

GEMEENTE NOORDENVELD

DATUM ONTVANGST:

11 JAN. 2023

ZAAKNR:

Aan:
Gemeente Noordenveld
Raadhuisstraat 1
9301 AA RODEN



Assen, 6 januari 2023
Ons kenmerk 202202862-01043449
Behandeld door mevrouw B.K. Hendriks (0592) 36 54 60
Onderwerp: Voorontwerpbestemmingsplan Zuidpoort Terheijl

Geachte heer/mevrouw,

U hebt ons gevraagd advies uit te brengen over het voorontwerpbestemmingsplan Voorontwerpbestemmingsplan Zuidpoort Terheijl. Het plan heeft betrekking op de ontwikkeling van een nieuwbouwwijk van 36 vrijstaande woningen op 11 ha grond. Ten noorden van de realisatie zal natuur ontwikkeld worden.

Provinciaal belang

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld door Provinciale Staten op 3 oktober 2018) zijn in het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan de volgende aspecten van provinciaal belang:

- NNN
- Wonen
- Landschap
- Cultuurhistorie
- Water
- Aardkundige waarden

Advies

NNN

Met betrekking tot deze ontwikkeling hebben we de begrenzing gebaseerd op de bestaande wens en situatie. In een eerder stadium is gesproken over de ontwikkeling van een nieuw landgoed waarbij het landhuis bij benadering midden in het perceel zou komen te liggen. Hiervan heeft de provincie eerder aangegeven, dat dit een passende ontwikkeling zou zijn. Nu zijn de plannen om de bestaande boerderijlocatie door te ontwikkelen met wonen en boerderij. Hiervoor is de huidige boerderijkavel te klein en zal deze binnen de begrenzing van het NNN en de om te vormen landbouwgrond plaats vinden. Aangezien het gehele perceel nog landbouwgrond is, past het binnen de begrenzing van het NNN om deze ontwikkeling te laten plaatsvinden. Motivatie om deze ontwikkeling binnen het NNN plaats te laten vinden is: door de ontwikkeling van wonen en boerderij en de natuurontwikkeling, wordt de kwaliteit en de kwantiteit van de aanwezige natuur vergroot, waardoor er een netto voordeel is voor de natuur. Deze motivatie dient overgenomen te worden in het bestemmingsplan, zodat duidelijk is dat



dit de gewenste ontwikkeling is en ook aansluit bij de regels zoals deze weergegeven zijn in de Provinciale Omgevingsverordening. Dit is nu nog onvoldoende gemotiveerd.

Wonen

In de toelichting wordt omschreven dat het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

De Provinciale omgevingsverordening geeft aan dat een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. Het plan sluit aan op het bestaand stedelijk gebied. Gemeente Noordenveld schrijft momenteel een nieuwe woonvisie. Het woonbehoefteonderzoek dat hieraan ten grondslag ligt omschrijft de behoefte en het plan is hiermee in lijn. Ook wordt de link gelegd met het regionale verband (RGA).

Het woonbehoefteonderzoek van KAW gaat in het kader van kwaliteit in op de specificering op basis van woonmilieus. Graag het plan aanvullen met informatie over aanvullende kwalitatieve aspecten, waaronder segment (huur/koop), prijspeil en beoogde doelgroep. Het plan gaat uit van vrijstaande woningen, maar de planlijst voor de prestatieafspraken geeft ook een aandeel sociaal aan. Daarmee wordt dan een link gelegd met de prestatieafspraken Rijk- Provincie en de regionale woondeals die momenteel in de maak zijn. Dat maakt de planomschrijving toekomstbestendiger en passend bij actuele ontwikkelingen.

Landschap

Met betrekking tot het provinciaal belang landschap ziet het plan er goed uit. De toelichting is integraal en beschrijft een mooie gebiedsontwikkeling. De uitgangspunten van de Noordenveldse kwaliteitsgids zijn goed doorvertaald.

We missen alleen nog een beeldkwaliteitsplan. Dit is wel van belang gezien de hoge kwaliteitsambitie.

Cultuurhistorie

Sturingscategorie: Eisen Stellen

Het plangebied ligt aan/op de grens van het landschap van het naburige Terheijl wat zowel van landschappelijk als cultuurhistorisch belang is voor Drenthe. In meerdere documenten komen deze waarden aan de orde, te weten onderzoek van het kenniscentrum landschap (RUG), de kwaliteitsgids Noordenveld en, zoals aan gerefereerd in het plan, Het Ruimtelijk Kader Terheijl.

In het bestemmingsplan komen het rijks- provinciaal- en gemeentelijk beleid omtrent cultuurhistorie goed aan bod. Het Ruimtelijk Kader Terheijl wordt ook benoemd in het plan. Toch kan er uitgebreider verwezen worden naar dit document. Er wordt op pagina 41 verwezen naar paragraaf 3.2.1. voor een inpassingstoelichting maar deze lijkt niet uitgewerkt te zijn. Een dergelijke paragraaf kan invulling geven aan hoe de cultuurhistorie zoals benoemd in het Ruimtelijk Kader als onderlegger is gebruikt voor de inpassing. De cultuurhistorische analyse en ontwerp-kaders (de bruine laag) geven mooie handvatten voor een cultuurhistorische analyse, welke vervolgens getoetst worden aan de beoogde woningen en inpassing ervan. De relevante paragraaf over cultuurhistorie:

Ruimtelijk Kader Terheijl:

5.6.1 Thema Aardkunde, Archeologie en Cultuurhistorie (p. 22)

Cultuurhistorie

- *Versterken en beleefbaar maken van de lokale cultuurhistorische ontwikkelingen passend bij de totale identiteit van het landgoed Terheijl, de specifieke lokale eigenschappen van deelgebieden en bijzondere plekken en elementen in het landgoed.*
- *Leesbaar landschap, elementen uit verschillende tijden, van de monniken tot nu, zichtbaar*

maken in het landschap

- *De verhalen en de geschiedenis over bewoning en gebruik van het gebied worden weer waarneembaar*
- *De verhalen en de geschiedenis dragen bij aan de recreatieve beleving en zijn waarneembaar als educatief element*
- *Inspiratiebron, veldnamenkaart Nietap-Terheijl, zie bijlage*
- *De uitkomsten uit onderzoek RUG Groningen, o.l.v. Theo Spek worden als geschiedkundige en cultuurhistorische leidraad gebruikt bij projecten en initiatieven.* > Het onderzoek is al enige tijd geleden gepubliceerd: Een paradijs in het noorden van Drenthe - Landschapsbiografie van Terheijl bij Roden

Aan de hand van het kader kan ook de waarde van de boerderij aan de Scheperij 6 (karakteristiek pand) geborgd worden en invulling geven aan de ontwikkeling op deze kavel. Zoals het plan er nu ligt (zonder omschrijving van de Scheperij 6 en passende nieuwbouw) lijkt de kavel en daarmee cultuurhistorische waarden van de kavel, boerderij en erf opgeslokt te worden in de nieuwbouw.

Gezien het plangebied de hoogste sturingscategorie kent (Eisen stellen) en daarmee de initiatiefnemer verplicht om cultuurhistorie in te zetten als dé drager voor ontwikkelingen, dient het plan versterkt te worden met een cultuurhistorische toelichting aan de hand van bovenstaande zaken.

Water

In de toelichting is te weinig aandacht voor grondwaterbescherming, verbodszone diepe boringen.

Het bestemmingsplan ligt gedeeltelijk binnen de *verbodszone diepe boringen* van Nietap. Volgens de POV gelden de volgende voorschriften voor het gedeelte binnen de verbodszone:

<u>Artikel</u>	<u>Voorschrift</u>
6.15	Max boordiepte 15 meter
6.9	Boorputten verboden/ dieper dan 3m, eerst melden/ontheffingnodig
6.11	Afstromend regenwater verboden te lozen via diepfiltratie
6.13	Geen WKO installaties

Daarnaast zou in het plan vermeld moeten worden dat de omgeving van Leek-Roden is aangemerkt als zoekgebied voor een Aanvullende Strategische Voorraad (grondwater) voor de drinkwatervoorziening. Formeel kent dat nog geen beschermingsregiem, maar wel goed om daar alvast rekening mee te houden.

Aardkundige waarden

Het noordelijk deel van het plangebied heeft een beschermingsniveau middelhoog voor Aardkundige waarden. Dit deel heeft in het plan een bestemming Natuur, deels een dubbelbestemming Archeologie.

Het belang aardkundige waarde is voldoende gewogen/beschreven in de Toelichting en beschermd via de bestemmingsregels.

Samenvatting en conclusie

Wij adviseren u het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen alvorens verder in procedure te brengen

Hiermee is, wat ons betreft, voldaan aan het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Voor vragen of overleg inzake dit advies kunt u contact opnemen met mevrouw B. Hendriks, telefoon 0592 36 54 60 of b.hendriks@drenthe.nl.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,
namens dezen,



J. de Boer,
teammanager Ruimte, Energie en Wonen