

Besluitvorming Raad

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling TAM-omgevingsplan Heuvelenweg 34 Dwingeloo

Openbaarheid

Openbaar

Zaaknummer

2025-007088

Datum voorstel

12 mei 2025

Portefeuillehouder

R. den Hollander

Beslispunten

1. Zienswijzen ontvankelijk verklaren;
2. Op de zienswijzen en voorgestelde wijzigingen besluiten conform het bepaalde in de “nota van zienswijzen”;
3. Het omgevingsplan van de gemeente Westerveld wijzigen door het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f Heuvelenweg 34 Dwingeloo met planidentificatie NL.IMRO.1701.509TAMHeuvweg-0001 conform het voorstel tot aanpassingen in de “nota van zienswijzen” gewijzigd vaststellen;
4. Aan het TAM omgevingsplan planidentificatienummer NL.IMRO.1701.509TAMHeuvweg-0002 toekennen.

Kosten, baten en dekking

De transformatie van de voormalige winkellocatie aan Heuvelenweg 34 naar een woningbouwlocatie is een privaat initiatief. Alle kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst getekend waarin afspraken zijn gemaakt over o.a. plankosten, nadeelcompensatie (voormalige planschade), woningbouwprogramma en overdracht openbare ruimte (toegangsweg met berm, verlichting etc. aan gemeente).

Inleiding

Dit TAM-omgevingsplan is een wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Westerveld. Deze wijziging ziet op de locatie van de voormalige Aldi en detailhandelslocatie aan Heuvelenweg 34 in Dwingeloo. Het plangebied bevat ook de voormalige bedrijfswoning aan Heuvelenweg 34. De detailhandelsbestemming wordt met dit plan omgezet naar een woonbestemming waarbij er 9 nieuwe woningen gebouwd kunnen worden. De 9 woningen zijn 5 vrijstaand en 2 x 2-1 kap. De bedrijfswoning krijgt een reguliere woonbestemming.

Beoogd effect

Bijdragen aan het woningbouwprogramma en de woondeal.

Argumenten

In 2021 heeft het college ingestemd met woningbouw op deze locatie. Daarna is verder gegaan met de verdere invulling van het plan. Er moest o.a. een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden. De eigenaar heeft het plangebied overgedragen aan een ontwikkelaar.

In 2023 is een nieuw plan ingediend. Er is in samenwerking met een stedenbouwkundige voor een invulling gekozen met 9 woningen: 2x twee onder een-kap (4) en 5 vrijstaande woningen. Vanuit de Woonvisie en het addendum is in de anterieure overeenkomst vastgelegd dat de 2 x twee onder een-kap (4 woningen) levensloopbestendig zijn met een maximale prijs € 390.000 v.o.n. Het onderdeel archeologie is verwerkt in het omgevingsplan. De bedrijfswoning in het plangebied krijgt in dit nieuwe TAM-omgevingsplan een woonbestemming. Deze woning wordt al jaren niet meer gebruikt als bedrijfswoning maar als reguliere woning.

Het ontwerp-TAM omgevingsplan is voorzien van een uitgebreide toelichting, regelset en benodigde onderzoeken. Het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het ontwerp-omgevingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen geven aanleiding het omgevingsplan gewijzigd vast te stellen. Ook heeft het plan nog enige aanpassing als het gaat om de inpassing/afronding van het plangebied. Wij verwijzen voor de voorgestelde aanpassingen naar de bij dit besluit behorende “nota van zienswijzen”.

Kanttekeningen

Omwonenden vinden een herinvulling met woningbouw positief maar er wordt een aantal aandachtspunten in de zienswijzen naar voren gebracht. Deze zijn voorzien van een reactie in de “nota van zienswijzen”. Waar nodig worden nog afspraken gemaakt tussen ontwikkelaar en omwonende als het gaat om de erfafscheiding. Dit is een privaatrechtelijke kwestie tussen grondeigenaren. Voor de inpassing en overgang van de woonkavels naar het zandpad Kerkpad is het nodig dat het plan op dit punt versterkt wordt zodat gewaarborgd wordt dat langs deze zijde geen schuttingen en andere bouwwerken kunnen komen.

Communicatie

Het plan is op een inloopbijeenkomst gepresenteerd aan direct omwonenden. Er is bij de verschillende gepresenteerde ontwerpen gekozen voor een lagere goot en een situering verder weg bij de woningen langs Heuvelenweg die met hun achtertuinen grenzen aan de locatie. Er is in die zin al rekening gehouden met de omgeving. Er is communicatie tussen ontwikkelaar en direct omwonenden. Door het plan gewijzigd vast te stellen wordt waar mogelijk tegemoet gekomen aan de omgeving.

Inwonersparticipatie

Hoe worden inwoners en andere belangstellenden betrokken in dit proces

Via een inloopavond en directe contacten met bewoners door de eigenaar/ontwikkelaar. De gemeente was aanwezig bij de inloopavond. Er kon gereageerd worden op het ontwerp TAM omgevingsplan.

Waarom vindt inwonersparticipatie op deze manier plaats

Het is een particulier plan waarbij de gemeente heeft geadviseerd om vooraf aan participatie te doen. Dat is gebeurd, ook door de vorige eigenaren. Er is contact tussen de ontwikkelaar en de direct omwonenden. Na deze informerende avond werd het ontwerp-omgevingsplan gepubliceerd en kon een ieder reageren op het plan.

Wat is het niveau van de participatie
Informeren

Wanneer vindt participatie plaats

Vooraf en tijdens de procedure en indien wenselijk via de ontwikkelaar of gemeente.

Bijdrage aan Global Goals (SDG)



Duurzame steden en gemeenschappen



Leven op het land

Bijlage(n)

TAM - omgevingsplan (Openbaar)

Zienswijzen (geanonimiseerd)

Nota van zienswijzen (Openbaar)

RAADSBESLUIT

Onderwerp	Gewijzigde vaststelling TAM-omgevingsplan Heuvelenweg 34 Dwingeloo
Openbaarheid	Openbaar
Zaaknummer	2025-007088
Datum voorstel college	13 mei 2025

De raad van de gemeente Westerveld,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 mei 2025,

BESLUIT

1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. Op de zienswijzen en voorgestelde wijzigingen te besluiten conform het bepaalde in de “nota van zienswijzen”;
3. Het omgevingsplan van de gemeente Westerveld te wijzigen door het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f Heuvelenweg 34 Dwingeloo met planidentificatie NL.IMRO.1701.509TAMHeuvweg-0001 conform het voorstel tot aanpassingen in de “nota van zienswijzen” gewijzigd vast te stellen;
4. Aan het TAM - omgevingsplan planidentificatienummer NL.IMRO.1701.509TAMHeuvweg-0002 toe te kennen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering.

Datum: 24 juni 2025.

Namens de gemeenteraad van Westerveld,

Griffier
R. Weernekens

Voorzitter
J. Spoelstra