

Vooroverleg en inspraak

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro is het concept ontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan provincie Drenthe, Waterschap, Veiligheidsregio Drenthe en Natuur-en milieufederatie. Er is besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen zonder voorontwerp waarop een inspraakreactie gegeven kan worden.

Overlegreactie provincie Drenthe

De provincie adviseert de bouwvlakken van de bebouwing op de verbeelding aan te geven.

Reactie

De provincie heeft samen met de gemeente de locatie op 6 februari 2023 bezocht en is gesproken met de initiatiefnemers/eigenaren. Uitgelegd is hoe en op welke wijze gekozen is voor het ontwerp, de aanpassing van het voormalige theehuis en het toekomstige terrein met omliggend bosgebied. Dit tezamen vormt Landgoed Rostwijck die een Natuurschoonwet status heeft. Eigenaar willen het landgoed nieuw elan geven en waar mogelijk in beperkte mate bezoekers van het gebied meenemen en informeren over het landgoed en de ontstaansgeschiedenis daarvan. Waar nodig worden bestaande landschapselementen versterkt zoals het aanplanten van extra gebiedseigen groen (struiken en bomen). Hiervoor is een masterplan opgesteld. Het erfgedeelte is nader uitgewerkt en gekoppeld aan de bestemmingsplanregels zodat dit ook behouden wordt, zoals bijvoorbeeld de oprijlaan en de beplanting.

De maximale bebouwing zal opgenomen worden in zowel de regels als op de verbeelding. Hiermee wordt voldaan aan hetgeen de provincie heeft aangegeven.

Overlegreactie Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het waterschap heeft aangegeven dat de waterparagraaf nog onvoldoende is verwerkt in het concept bestemmingsplan.

Reactie

Het advies wordt overgenomen en de waterparagraaf wordt aangevuld.

Overlegreactie Veiligheidsregio Drenthe

De veiligheidsregio geeft aan dat er geen belemmeringen zijn voor externe veiligheid. De locatie ligt aan een zandpad welke bereikbaar moet blijven voor hulpdiensten. Zij adviseert om het pad te verharderen.

Reactie

Het is een gemeentelijk zandpad en daarmee ook een gemeentelijke verantwoordelijkheid om het pad te onderhouden en toegankelijk te houden voor verkeer/hulpdiensten. Het klopt dat bij (zware) regenval de weg niet makkelijk toegankelijk is door (grote) gaten in de zandlaag. In overleg met de aangrenzende eigenaren (twee huizen) zal gekeken worden of en in hoeverre het zandpad mogelijk aangepast kan worden. Complete verharding van deze (karakterstieke) zandpaden ligt niet voor de hand maar mogelijk kan een andere vorm van verharding of aanpassing worden overwogen.

Overlegreactie Natuur-en milieufederatie Drenthe (NMF)

NMF geeft aan bezwaren te hebben tegen de forse nieuwbouw binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Deze nieuwbouw doet afbreuk aan datgene waarvoor NNN bedoeld is. De bouw van de woning is in strijd met provinciaal beleid. De bouw van de woning mag de

klimaatbuffer Koningsschut niet in de weg staan. Verder wordt nog gewezen op de Aerius berekening die ook de aanlegfase mee moet nemen na de Porthos uitspraak.

Reactie

Er is al geruime tijd sprake van een woonbestemming voor deze locatie. De huidige woning (het theehuisje) is opgenomen met een woonvlak en een woonbestemming. Binnen deze bestemming bij recht zou herbouw van een woning tot maximaal 250 m² mogelijk zijn. De eigenaren hebben dit perceel met omliggend gebied gekocht juist om het landgoed Rostwijck in te herstellen. Het karakterstieke theehuisje blijft in tact. De welstandcommissie Het Oversticht heeft haar waardering uitgesproken voor behoud en herstel van dit huisje en het gekozen ontwerp voor de woning.

Met het terrein waar het landgoed deel van uitmaakt, is jarenlang niets mee gebeurd en min of meer in de vergetelheid geraakt. Deze eigenaren willen het nieuw elan geven. Het omliggende bosgebied is aan herstel toe en de eigenaren hebben de eerste stappen hierin al gezet in overleg met specialisten en adviseurs. Het bouwen van een woning op deze plek is niet in strijd met provinciaal beleid.

De gekozen oppervlakte is beleidsmatig onderbouwd en aangezien dit een NSW landgoed betreft en een bijzondere locatie die deels toegankelijk wordt voor publiek, is een groter oppervlakte qua bebouwing gerechtvaardigd. Er is sprake van maatwerk waardoor er geen sprake is van een precedent. Er is overleg geweest tussen partijen annex met Koningsschut en eigenaren over mogelijke aansluiting van hun terrein op het terrein Koningsschut qua gebruik (bijv. recreatief medegebruik). Vooralsnog worden geen kansen gezien maar ook geen bedreigingen. Wij zien niet in dat de bouw van een woning op deze locatie de ontwikkeling Koningsschut negatief beïnvloedt.

Er zal uiteraard een nieuw stikstofberekening aan het plan toegevoegd worden.

Brief Staatsbosbeheer

SBB heeft het conceptplan ontvangen via NMF. SBB geeft aan dat de geplande woning mogelijk verstorend kan werken op de plaatselijk hydrologie vanwege een grondmorene. SBB vindt dat er geen sprake is van herstel van een historische landgoedsituatie. De restauratie van de recreatiewoning is geen bezwaar. De plek ligt in NNN gebied welke bedoeld is om natuurgebieden met elkaar te verbinden. De functie van bebouwing moet ten dienste staan van de doelen van NNN. Eventuele aantasting moet gecompenseerd worden. Bouwen in beekdalen is volgens de POV niet toegestaan. SBB verzoekt om de ontwikkeling te heroverwegen.

Reactie

Voor een groot deel komt de reactie van SBB overeen met de reactie van NMF. Het is van belang te noemen dat er sprake is van een reeds aanwezige woonbestemming met een relatief groot woonvlak, het huisje heeft geen recreatieve bestemming. Dit huisje had zonder probleem gesloopt kunnen worden, het heeft geen behoudenswaardige status. Maar juist door behoud en herontwikkeling van het landgoed Rostwijck wordt het huisje opgeknapt en behouden. Nog belangrijker is dat de eigenaren juist de doelstelling van NNN willen nastreven door het omliggende bosgebied (hun eigendom) te herstellen en te verbeteren als NNN gebied. Zoals bij SBB bekend mag worden verondersteld, is met o.a. SBB gekeken naar aansluiting op de ontwikkeling Koningsschut. Hier werd door partijen vooralsnog geen directe meerwaarde ingezien maar de tijd zal uitwijzen hoe beide gebieden zich ontwikkelen. Er is een masterplan aan het bestemmingsplan toegevoegd waarvan het deel van het erf gekoppeld wordt aan de bestemmingsplanregels. Dat moet op die manier uitgevoerd worden. De locatie die nu eigenlijk bestaat uit een oprijlaan en het huisje wordt door de ontwikkeling verbeterd en meer passend bij de status van het NSW landgoed. De provincie acht het niet in strijd met provinciaal beleid.

Conclusie

De regels en de verbeelding worden aangepast conform hetgeen de provincie adviseert. Er zal een actuele Aeries (inclusief aanlegfase) berekening met toelichting aan het plan toegevoegd worden.

Diever, 23 februari 2023