

Concept aanvraag Gemeente De Wolden

Advies Provincie Drenthe, Geert den Ouden

Datum: 19 juni 2024
Casus: Het kunnen realiseren van een nieuwe woonwijk aan de zuidzijde van Zuidwolde.
Adres: Gebied tussen Kienholt, Turfsteker, Ekelenbergweg en Middelveensweg
Status plan: Concept aanvraag

U heeft ons gevraagd advies uit te brengen over het kunnen realiseren van een nieuwe woonwijk aan de zuidzijde van Zuidwolde, ook wel bekend als Middelveen V. De toetsing van voorliggend initiatief gaat uitsluitend in op het ruimtelijke omgevingsbeleid van Provincie Drenthe zoals verwoord is in hoofdstuk 3 van Omgevingsverordening Drenthe 2023. Onderstaand advies is gebaseerd op het aangeleverde document presentatie stedenbouwkundig plan. Het advies is een ambtelijke inschatting over de haalbaarheid van het plan.

Provinciaal belang:

- **Kernkwaliteit:** Landschap - Esdorpenlandschap
De kernkwaliteit van essen zijn de kenmerkende open ruimtes die veelal omgeven zijn met esrandbepanting. De beekdalen zijn onbebouwde gebieden met een kleinschalige beplantingstructuur en beekdal(rand)beplanting.
Het provinciaal beleid is gericht op het behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting, maar ook het behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand)beplanting.
- **Kernkwaliteit:** Aardkundige waarden – Beschermingsniveau Hoog
Instandhouding van de macrogradiënt, bodemopbouw, reliëf en gradiëntsituaties. De aardkundige kenmerken zijn normerend voor wat mogelijk is. Van gemeenten verwachten wij dat deze gebieden in omgevingsplannen via een dubbelfunctie beschermd worden.
Waterbeheer, terrein- en landschapsbeheer moeten zodanig zijn dat de kenmerken in stand worden gehouden.
- Locatie is zowel gelegen in het landelijk gebied als in het bestaand stedelijk gebied.

Relatieve artikelen uit POV (provinciale omgevingsverordening)

Artikel 3.16 lid 1 stelt dat woningbouw in het landelijk gebied mogelijk is, mits het aansluit op het bestaand stedelijk gebied en het plan de behoefte aantoont die in de woonvisie genoemd is.

Artikel 3.21 geeft aan dat inzicht moet worden verkregen op de verkeersbewegingen die van wezenlijke invloed kunnen zijn op de verkeersafwikkeling via bestaande infrastructuur. Dit zijn:

- a. De mogelijkheden van bestaande verkeers- en vervoersvoorzieningen om de extra mobiliteit veilig en adequaat op te vangen;
- b. De wijze waarop binnen het plan wordt voorzien in een adequate en veilige aansluiting op het bestaande wegen- en fietspadennet;
- c. De wijze waarop aansluiting op het Basisnetwerk openbaar vervoer wordt gerealiseerd.

Advies:

Positief, mits het plan verder wordt uitgewerkt.

Conclusie:

In dit stadium van het plan is het begrijpelijk dat nog niet alles op detailniveau is uitgewerkt. Toch geven we nu al de boodschap af dat het plan gemotiveerd moet worden hoe de verkeersafwikkeling aansluit op de bestaande infrastructuur (artikel 3.21 POV).

Landschap

De locatie leent zich voor de ontwikkeling van woningbouw. Om te komen tot een goede inrichting vanuit de kernkwaliteit landschap zal een beeldkwaliteitsplan opgesteld moeten worden, waarin rekening is gehouden met de afhechting van het dorp Zuidwolde. Het realiseren van een nieuwe dorpsrand is namelijk van provinciaal belang. Tijdens de ontwikkeling van het plangebied kan alvast een dorpsrand van formaat aangelegd worden en zorg dan eveneens voor een landelijke opbouw van de percelen aan de Middelveenseweg. Het plangebied ligt tegen een es aan. Een Drentse es rand is minimaal 25 meter breed en in het plan dient hier rekening mee te worden gehouden.

Aardkundige waarde

Het plangebied ligt in een gebied met hoog beschermingsniveau voor Aardkundige waarden. De gebieden met hoog beschermingsniveau zijn de meest bijzondere en gave gebieden met een hoge aardkundige kwaliteit. In deze gebieden willen we het aardkundig erfgoed behouden voor huidige en toekomstige generaties. De aardkundige kwaliteit is daarbij sturend voor de balans tussen beleving, behoud en herstel. Het plangebied ligt tussen twee gestuwde ruggen. Helaas is het gebied is vanuit aardkundige oogpunt al aardig verstoord door de aanleg van de naastgelegen woonwijk, wadi en het graven van sloten. Om de aardkundige waarden niet verder te verstoren dient bij de uitwerking van bouwplannen rekening te worden gehouden met het reliëf. Concreet betekent dit bouwen in de noord-zuid richting (in de richting van de ruggen). Daarnaast geniet het de voorkeur de bodemopbouw zoveel mogelijk in tact te houden en dus niet onnodig te ontgronden.

Natuur

Het plangebied grenst direct aan een NNN gebied. In principe geeft dit geen belemmering voor de realisatie van een woonwijk, echter is het niet toegestaan om binnen de begrenzing van het NNN gebied woningbouw te plegen. Een dergelijke ontwikkeling binnen de begrenzing van het NNN-gebied kan zorgen voor onomkeerbare negatieve gevolgen voor de natuurwaarde.

In later stadium voor advies en (eventueel) instemming voorleggen (conform GS-besluit Lijst met aangewezen buitenplanse omgevingsplanactiviteiten)

Ja