Aan:
Gemeente Noordenveld
Raadhuisstraat 1
9301 AA RODEN

Assen, 25 februari 2022
Ons kenmerk 202103680-00988076
Behandeld door mevrouw B.K. Hendriks (0592) 36 54 60
Onderwerp: Voorontwerpbestemmingsplan Peize Zuid

Geacht college,

U hebt ons gevraagd advies uit te brengen over het voorontwerpbestemmingsplan Peize Zuid. Het plan heeft betrekking op het realiseren van 150 woningen aan de zuidkant van Peize.

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:
- Wonen
- Landschap
- Cultuurhistorie
- Verkeer en Vervoer

Advies
Wonen
De ontwikkeling van Peize-Zuid als woningbouwlocatie komt niet voor in uw woonvisie 2006, kaderstelling 2016). In de actuele omgevingsvisie en in het woningmarktonderzoek wordt de locatie wel genoemd. Het plan is onderdeel van de gemeentelijke programmering (en daarmee onderdeel van de afspraken binnen de RGA).

Er is geen directe relatie met andere woningbouwlocaties. De behoefte wordt gebaseerd op het woningmarktonderzoek, waarin zowel Roden als Peize als aandachtspunten worden genoemd. De woningaantallen binnen het plan Peize Zuid staan los van de vraag/ontwikkelingen in Roden en elders in de gemeente Noordenveld. In die zin zouden het conform het woningmarktonderzoek geen concurrerende aantallen moeten zijn tussen de woonkernen. Getalsmatig past het plan goed bij de ambities van de provinciale Woonagenda

Strikt genomen is de ontwikkeling in strijd met het provinciaal beleid vanwege het ontbreken van het plan in de Woonvisie. Hoewel de locatie in de gemeentelijke omgevingsvisie wordt genoemd, is de

inhoudelijke programmering (woningtypen, aantallen) daarmee niet democratisch tot stand gekomen (niet voorgelegd aan de bevolking).
We kunnen met de plannen instemmen onder voorbehoud van actualisatie van de woonvisie op korte termijn (2022).

Daarnaast hebben we nog de volgende opmerkingen:

- De motivering van de noodzaak voor een uitbreidingslocatie is summier. Rijksbeleid vraagt vanuit de systematiek van de Ladder voor Duurzame verstedelijking om te motiveren waarom de woningbouwplannen niet binnenstedelijk gerealiseerd kunnen worden

- Tenslotte beschikken wij over onvoldoende informatie over de exploitatie en inrichting van het woonplan om een oordeel te kunnen geven over mogelijke indirecte kosten, voor zover die nodig zijn om provinciale voorzieningen te kunnen handhaven.

Landschap
Het plan biedt ruimte voor een forse uitbreiding van het dorp Peize. Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet van het plan is rekening is gehouden met de structuur van Peize. De groenstructuren van de nieuwe rand zijn gebaseerd op de bestaande structuur die óf al uit beplante lijnen of nieuwe aan te planten lijnen bestaan. Die beplantingsstructuur is karakteristiek. Het lijkt een raamwerk voor de nieuwe bebouwing te vormen. Wel vragen wij ons af of de ruimte die deze groenstructuur geboden wordt en als houtwal in de bestemmingsplankaart benoemd staat, voldoende is. Het effect van doorgetrokken landschapsstructuren in stedelijk gebied bereik je alleen wanneer je die structuren voldoende maat geeft, niet met bomen in een boomcirkel in een straat profiel. Wij adviseren u de maat van de houtwal aan te passen en de landschappelijke structuren voldoende te borgen op de bestemmingsplankaart.

Cultuurhistorie
De plannen voor Peize Zuid zijn gesitueerd in een bijzonder en historisch ontginningslandschap; een kleinschalig en agrarisch coulisselandschap met houtsingels. In het archeologisch onderzoek van MUG schetsen enkele historische kaarten al een mooi overzicht van de ontwikkelingen in het landschap van de Witteveenskampen.
.
Het provinciaal belang cultuurhistorie is hier hoog (Kop van Drenthe: eisen stellen). In het voorontwerp is het provinciaal belang cultuurhistorie uitgebreid beschreven (vanuit de provinciale OGV) en er wordt verwezen naar de ruimtelijke ambities uit de Noordenveldse kwaliteitsgids. In H 4.10 wordt vervolgens verwezen naar het archeologische rapport van MUG voor de gemeentelijke cultuurhistorische toetsing. De gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart lijkt hier echter niet geraadpleegd te zijn, waardoor niet duidelijke is of en welke cultuurhistorische waarden er in het plangebied aanwezig zijn (zoals de wegenstructuur, houtsingels, ontginningsstructuur etc.).

Het Beeldkwaliteitsplan is niet bij de stukken toegevoegd, waardoor nu nog niet te beoordelen is op welke manier de cultuurhistorische inspiratie in het voorontwerp is meegenomen en geborgd.

In het plan is aandacht voor cultuurhistorische structuren; zo worden de historische houtwallen, een aantal zichtlijnen en ontginningsstructuur met bomen die dit landschap typeren intact gehouden. Maar de onderbouwing vanuit cultuurhistorie tot deze keuzes, zijn niet terug te vinden in de Toelichting of Beeldkwaliteitsplan.

Wij adviseren dan ook om cultuurhistorie in het definitieve ontwerp uitgebreider (in ieder geval gedetailleerder) mee te nemen en toetsen, zodat in het definitieve ontwerp op basis van kennis en inspiratie de cultuurhistorie daadwerkelijk als drager voor de plannen dient en koppelkansen kan bieden voor de beeldkwaliteitsplannen en inrichting; bijvoorbeeld voor het toevoegen van

dorpsommetjes of zichtlijnen.

Verkeer en Vervoer
Het plangebied Peize-Zuid sluit middels de Achteromweg aan op de N386.
De N386 is een provinciale gebiedsontsluitingweg met een snelheidsregiem van 80 km/u. De kruising N386 –Achteromweg is reeds uitgevoerd als rotonde. Een herinrichting van de gebiedsontsluitingsweg Acheromweg maakt onderdeel uit van het plan.
Zowel de N386 als de rotonde kunnen het extra verkeer dat door het plan wordt gerealiseerd verwerken. De vormgeving van de Achteromweg in relatie tot het borgen van een goede afwikkeling van het verkeer op de bestaande rotonde is een aandachtspunt. Daarnaast wijken de in het geluidsonderzoek gehanteerde weekdagintensiteiten op de N386 behoorlijk af van de door ons gemeten intensiteiten. De gemiddelde weekdagintensiteit op de N386 bedraagt in 2021 4985 motorvoertuigen per etmaal richting Donderen (ten zuiden van de rotonde) en 4903 motorvoertuigen per etmaal richting N372 (ten noorden van de rotonde).
We verzoeken u het geluidsonderzoek hierop aan te passen.

Samenvatting en conclusie

Wij adviseren u het voorontwerp bestemmingsplan op de bovengenoemde onderdelen 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