

Gemeenteraad

Voorstel

27 JUNI 2023

Ruimte en Ontwikkeling

vaststellen bestemmingsplan Vlakendijk 2 Dwingeloo - Besluitvorming College/besluitvorming Raad

Auteur

Beknopte samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan voor Vlakendijk 2 in Dwingeloo heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt de raad voor te stellen om het bestemmingsplan vast te stellen.

Besluit

Besluitpunt 1

1. de analoge en digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan "Partiële herziening, Vlakendijk 2 Dwingeloo", bestaande uit toelichting op de bestemmingen, de regels en een verbeelding met planidentificatie NL.IMRO.1701.509PHZVlakendk2DWG-0001 ongewijzigd vast te stellen;
2. aan het vastgestelde plan de planidentificatie NL.IMRO.1701.509PHZVlakendk2DWG-0002 toe te kennen en digitaal en analoog beschikbaar te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Motivering

Aanleiding en context

Het bestemmingsplan ziet toe op de mogelijkheid om op Vlakendijk 2 een nieuwe woning met schuur te bouwen. Vlakendijk 2 is Landgoed Rostwijck. Het landgoed bestaat nu uit een oprijlaan, een bestaand huis(je) en bijbehorende bospercelen. De huidige eigenaar wil het landgoed in ere herstellen en hier gaan wonen. Vlakendijk 2 heeft een woonbestemming voor het huidige huis(je). Dit huisje heeft cultuurhistorische waarde en is behoudenswaardig maar is klein en niet bewoonbaar. Dit huisje wordt via dit bestemmingsplan omgezet naar een recreatiewoning/gastenverblijf. Op de kavel is een huis ontworpen passend bij het gebied. Het erf en de omliggende bospercelen worden aangepakt om zo deze cultuurhistorisch waardevolle plek nieuw elan te geven. Omdat het nieuwe huis niet past binnen de bouwregels voor het wonen in het buitengebied qua oppervlakte en het bestaande huisje behouden wordt en wordt voorzien van een andere gebruiksmogelijkheid, is gekozen voor een partiële herziening. In deze herziening is een verplichting opgenomen om het erf en het omliggende gebied conform een landschapsplan uit te voeren.

Beoogd resultaat

- Meewerken aan de bouw van een woning, herstel monumentaal gebouw tot gastenverblijf.
- Meewerken aan herinvulling en kwaliteitsverbetering voor Vlakendijk 2 en omgeving.
- Meewerken aan behoud van een cultuurhistorisch waardevolle plaats.

Argumentatie

Rond 1700 is bij Vlakendijk een rust/wandelbos Rostwijck ontworpen, bedoeld voor de bewoners van de omliggende havenzaten (o.a. Oldengaerde en Bathinge). De opzet kenmerkt zich door een langgerekte laan die vanaf de entree/poort als een "rechte ader" naar het noorden loopt. Destijds was het bos ca. 12 ha, nu is het perceel ruim 8 ha. groot. Halverwege de 19e eeuw kwam het landgoed in bezit bij een familie die er rond 1937 een huisje realiseerden. Deze is nog in originele staat en is een gemeentelijk monument. Vanaf 2007 heeft het een NSW (Natuurschoonwet) status. Het bos is in de loop der jaren niet of nauwelijks onderhouden waardoor het enigszins verwilderd is. Het perceel heeft een woonbestemming en de omliggende gronden zijn bestemd als "bos-1" gericht op o.a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische, natuurlijke en de landschappelijke waarden van de bosgebieden en de structuurbepalende boombeplanting. Deels is het gebied voorzien van de aanduiding "waarde-landschap-2", deze zijn mede bestemd voor o.a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijk en waterhuishoudkundig waardevolle beekdalen.

De nieuwe eigenaren willen het landgoed in ere herstellen en het bestaande huisje graag handhaven en restaureren. Dit huisje kan niet bewoond worden want het voldoet niet aan de eisen van deze tijd, maar is zeker behoudenswaardig. Er is een bouwplan ingediend om een nieuwe woning te mogen bouwen op het perceel, binnen het aanwezige woonvlak. De gewenste bebouwing past niet in het bestemmingsplan. Er is een bouwplan ontwikkeld voor behoud en restauratie van het huisje als gastenverblijf en de bouw van een nieuwe woning met een schuur. Het ontwerp is afgestemd op historie en deze plek. Het plan is voorzien van een inpassingsplan voor zowel erf/kavel als het omliggende gebied. De eigenaren willen het landgoed een meer maatschappelijke functie geven zoals bijvoorbeeld wandelpaden en informatiepunten. Dit "vergeten landgoed" krijgt op deze manier een duurzame toekomst.

Er is sprake van een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zowel voor het huidige woonerf als het omliggende gebied. De Omgevingsvisie Westerveld biedt voldoende aanknopingspunten om het gekozen bouwplan/volume te rechtvaardigen in dit specifieke geval. Bij het onderdeel Erfgoed en cultuurhistorie wordt ruimte geboden aan behoud door ontwikkeling. Gemeente wil meedenken in de kansen. Deze ontwikkeling binnen dit gebied/landgoed biedt kansen om het landgoed nieuw elan te geven en te behouden voor de toekomst. Dat daar een groter bouwvolume bij hoort is inherent aan de locatie en de landgoed status. De welstandscommissie heeft haar waardering uitgesproken voor het ontwerp en de inpassing. In dit plan is een juridische regel opgenomen waarbij het inrichtingsplan als zodanig uitgevoerd moet worden.

Het eigendom grènst aan het natuurontwikkelingsproject Koningsschut. De eigenaren hebben overleg gehad met de partners in dit gebied om een mogelijke verbinding te leggen. Vooralsnog is gekozen voor extensief recreatief medegebruik en waar kansen zich voordoen zoeken partijen elkaar op.

Het plan past binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid.

Duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord werken

De nieuwe woning wordt (aard)gasloos gebouwd. De eigenaren willen een duurzaam project realiseren en zoveel mogelijk off grid. Er ligt geen riolering naar het perceel maar het perceel is voorzien van een (gemeentelijke) IBA (individuele behandeling afvalwater). In overleg met de gemeente wordt deze aangepast. De kosten voor aanpassing komen voor rekening van de aanvrager.

Het perceel wordt samen met Vlakendijk 1 ontsloten via een (gemeentelijk) zandpad. In overleg met de gemeente wordt dit zandpad toegankelijk gehouden. Hierover zijn gesprekken gaande en worden waar nodig zaken hersteld/verbeterd.

Effect op het Minimabeleid

N.v.t.

Kanttekening en risico's

Er zijn geen zienswijze ingediend. Het indienen van zienswijze is niet (meer) nodig om later eventueel beroep in te dienen. Als er binnen zes weken geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan onherroepelijk en kan de omgevingsvergunning verleend worden.

Aanpak/uitvoering en communicatie

De eigenaren worden op de hoogte gehouden van de procedure.

Integrale advisering

N.v.t.

Duiding integrale advisering

Er is overleg geweest met de provincie ter plekke. De provincie heeft positief gereageerd. Dat geldt ook voor andere overlegpartners waaronder het waterschap.

Rondom de IBA en het zandpad is overleg met Openbare Ruimte.

Evaluatie

N.v.t.

Kosten, baten, dekking

Er is een planschadeovereenkomst.

Bijlagen

1. Raadsbesluit vaststelling
2. Partiële herziening, Vlakendijk 2 Dwingeloo_ Toelichting.html
3. Partiële herziening, Vlakendijk 2 Dwingeloo_ Regels.html
4. Partiële herziening, Vlakendijk 2 Dwingeloo_ Bijlagen toelichting.html
5. Partiële herziening, Vlakendijk 2 Dwingeloo_ Bijlagen bij de regels.html

De raad van de gemeente Westerveld;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van het bestemmingsplan “Partiële herziening, Vlakendijk 2 Dwingeloo” van 23 mei 2023;

overwegende, dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het ontwerp van het bestemmingsplan “Partiële herziening, Vlakendijk 2 Dwingeloo ” met ingang van 30 maart 2023 tot en met 10 mei 2023 (zes weken) voor een ieder zes weken ter inzage heeft gelegen in het gemeentehuis en het ontwerpbestemmingsplan via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal kon worden geraadpleegd;

dat in de betreffende publicatie de mogelijkheid is medegedeeld tot het indienen van schriftelijke- en mondelinge zienswijzen bij de raad;

dat gedurende de termijn van ter inzage legging geen zienswijzen zijn ingediend;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

1. de analoge en digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan " Partiële herziening, Vlakendijk 2 Dwingeloo”, bestaande uit toelichting op de bestemmingen, de regels en een verbeelding met planidentificatie NL.IMRO.1701.509PHZVlakendk2DWG-0001 ongewijzigd vast te stellen;
2. aan het vastgestelde plan de planidentificatie NL.IMRO.1701.509PHZVlakendk2DWG-0002 toe te kennen en digitaal en analoog beschikbaar te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Besloten in de openbare vergadering
van de raad van 27 juni 2023.

de griffier,
R. Weerneekers

de voorzitter,
H. Jager