RAADSVERGADERING d.d. 25 november 2021

Zaaknummer	Z-21-171540
Voorstelnummer	DOC-21-447531
Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Landgoed Zwaagdijk 212 (Zwaagdijk-Oost)
Agendapunt	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Landgoed Zwaagdijk 212 (Zwaagdijk-Oost)
Portefeuillehouder(s)	Andrea van Langen
Afdelingshoofd(en)	Richard Peters

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 26 oktober 2021;

gelet op de artikelen 3.1 en 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat

het ontwerpbestemmingsplan ‘Landgoed Zwaagdijk 212” vanaf 18 december 2020 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen en langs elektronische weg beschikbaar is gesteld (NL.IMRO.0420.BPKZWAAGDIJK212-ON01);

in deze periode 2 zienswijzen zijn ontvangen, één (inclusief aanvulling) van een aantal omwonenden en één van een instantie;

de zienswijzen van een gemeentelijke reactie zijn voorzien in de ‘Reactienota ontwerpbestemmingsplan Landgoed Zwaagdijk 212’

de overlegreacties van de partners van een gemeentelijke reactie zijn voorzien in de ‘Reactienota ontwerpbestemmingsplan Landgoed Zwaagdijk 212’;

het verslag van de informatiebijeenkomst met omwonenden is opgenomen in de ‘Reactienota ontwerpbestemmingsplan Landgoed Zwaagdijk 212’;

een overzicht van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen in de ‘Reactienota ontwerpbestemmingsplan Landgoed Zwaagdijk 212’

de raad zich kan verenigen met het voorstel van het College van burgemeester en wethouders (DOC-21-447428), de Reactienota en de daarin opgenomen wijzigingen;

de raad geen exploitatieplan vaststelt.

b e s l u i t

1. De Reactienota Landgoed Zwaagdijk 212 vast te stellen
2. Het Beeldkwaliteit- en inrichtingsplan als onderdeel van de Welstandsnota Medemblik vast te stellen;
3. Met in achtneming van de onder 1. en 2. langs elektronische weg gewijzigd vast te stellen, het bestemmingsplan Landgoed Zwaagdijk 212, zoals die wordt aangeboden en langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld (NL.IMRO.0420.BPKZWAAGDIJK212-VA01).
4. Geen exploitatieplan vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 25 november 2021.

De griffier, De voorzitter,

Ter besluitvorming

Onderwerp
Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Landgoed Zwaagdijk 212 (Zwaagdijk-Oost).

Aanleiding
Op 6 juni 2019 heeft de gemeenteraad van Medemblik de kaderstellende notitie 'Kansen voor landgoederen' (DOC-19-139574) vastgesteld. Deze notitie bevat een toetsingskader voor de ontwikkeling van een landgoed in het Kromme Leekgebied (pilot). Op basis van dit toetsingskader en het toen geldende provinciale beleid is de pilot voor de ontwikkeling van een landgoed op het perceel Zwaagdijk 212 te Zwaagdijk Oost gestart. De initiatiefnemer heeft al in november 2017 de formele status van landgoed conform de Natuurschoonwet 1928 op het perceel verkregen. Op basis van de kaderstellende notitie heeft de initiatiefnemer de plannen voor de inrichting van het landgoed verder uitgewerkt. Het ontwerpbestemmingsplan (inclusief beeldkwaliteit- en inrichtingsplan) heeft ter inzage gelegen. Het plan is nu gereed voor de vaststelling door de raad.

Voorstel
1. De Reactienota Landgoed Zwaagdijk 212 vast te stellen
2. Het Beeldkwaliteit- en inrichtingsplan als onderdeel van de Welstandsnota Medemblik vast te stellen;
3. Met in achtneming van de onder 1. en 2. langs elektronische weg gewijzigd vast te stellen, het bestemmingsplan Landgoed Zwaagdijk 212, zoals die wordt aangeboden en langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld (NL.IMRO.0420.BPKZWAAGDIJK212-VA01).
4. Geen exploitatieplan vast te stellen

Beoogd resultaat
Een juridisch planologische regeling vast te stellen voor de ontwikkeling van een landgoed op het perceel Zwaagdijk 212 te Zwaagdijk Oost.

Argumenten
1.1 Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 18 december 2020 voor 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de zienswijzenperiode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Een aantal omwonenden heeft hiervan ook gebruik gemaakt.

1.2 *D*e ontvangen zienswijzen zijn beantwoord in de Reactienota zienswijzen.
Er zijn zienswijzen ontvangen tegen het ontwerpbestemmingsplan vanuit de directe omgeving. In de Reactienota zienswijzen wordt een samenvatting van de ingebrachte zienswijzen gegeven. Voor de zienswijzen is een reactie geformuleerd en een standpunt ingenomen.

1.3 Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is overleg gevoerd met diverse partners.
In het kader van het wettelijk verplichte overleg is de kennisgeven van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan de overlegpartners, zoals de provincie en het hoogheemraadschap. De resultaten van dit overleg zijn zoveel als mogelijk verwerkt in het bestemmingsplan. De resultaten van dit overleg zijn opgenomen in de Reactienota.

1.4 Een informatieavond is georganiseerd voor omwonenden en belangstellenden

De plannen zijn toegelicht tijdens een informatieavond. De verkregen input is zoveel mogelijk verwerkt in het bestemmingsplan, inrichtingsplan. Een verslag is opgenomen in de Reactienota.

2.1 Het bestemmingsplan is voor een goede ruimtelijke ordening.
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet een bestemmingsplan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Daarbij is getoetst aan het geldende beleid van de gemeente, de regio, het Rijk en de provincie, de omgevingsaspecten en de uitvoerbaarheid. Het bestemmingsplan voldoet aan het wettelijk criterium voor een goede ruimtelijke ordening. Het plan voldoet aan de gemeentelijke afwegingscriteria zoals opgenomen in “Kansen voor landgoederen in het Kromme Leek gebied”.

3.1 De beoogde beeldkwaliteit is vastgelegd in het Beeldkwaliteit- en inrichtingsplan
In afstemming met de welstandscommissie is een beeldkwaliteit- en inrichtingsplan opgesteld. Dit kader wordt gebruikt bij de verdere inrichting van het landgoedterrein en de uitwerking van het ontwerp van de landgoedwoning. Dit plan moet formeel onderdeel worden van de gemeentelijke Welstandsnota, zodat de welstandscommissie dit kan gebruiken als toetsingskader.

4.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk
Het betreft hier een particulier initiatief. Er is een planschadeovereenkomst getekend. Een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

Kanttekeningen

Landgoed op basis van de provinciale (overgangs)regels
In de nieuwe Omgevingsverordening (opvolger van de Provinciale Ruimtelijke Verordening) is de regeling voor nieuwe landgoederen niet meer opgenomen. Daarom geldt voor plannen die al in behandeling zijn een overgangsbepaling. Via deze bepaling krijgen plannen die in voorbereiding zijn nog een kans om onder het oude regeling voor nieuwe landgoederen te vallen. Onder de voorwaarde dat voor deze plannen uiterlijk 31 december 2020 een ontwerpbestemmingsplan ter visie is gelegd en de vaststelling van het bestemmingsplan voor 1 januari 2022 plaatsvindt. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door voor 31 december 2020 het ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen. Daarmee is geborgd dat het initiatief voor een nieuw landgoed onder de bestaande – en dus bekende - (overgangs)regels van de provincie mogelijk kan worden gemaakt. De provincie heeft in het kader van overleg een positieve reactie op het plan gegeven.

Korte procedure in relatie tot inbreng van omwonenden
Deze route heeft als consequentie gehad dat:
- er geen voorontwerpbestemmingsplan is opgesteld dat voor éénieder ter inzage (inspraak) heeft gelegen;
- de klankbordgroep Wabo, de kernraden en omwonenden/belanghebbenden niet op een voorontwerpplan hebben kunnen reageren;
- de afstemming met de overlegpartners op basis van een ontwerpbestemmingsplan heeft plaatsgevonden, in plaats van een voorontwerpbestemmingsplan.

Een aantal omwonenden heeft gezamenlijk een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Hierin is de zorg uitgesproken dat ze door deze verkorte route niet of onvoldoende bij de planvorming zijn betrokken en de plannen niet goed op inhoud hebben kunnen beoordelen.

De periode van en ná de tervisielegging (december 2020 tot oktober 2021) is benut om het plan te verbeteren en uit te werken én de informatievoorziening en de ontvangen zorgen van omwonenden op te lossen:

- In januari 2021 is dit plan aangemeld voor agendering op de Wabo Klankbordgroep. Als reactie is ontvangen dat de Klankbordgroep van mening was dat de gevraagde rol niet tot haar takenpakket / werkmodel hoort, omdat het geen principeverzoek (meer) betreft maar een bestemmingsplan dat al voor zienswijzen ter inzage heeft gelegen. Daarom is aan de initiatiefnemer verzocht om - in plaats van een klankbordgroep - zélf de omwonenden te informeren en bij het plan te betrekken. Het plan is eerst verder uitgewerkt en verbeterd, zodat de omwonenden tijdens de informatiebijeenkomst een completer beeld zouden krijgen van wat de plannen exact inhouden;
- het beeldkwaliteit- en inrichtingsplan is conform de kaderstellende notitie ‘kansen voor landgoederen’ verder uitgewerkt en verbeterd en met de welstandscommissie 2 maal afgestemd;
- een architect is betrokken om een globaal beeld van het ontwerp van de landgoedwoning te schetsen;
- de diverse omgevingsaspecten zijn verder uitgezocht en onderbouwd;
- na de uitwerking is de informatiebijeenkomst voor omwonenden en belangstellenden in oktober 2021 georganiseerd. Hierin zijn de uitgewerkte plannen gepresenteerd en is de tijd genomen om naar de zorgen en wensen van omwonenden en belangstellenden te luisteren. De resultaten van deze bijeenkomst zijn zoveel als mogelijk verwerkt in het voorliggende vast te stellen bestemmingsplan (inclusief het beeldkwaliteit-/inrichtingsplan). Dit heeft geleid tot een goed plan voor het landgoed en de relatie met de belendende percelen;
- aanvullend zijn tussen initiatiefnemer en de eigenaar van de naastgelegen fruitkwekerij privaat rechtelijke afspraken gemaakt, zodat de noodzakelijke afspraken over het onderhoud en beheer van beide percelen goed is geborgd.

Vervolgstap aanvraag omgevingsvergunning landgoedwoning
Nadat de raad over het bestemmingsplan heeft besloten, werkt de initiatiefnemer met zijn architect de het ontwerp van de landgoedwoning verder uit op basis van de vastgestelde kaders. Voor de bouw van de landgoedwoning dient de initiatiefnemer een omgevingsvergunning in.

Financiën

De kosten van de ontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. Eventuele verzoeken om planschade komen daarmee voor rekening van de initiatiefnemers. De raad kan daarom afzien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Uitvoering/evaluatie

Het raadsvoorstel gaat naar de griffie voor behandeling in de raad. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad maken wij dit op grond van de Wet ruimtelijke ordening bekend en leggen wij gedurende een termijn van zes weken ter inzage. Belanghebbenden krijgen de mogelijkheid om eventueel beroep in te stellen bij de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn van 6 weken treedt het bestemmingsplan in werking. Dan kan de omgevingsvergunning voor de beoogde ontwikkeling worden verleend (tenzij binnen de termijn van zes weken schorsing/een voorlopige voorziening is aangevraagd bij de bestuursrechter.

Communicatie

De indieners van zienswijzen informeren wij per brief over de conceptbeantwoording van hun zienswijze en over het bestemmingsplan en de behandeling daarvan in de commissie Ruimte en de raad. Conform afspraak worden ook de direct omwonenden op verzoek geïnformeerd over het aangepaste bestemmingsplan en de behandeling daarvan in de commissie Ruimte en de raad. Met de griffie vindt overleg plaats over wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan het inspreekrecht. Na de vaststelling van het bestemmingsplan publiceren wij het besluit. Belanghebbenden krijgen de mogelijkheid om eventueel beroep in te stellen bij de Raad van State

Bijlagen

- Reactienota (DOC-21-448098)
- Beeldkwaliteit- en inrichtingsplan (DOC–21-448271)
- Bestemmingsplan Landgoed Zwaagdijk 212 (DOC-21-448546)

Raadscommissie d.d. 15 november 2021