afdeling stelt vast dat het plangebied op de kaart bij de Omgevingsvisie niet is aangeduid als "karakteristieke open ruimte". Het plan is in zoverre dus niet in strijd met de Omgevingsvisie vastgesteld.

De Afdeling stelt verder vast dat het plangebied op de kaart bij de Kwaliteitsgids niet is aangeduid als "beekdal". Het bouwen in het plangebied is dus niet in strijd met het genoemde gidsprincipe voor het esdorpenlandschap. Wel is op de kaart bij de Kwaliteitsgids het plangebied aangeduid als "dorpsweide". De raad heeft dit gidsprincipe uit de kwaliteitsgids bij de vaststelling van het bestemmingsplan betrokken, zoals volgt uit paragraaf 2.3.2 van de plantoelichting. Daarin staat dat tot 2005 binnen de locatie agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig was. De locatie is in 1999 aangekocht met het oog op woningbouwontwikkeling. Anders dan de overige groene lobben in het dorp, was deze locatie dus niet bedoeld om open te blijven. Hiermee heeft de raad deugdelijk gemotiveerd waarom hij is afgeweken van het genoemde gidsprincipe. De Kwaliteitsgids maakt zo'n afwijking ook mogelijk. In de inleiding van de Kwaliteitsgids staat namelijk dat er bewust voor is gekozen de gidsprincipes open en kwalitatief te formuleren, zodat er ruimte is voor afweging, eventuele gemotiveerde afwijking en dus verschillende mogelijke goede uitkomsten.

Het vorige bestemmingsplan vormt verder geen toetsingskader voor dit bestemmingsplan.

De betogen slagen niet.

Bebouwingsmogelijkheden en bezonning

10. [appellant sub 6] betoogt dat het plan te hoge bebouwing op te korte afstand van zijn perceel mogelijk maakt. Hij schetst dat de nieuwe woningen mogen worden gebouwd op 10 m van zijn woning. De toegelaten bouwhoogte is 9 m, maar het plangebied zal ter plaatse van zijn woning ook nog worden opgehoogd met ongeveer 1 m. Aan de zuidzijde van zijn woning heeft hij grote glazen puien gerealiseerd voor de inval van zonlicht en het uitzicht op het beekdallandschap. Door de nieuwbouw zal dit uitzicht verdwijnen en zal de bezonning achteruit gaan. Onduidelijk is of in het uitgevoerde bezonningsonderzoek de ophoging van het terrein is betrokken. Ook leidt de nieuwbouw tot een inbreuk op zijn privacy. [appellant sub 6] meent daarom onevenredig te worden benadeeld door de toegelaten bouw mogelijkheden.

[appellant sub 4] betoogt dat de toegelaten bouwhoogte van 9 m te hoog is voor deze locatie. De omliggende bebouwing is 6 m hoog. Daarbij wijst ook zij erop dat het perceel nog zal worden opgehoogd. Volgens [appellant sub 4] hebben de bouw mogelijkheden geen landschappelijke of stedenbouwkundige meerwaarde, terwijl in het Plan van Eisen staat dat bebouwing moet passen bij de schaal van het landschap en dat een zo open en groen mogelijke invulling wenselijk is.

[appellant sub 3] betoogt dat een ruimtelijke analyse voor de bouw van 20 woningen op deze locatie ontbreekt en dat de bouw van 20 woningen ruimtelijk niet inpasbaar is.

Ook [appellant sub 2] betoogt dat het aantal van 20 woningen niet passend is op dit kleine ingesloten perceel. Ook hij wijst erop dat de toegelaten bouwhoogte van 9 m afwijkt van de feitelijke bouwhoogte van de omliggende bebouwing van ongeveer 6 m.

10.1. De raad heeft in zijn afweging de gevolgen van het plan voor het woon- en leefklimaat

van [appellant sub 6] betrokken. Door de ligging in bestaand stedelijk gebied en de groene omzoming van de nieuwe woningen vindt de raad enige aantasting van de privacy en de verandering van het uitzicht in zuidelijke richting aanvaardbaar. De afstand tot de nieuwbouw is zo'n 12 m. In westelijke richting verandert het uitzicht van [appellant sub 6] niet. Wat betreft de bezonning heeft de raad ter nadere onderbouwing van zijn standpunt nog een bezonningsonderzoek laten uitvoeren. Daarin wordt geconcludeerd dat ruimschoots aan de lichte TNO-norm wordt voldaan. Weliswaar heeft [appellant sub 6] op de zitting aangevoerd dat niet duidelijk is of in dit bezonningsonderzoek ook rekening is gehouden met de ophoging van het terrein, maar ook als dat niet het geval is, kan uit de bezonningsonderzoek worden afgeleid dat de gevolgen van de nieuwbouw op de bezonning van de woning van [appellant sub 6] niet onaanvaardbaar zijn. Daarin wordt namelijk geconcludeerd dat er in de geplande situatie geen negatieve invloed is te verwachten als gevolg van de schaduwvorming van de nieuwbouw in de periode 19 februari - 21 oktober. Gelet hierop heeft de raad deugdelijk gemotiveerd dat [appellant sub 6] niet onevenredig wordt benadeeld als gevolg van het plan. Hierbij betreft de Afdeling dat [appellant sub 6] er ook niet van mocht uitgaan dat zijn uitzicht in zuidelijke richting blijvend vrij zou zijn.

De Afdeling stelt verder vast dat het plan woningen met een bouwhoogte van 9 m en een goothoogte van 3,5 m tot 6 m mogelijk maakt. Op grond van het bestemmingsplan "Herziening Woonwijken Peize" geldt deze maximale bouwhoogte ook voor de omliggende bebouwing. De raad heeft daarom deze bouwhoogte ruimtelijk aanvaardbaar mogen vinden. In het plan zijn de ruimtelijke gevolgen van maximaal 20 woningen met deze bouwhoogte beoordeeld. Wat [appellant sub 3], [appellant sub 4] en [appellant sub 2] in algemene zin hebben aangevoerd over de bouw mogelijkheden geeft geen aanleiding voor het oordeel dat het plan onevenredig nadelige gevolgen voor hen heeft.

De betogen slagen niet.

Landschappelijke inpassing

11. [appellant sub 5] betoogt dat onvoldoende concreet is hoe de landschappelijke inpassing moet worden gerealiseerd. Daardoor is onduidelijk wanneer aan de voorwaardelijke verplichting is voldaan. Volgens [appellant sub 5] had in bijlage 1 bij de planregels moeten worden aangeduid welke soort en/of welk type beplanting wordt aangelegd, hoeveel beplanting op welke locatie moet worden aangebracht en hoe hoog die beplanting moet worden binnen een aangegeven periode.

11.1. De Afdeling stelt vast dat artikel 6.3.1, onder b, van de planregels een voorwaardelijke verplichting bevat voor de aanleg en instandhouding van de groenstructuur zoals aangegeven op de Visiekaart. Op de Visiekaart is grotendeels "dichte beplanting op erfgrans" tussen het perceel van [appellant sub 5] en de nieuwbouw ingetekend. Dit in tegenstelling tot de "open of geen beplanting op erfgrans" die op andere locaties is ingetekend tussen de nieuwbouw en omliggende percelen. Naar het oordeel van de Afdeling is hiermee voldoende duidelijk omschreven waaraan de te realiseren beplanting kwalitatief moet voldoen. De raad heeft het vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet noodzakelijk hoeven achten om deze landschappelijke inpassing nader te specificeren. Overigens heeft de raad op de zitting ook toegelicht dat het gemeentebestuur met omwonenden in overleg wil treden over de feitelijke invulling van deze strook beplanting.

Het betoog slaagt niet.

Water

12. [appellant sub 6], [appellant sub 1], [appellant sub 4] en [appellant sub 2] betogen dat in de omgeving van het plangebied al sprake is van wateroverlast als gevolg van hoge grondwaterstanden en bij regenbuien. Door het plan neemt de druk op de waterhuishouding toe. Volgens hen is onvoldoende gewaarborgd dat de wateroverlast voor omliggende percelen niet zal toenemen als gevolg van het plan. [appellant sub 6] wijst daarbij op het door BZ Ingenieurs en Managers opgestelde rapport "Inventarisatie wateroverlast Peize" van 2 februari 2023. Hierin wordt onder meer beschreven dat de grondwaterstanden in delen van Peize hoog zijn, waardoor wateroverlast ontstaat.

12.1. Aan het bestemmingsplan ligt het door Arcadis opgestelde rapport "Waterhuishouding en rioleringsplan" van 11 juli 2022 (bijlage 5 bij de plantoelichting) ten grondslag. Hierin is beschreven dat van afwatering van hemelwater op naastgelegen percelen geen sprake zal zijn na het treffen van maatregelen. Deze maatregelen bestaan uit de aanleg en verruiming van greppels, wadi's en waterbergingszones aan de noord- en zuidzijde van het plangebied. Met dit waterbergingssysteem wordt voorkomen dat hemelwater naar de omliggende woonpercelen stroomt. Bij hevige buien wordt het hemelwater via dit systeem afgevoerd naar de Grote Masloot.

In het rapport van Arcadis is verder beschreven dat grondwaterneutraal kan worden gebouwd, zodat er tijdens het bouwen geen extra overlast van grondwater te verwachten is. Ook is beschreven dat de greppels in de randen van het plangebied ook een ontwateringsfunctie hebben bij hoge grondwaterstanden. De raad heeft in aanvulling daarop toegelicht dat de noodzakelijke ophoging van het plangebied tot het niveau van De Vennen eerder een positief effect dan een negatief effect zal hebben op de hoogte van het grondwater. Door de ophoging van de bodem wordt het hemelwater vertraagd afgevoerd naar het grondwater en de greppels, waarmee piekbelastingen bij hevige neerslag worden verminderd. Daarbij heeft de raad ook nader toegelicht dat het grondwater in westelijke richting stroomt, en dus niet naar de percelen van omwonenden.

12.2. De Afdeling stelt vast dat in artikel 6.3.1, onder a, van de planregels met een voorwaardelijke verplichting is geregeld dat een functionerend water(bergings)systeem, waarbij afvloeiend hemelwater in voldoende mate wordt geborgen en vertraagd wordt afgevoerd, moet worden aangelegd en in stand gehouden. Daarnaast is in artikel 6.3.1, onder b, van de planregels met een voorwaardelijke verplichting geregeld dat de waterstructuren zoals aangegeven op de Visiekaart in Bijlage 1 bij de regels moeten worden aangelegd en in stand gehouden. [appellant sub 6], [appellant sub 4] en [appellant sub 2] hebben op de zitting wel hun twijfels geuit over het effect van deze te treffen maatregelen, maar deze enkele twijfel is onvoldoende voor het oordeel dat het bestemmingsplan in zoverre niet zorgvuldig is voorbereid. Het bestemmingsplan hoeft ook geen oplossing te bieden voor bestaande wateroverlast op omliggende percelen. Gelet op het voorgaande heeft de raad met het rapport van Arcadis en zijn nadere toelichting in samenhang met de voorwaardelijke verplichtingen een toereikende beschrijving gegeven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Daarmee heeft de raad ook deugdelijk gemotiveerd dat het plan geen nadelige gevolgen heeft voor omwonenden wat betreft die waterhuishouding.

De betogen slagen niet.

Parkeren

13. [appellant sub 6], [appellant sub 1] en [appellant sub 2] betogen dat het plan zal leiden tot parkeeroverlast in de omgeving. Voor het toegelaten aantal woningen zijn 40 parkeerplaatsen

nodig en dat geeft een hoge druk op de directe omgeving.

13.1. Op grond van artikel 11.1 van de planregels moet er in voldoende parkeergelegenheid in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel worden voorzien. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of voor een gebruiksverandering moet dit worden getoetst. Tegen het besluit tot verlening van deze omgevingsvergunning staat afzonderlijk rechtsbescherming open. Er mogen op grond van het bestemmingsplan parkeervoorzieningen worden gerealiseerd binnen de woonbestemming en binnen de verkeersbestemming. Op grond van artikel 6.2.1, aanhef en onder c, van de planregels bedraagt het bebouwingspercentage per bouwperceel ten hoogste 70%. Hiermee heeft de raad deugdelijk gemotiveerd dat er binnen het plangebied voldoende ruimte is voor deze parkeervoorzieningen.

De betogen slagen niet.

Uitvoering voetpad

14. [appellant sub 4] betoogt dat het voorgenomen voetpad tussen de nieuwbouw en De Vennen zal leiden tot gevaarlijke situaties, omdat dit pad gebruikt zal gaan worden als sluiproute voor (brom)fietsen.

14.1. De inrichting van het voetpad is een uitvoeringskwestie. Uitvoeringskwesties liggen in deze procedure niet ter beoordeling voor, nog daargelaten dat de raad deugdelijk heeft gemotiveerd dat het voetpad zo kan worden ingericht dat ongewenst verkeer wordt geweerd.

Het betoog slaagt niet.

Alternatieven

15. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] betogen dat het plan alleen bebouwing aan de voorzijde van het perceel mogelijk had moeten maken. Door minder woningen mogelijk te maken, zal sprake zijn van minder overlast voor de omgeving.

[appellant sub 3] betoogt dat er een betere locatie in Peize is voor de bouw van 20 woningen, waarbij hij wijst op een perceel aan de Kipkampen.

15.1. De raad moet bij de keuze van een bestemming een afweging maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsruimte. De voor- en nadelen van alternatieven moeten in die afweging worden meegenomen. Over de bouw van alleen woningen aan de voorzijde van het perceel wijst de raad op de krapte op de woningmarkt als belangrijkste nadeel van dat voorstel.

De Oude Velddijk 26 is één van de weinige inbreidingslocaties in Peize. Over de bouw van woningen op een perceel aan de Kipkampen heeft de raad beschreven dat vanwege de omliggende maatschappelijke functies op die locatie, eerst wordt gekozen voor woningbouwontwikkeling aan de Oude Velddijk 26. Daarom heeft de raad de voorgestelde alternatieven afgewogen bij de vaststelling van het plan en toereikend gemotiveerd waarom niet voor die alternatieven is gekozen.

De betogen slagen niet.

Overschrijding redelijke termijn

16. [appellant sub 5] heeft de Afdeling verzocht om een schadevergoeding wegens overschrijding van de redelijke termijn.

16.1. De redelijke termijn is overschreden als de duur van de totale procedure te lang is. Voor een procedure als deze die uit één rechterlijke instantie bestaat zonder voorafgaande bezwaarprocedure, is in beginsel een totale lengte van ten hoogste twee jaar redelijk. De termijn begint op het moment van ontvangst van het beroepschrift door de Afdeling.

De Afdeling heeft het beroepschrift van [appellant sub 5] ontvangen op 19 september 2023. De redelijke termijn is in deze procedure dus overschreden.

De Afdeling hanteert een forfaitaire vergoeding van € 500,00 per half jaar waarmee de redelijke termijn is overschreden. Daarmee wordt de schadevergoeding vastgesteld op € 500,00.

Conclusie

17. Gelet op wat hiervoor onder 8.1 is overwogen, zijn de beroepen van [appellant sub 6] en [appellant sub 4] gegrond. Het bestreden besluit moet worden vernietigd wegens strijd met artikel 2.17 van de Omgevingsverordening. Gelet op wat hiervoor onder 8.2 is overwogen, is het geconstateerde gebrek inmiddels hersteld. Daarom ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder a, van de Awb de rechtsgevolgen van het besluit in stand te laten.

18. De beroepen van [appellant sub 1], [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 5] zijn ongegrond.

Proceskosten

19. De raad moet de proceskosten van [appellant sub 6] vergoeden.

20. De raad hoeft de proceskosten van de andere partijen die zijn gemaakt in verband met het beroep niet te vergoeden.

21. De Staat moet de proceskosten van [appellant sub 5] vergoeden die zijn gemaakt in verband met het verzoek om schadevergoeding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart de beroepen van [appellant sub 4] en [appellant sub 6A] en [appellant sub 6B] gegrond;

II. vernietigt het besluit van 14 juni 2023 van de raad van de gemeente Noordenveld tot vaststelling van het bestemmingsplan "Herontwikkeling Oude Velddijk 26, Peize";

III. laat de rechtsgevolgen van dit besluit geheel in stand;

IV. verklaart de overige beroepen ongegrond;

V. veroordeelt de raad van de gemeente Noordenveld tot vergoeding van bij [appellant sub 6A] en [appellant sub 6B] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.982,89, waarvan € 1.814,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan één van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

VI. gelast dat de raad van de gemeente Noordenveld het voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht vergoedt, ten bedrage van:

- € 184,00 aan [appellant sub 4];

- € 184,00 aan [appellant sub 6A] en [appellant sub 6B], met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan één van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

VII. wijst het verzoek van [appellant sub 5] om schadevergoeding toe;

VIII. veroordeelt de Staat der Nederlanden (de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) om aan [appellant sub 5] een schadevergoeding van € 500,00 te betalen;

IX. veroordeelt de Staat der Nederlanden (de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) tot vergoeding van bij [appellant sub 5] in verband met de behandeling van het verzoek opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 453,50, geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatige verleende rechtsbijstand.

Aldus vastgesteld door mr. A. ten Veen, voorzitter, en mr. J. Gundelach en mr. M.M. Kaajan, leden, in tegenwoordigheid van mr. W.M. Boer, griffier.

w.g. Ten Veen
voorzitter

w.g. Boer
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 19 november 2025

745

BIJLAGE

Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018

Artikel 2.17

1. 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:

- a. 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;
- b. benoemt tenminste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid, kernenstructuur;
- c. schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;
- d. geeft aan op welk wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd;
- e. geeft een lange termijn beeld.

[...]

Planregels

Artikel 6.3.1 Voorwaardelijke verplichting

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van gronden, en het in gebruik laten nemen van gronden, zonder de aanleg en instandhouding

van een functionerend water(bergings)systeem, waarbij afvloeiend hemelwater in voldoende mate wordt geborgen en vertraagd wordt afgevoerd.

b. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van gronden, en het in gebruik laten nemen van gronden, zonder de aanleg en instandhouding van de groen- en waterstructuren zoals aangegeven op de Visiekaart in Bijlage 1, ten einde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

Artikel 11.1 Parkeergelegenheid en los- en laadmogelijkheden

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 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 stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.