KADERSTELLING:

KANSEN VOOR LANDGOEDEREN

KROMME LEEKGEBIED

19 maart 2019



KANSEN VOOR LANDGOEDEREN KROMME LEEKGEBIED		
Concept	19 maart 2019	
Decos	DOC-19-139576)	

Inhoud

1. Inleiding 1
2. Nieuwe landgoederen 2
3. Bestaand beleid nieuwe landgoederen 2
5. Kansen nieuw landgoed in het Kromme Leekgebied 4
5.1 Toetsing initiatief aan beleid en scenario's 4
5.2 Toetsingskader 5
5.3 Vervolg en uitwerking 8
6. Conclusies en aanbevelingen 9

Bijlage 1: impressie nieuwe landgoederen in Nederland

1. Inleiding

In de raadsvergadering van 6 april 2017 is een Motie vreemd aan de orde van de Dag aangenomen. De aanleiding hiervoor was het ingediende plan om een bestaande fruitboomgaard aan de Zwaagdijk 212 in te mogen richten tot een openbaar toegankelijk landgoed zoals bedoeld in de Natuurschoonwet. In samenhang met de behandeling van deze aanvraag heeft de raad in de Motie aangegeven dat 'het Kromme Leek gebied een bijzonder karakter heeft, maar dat de kansen nog niet worden benut. Het Recreatieschap is wel voornemens geweest om met dit gebied iets te doen, maar dit is om verschillende redenen stil komen te liggen'. Een nieuwe impuls is nodig / wenselijk volgens de Motie. 'Het landschap kan met behoud van de waarden van de Kromme Leek, meer ten bate van natuurbeleving en recreatie en/of educatie kan worden gebracht'.

In deze motie heeft de raad het college daarom opgedragen een toekomstvisie voor mogelijke recreatieve ontwikkelingen binnen het Kromme Leekgebied op te stellen. Ter uitvoering is een Informatienota aan de raad verzonden (DOC-139670). In samenhang hiermee, is deze Kaderstellende notitie opgesteld, waarin de (recreatieve) kansen voor nieuwe landgoederen in het Kromme Leekgebied worden verkend. Deze nota bevat een toetsingskader waaraan nieuwe landgoederen moeten voldoen.



Ligging deelgebied 'Kromme Leek en Grote en Kleine Vliet' in Medemblik

2. Nieuwe landgoederen

Historische landgoederen en buitenplaatsen vergroten de kwaliteit van het landschap. Ze maken het landschap en natuurgebieden toegankelijk voor recreanten. Ook dragen ze bij aan het in stand houden van deze natuur en zijn ze een belangrijk onderdeel van de cultuurhistorie. Rond 1995 begon het Rijk met het stimuleren van nieuwe landgoederen. Hierbij is het concept van de oude buitenplaatsen en landgoederen in een nieuw jasje gestoken. Bij deze moderne versie van landgoederen draait het in de eerste plaats om het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied.

Voorbeelden in het land laten zien dat bij nieuwe landgoederen verschillende mogelijkheden zijn qua functies en ruimtelijk ontwerp om het landschap te versterken en een bijdrage te leveren aan het plaatselijke wandel- en fietsnetwerk. Er komt wel het één en ander kijken bij de ontwikkeling van een nieuw landgoed. Zie bijlage 1 voor een impressie van nieuwe landgoederen en inrichtingsschetsen.

3. Bestaand beleid nieuwe landgoederen

Eigenaren, vruchtgebruikers of erfpachters kunnen hun landgoed laten rangschikken onder de Natuurschoonwet 1928. Hier zijn voorwaarden verbonden, onder andere aan de omvang van het landgoed, de openstelling en de natuurlijke inrichting van het terrein. Aan de landgoedstatus zijn fiscale voordelen verbonden.

In de Provinciale ruimtelijke verordening van mei 2018 zijn voorwaarden voor nieuwe landgoederen opgenomen. De provincie werkt aan een nieuwe Omgevingsverordening, welke is afgestemd op de recent vastgestelde Omgevingsvisie. In de onlangs vastgestelde provinciale Omgevingsvisie NH2050 (november 2018) zijn geen algemene uitspraken over landgoederen opgenomen. Onduidelijk is dus of en wat in de nieuwe verordening over landgoederen wordt opgenomen. Vooralsnog gelden de onderstaande artikelen uit de Provinciale ruimtelijke verordening 2018:

Artikel 13a Nieuwe landgoederen (klik hier voor toelichting)

1 Een bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe landgoederen, als bedoeld in artikel 2, in het landelijk gebied.

2 In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de ontwikkeling van nieuwe landgoederen, indien de nieuwe landgoederen:
   a bijdragen aan een substantiële verbetering van de in de directe omgeving daarvan aanwezige kwaliteiten van het landschap, in het landelijk gebied;
   b in overeenstemming zijn met de provinciale woonvisie 2010-2020 (vastgesteld bij besluit van 27 september 2010, nr. 62) en de door gedeputeerde staten en de regiogemeenten vastgestelde regionale actieprogramma's;
   c in overeenstemming zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde provinciale woningbouwmonitor en provinciale woningbouwprognose;
   d niet kunnen worden gerealiseerd door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand stedelijk gebied en;
   e het bepaalde in artikel 15 in acht wordt genomen.

3 Gedeputeerde staten kunnen nadere regels stellen inzake de aard, de omvang en de locatie van nieuwe landgoederen.

Artikel 15 Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied (klik hier voor toelichting)

1 Gedeputeerde Staten stellen de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vast, die de provinciale belangen beschrijft ten aanzien van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

2 Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied, indien gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:

a rekening wordt gehouden met:

i de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble, en;

ii de ambities en ontwikkelprincipes van de toepasselijke provinciale structuren, en;

b hierbij wordt betrokken:

i de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes, en;

ii de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble, en;

iii de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van de toepasselijke provinciale structuren.

3 De toelichting van een bestemmingsplan bevat een motivering waaruit moet blijken dat voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

4 Gedeputeerde Staten kunnen de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) om advies vragen over ontwikkelingen die een grote impact kunnen hebben op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden of indien wordt afgeweken van de ontwikkelprincipes als bedoeld in het tweede lid onder a.

In de provinciale verordening wordt de volgende definitie voor nieuwe landgoederen gehanteerd: ‘een grotendeels openbaar toegankelijk groengebied met een omvang van minimaal 5 hectare, zo mogelijk ingericht als boscomplex, met daarin één woongebouw “van allure” met een gering aantal wooneenheden of één kantoor’.

In de Handreiking nieuwe landgoederen (september 2014) geeft de provincie Noord-Holland via nieuwe landgoederen de ruimte aan particulieren om een mooie woon- en leefomgeving te creëren en tegelijkertijd bij te dragen aan de kwaliteit en de recreatieve beleving van het landschap. Een nieuw landgoed moet substantieel bijdragen aan de kwaliteit van het landschap. Dit vraagt om een tweezijdige benadering:

1. een nieuw landgoed dient nieuwe (groene) kwaliteiten toe te voegen aan het gebied. Het gaat hierbij om een integrale versterking van het landschap. Dit kan bereikt worden door meerdere invalshoeken te combineren (zie ondertaande tabel).
2. een nieuw landgoed dient aan te sluiten op het bestaande landschap. Een nieuw landgoed moet rekening houden met de bestaande identiteit en kwaliteit van de verschillende cultuurlandschappen. Deze zijn voor NoordHolland per landschapstype beschreven in de *Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (april 2018)*.

	Mogelijke bijdrage van een nieuw landgoed aan de kwaliteiten van het landschap
Duurzaam landschap	Zorgen voor een nieuwe of extra economische drager voor het landschap.
	Ruimtelijke kwaliteit verbeteren via investeringen in de kwaliteit van het (groene) gebied
Recreatie	Uitloopgebied creëren door het landschap publiek toegankelijk te maken
	Uitbreiden/verbinden van bestaande recreatieve routes en netwerken
	Recreatieve functie op een nieuw landgoed die recreatief gebruik van het gebied bevordert. Bijvoorbeeld multifunctionele landbouw.
Natuur	Bestaande EHS-natuurgebieden uitbreiden
	Investeren in kwaliteit bestaande EHS-natuurgebieden
	Nieuwe natuur aanleggen in een gebied dat niet tot de EHS behoort.
Cultuurhistorie	Op de plek van verdwenen landgoederen of buitenplaatsen een nieuw landgoed stichten dat aansluit bij de cultuurhistorische identiteit van het gebied.
	Landgoederenzones versterken en/of uitbreiden door een nieuw landgoed te stichten
	Nieuwe economische dragers toevoegen aan bestaande landgoederen door een groot landgoed op te splitsen
	Investeren in de kernkwaliteiten van het cultuurlandschap zoals deze beschreven staan in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

In de regionale Structuurschets Westfriesland zijn geen specifieke doelstellingen voor het wonen in het Kromme Leekgebied geformuleerd.

In de regionale woonvisie Westfriesland 2017 zijn geen specifieke doelstellingen voor het wonen in het Kromme Leekgebied geformuleerd. In de visie zijn geen mogelijkheden voor (nieuwe) landgoederen opgenomen. Wel is in z'n algemeenheid aangegeven dat bij nieuwbouw in de regio naast het bestaande product moet worden ingezet op onderscheidende complementaire woonmilieus.

In het Regionaal ActieProgramma Westfriesland 2017 worden geen specifieke ambities of doelstellingen voor woningbouw in het Kromme Leekgebied geformuleerd.

De bestemmingsplannen in het Kromme Leekgebied bevatten geen standaard regelingen voor landgoederen. In het geval van een incidenteel initiatief, wordt afgewogen of hieraan in afwijking van de standaard regels medewerking kan worden verleend.

5. Kansen nieuw landgoed in het Kromme Leekgebied

5.1 Toetsing initiatief aan beleid en scenario's

Er is een concreet initiatief voor de realisatie van een openbaar toegankelijk nieuw landgoed in het Kromme Leekgebied (op Zwaagdijk 212). De toetsing aan het beleid leidt tot het volgende overzicht:

- De provincie geeft in haar huidige beleid ruimte aan nieuwe landgoederen;
- Het regionale en gemeentelijke beleid biedt geen specifieke beleidskaders voor de realisatie van nieuwe landgoederen;
- De bouw van een landgoed / woning past niet binnen de standaard regels van het geldende bestemmingsplan.

Gezien bovenstaande is een beleidsmatige afweging nodig. De beleidsmatige afweging ziet met name op de principiële vraag of een landgoedwoning kan worden toegevoegd. Daarbij wordt getoetst aan de bestaande *'Beleidsregels voor woningbouwplannen "tussendoor".* Het onderhavige plan dient aan alle onderstaande criteria te voldoen:

1. Plan past binnen de kwantitatieve behoefte (thans 75 woningen, waarvan 50 woningen in de vier hoofdkernen en 25 woningen in de overige kernen).
2. Plan is geschikt voor kleine huishoudens (bijv. starters en senioren).
3. Locatie ligt binnen BSG, of past in de ruimte voor ruimte regeling.
4. Plan betreft een transformatie- of herstructureringslocatie.
5. Plan is een stedenbouwkundige verbetering.
6. Woning is Levensloopbestendig (geldt niet voor monumenten).
7. Woning is gasloos (geldt niet voor monumenten).

Conclusie: het plan voldoet niet aan alle 7 punten, en past dus niet binnen deze regeling.

Ook wordt in het regionale en gemeentelijke woningbouwbeleid ingezet op meer gevarieerde en onderscheidende woningbouw en bijzondere woonvormen, zoals Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, tiny houses etc. Dit beleid is ook bedoeld voor de complexmatige woningbouwplannen, met enige goede wil kan een individueel landgoed ook worden aangemerkt als onderscheidende en bijzondere woonvorm. Dit is echter afhankelijk van de politieke voorkeur. Er zijn dan twee mogelijke scenario's:

1. In het geval het landgoed beleidsmatig als een onderscheidende en bijzondere woonvorm wordt beschouwd, past het plan binnen het regionale en gemeentelijke woonbeleid. Indien de provincie ook van mening is dat het initiatief binnen de voorwaarden van de Provinciale Ruimtelijke Verordening / Omgevingsverordening voor landgoederen past, kan het initiatief aan het toetsingskader (zie 5.2) verder worden uitgewerkt.
2. In het geval het landgoed niet als een onderscheidend en bijzondere woonvorm wordt gezien, past het plan niet binnen het regionale en lokale beleid en voldoet het landgoed ook niet aan de Provinciale Ruimtelijke Verordening / Omgevingsvisie. De initiatiefnemer krijgt geen kans om het plan verder uit te werken. Er wordt geen medewerking verleend.

5.2 Toetsingskader

In het geval van scenario 1, kan worden onderzocht hoe een landgoed aan andere bestaande beleidsdoelstellingen van het Kromme Leekgebied een bijdrage kan leveren (ja, mits…)? We stellen voor om bij de begeleiding van initiatieven voor landgoederen de volgende toetsingskader te hanteren. Een voorwaarde is dat een nieuw landgoed binnen het provinciale beleid voor landgoederen past.

Algemeen geldt dat het landgoed toekomstbestendig is. Het draagt bij aan een landschappelijke kwaliteitsverbetering en levert een postieve, maatschappelijke en recreatieve bijdrage aan de omgeving. Om dit te bereiken, hanteren we onderstaande toetsingscriteria als sturingsinstrument bij initiatieven voor een nieuw landgoed (indien nodig kunnen nadere eisen worden gesteld):

1. Investeren in de kernkwaliteiten van het cultuurlandschap

Met een nieuw landgoed wordt geinvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en de gebouwde omgeving. Aanknopingspunten daarvoor zijn te vinden in de *Provinciale Leidraad landschap en Cultuurhistorie*.

Toetingscriterium is:

- Het landgoed moet enerzijds ruimtelijke kwaliteit toevoegen en anderzijds aansluiten op de bestaande identiteit en kwaliteit van het omliggende cultuurlandschap. Het betrekken van een erkende landschapsarchitect bij de plannen is daarom een voorwaarde.

2. Ruimtelijke kwaliteit bebouwing

De ruimtelijke en architectonische kwaliteit van de bebouwing op het landgoed geeft een meerwaarde aan de beleving en het karakter van het gebied. Het woonhuis vormt een architectonische eenheid met de inrichting van het terrein en zijn omgeving. Het betrekken van een erkende architect bij de plannen is daarom een voorwaarde.

Toetsingscriteria zijn:

- Er wordt maximaal één woonhuis gerealiseerd (een gebouw, dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden);;
- De beeldkwaliteit van de bebouwing dient de uniciteit van een landgoedwoning te hebben. De bebouwing heeft een architectonische kwaliteit, welke in overleg met de gemeentelijke welstandscommissie in een beeldkwaliteitplan is uitgewerkt;
- Bestaande (niet bij het architectonisch concept passende) gebouwen op het perceel worden gesloopt, zodat de verdichting per saldo zoveel mogelijk wordt beperkt en ter plaatse de beoogde ruimtelijke kwaliteit wordt behaald.

3. Openbare toegankelijkheid en recreatief medegebruik

Het landgoed wordt voor publiek toegankelijk gemaakt (80%). De te realiseren recreatieve routes worden vanaf het landgoed via meerdere belendende percelen op bestaande routes in de omgeving aangetakt. Op deze wijze wordt het landgoed onderdeel van een aantrekkelijk recreatief netwerk en wordt voorkomen dat het bij een rondje op het landgoed blijft.

Toetsingscriteria zijn:

- op het landgoedterrein worden altijd openbare recreatieve wandelpaden aangelegd. Bij voorkeur sluiten deze paden aan op reeds bestaande, omliggende routes, zodat ‘slechts’ een rondje op eigen erf wordt voorkomen. In het geval er (nog) geen bestaande, omliggende routes zijn, worden de wandelpaden op het landgoed zó aangelegd dat eventueel toekomstige wandelroutes buiten het landgoed hierop aan kunnen sluiten.
- ook zijn fiets-, ruiter- en MTBpaden toegestaan, mits ze bij voorkeur aansluiten op bestaande recreatieve routes.
- indien de mogelijkheden van een recreatieve padenstelsel zijn gemaximaliseerd, maar dit door de gemeente onvoldoende wordt geacht, kunnen nadere afspraken worden gemaakt (toekomstige aansluiting op paden of compensatie in de vorm van recreatief medegebruik, zoals picknickplaatsen, steigers);
- eigenaren van het landgoed dragen zorg voor de openbare toegankelijkheid, onderhoud en instandhouding. Het inrichtingsplan bevat een paragraaf over de uitvoering en beheer waarin de continuiteit wordt gegarandeerd.

4. **Realiseren van een recreatieve functie**

In het Kromme Leekgebied liggen kansen voor de combinatie van cultureel erfgoed en de verbreding van de primaire agrarische doelen met natuur en recreatie (Structuurvisie Medemblik). Het landgoed bevat een combinatie met een recreatieve functie die past in het overwegend rustige karakter van

het Kromme Leekgebied en een attractieve waarde binnen de wandel- en fietsroutes krijgt, zoals bijvoorbeeld een kano-opstapplaats, een theetuin, een kunstatelier, een thematuin etc.

Toetsingscriterium is:

- Recreatieve functies hebben een extensief karakter;

5. <u>Bijdrage aan biodiversiteit en ecologie</u>

Vanuit het oogpunt van natuur en landschap is het een meerwaarde wanneer de inrichting van het landgoed een bijdrage aan de biodiversiteit levert.

Toetingscriterium is:

- In het kader van de inrichting van het gebied worden onder begeleiding van een erkende ecologisch adviseur de ecologische kansen van het terrein geinvetariseerd. In het plan wordt onderbouwd hoe deze kansen worden benut en in hoeverre dit een bijdrage levert aan de biodiversiteit ter plaatse.

6. <u>Financiële en maatschappelijke haalbaarheid</u>

Alvorens de procedure wordt opgestart, wordt met de initiatiefnemer eerst een anterieure overeenkomst afgesloten. In de overeenkomst wordt in ieder geval vastgelegd het inrichtingsplan, de borging van de blijvende openbare toegankelijkheid, de exploitatie en het beheer van het landschap en de recreatieve routes, de beeldkwaliteit van de bebouwing en afspraken over de continuiteit van het landgoed, de voorbereidings-/plankosten en de eisen voor de realisatie. Dit laatste kan gaan om de volgorde van de realisatie (eerst landschappelijke inrichting, daarna woning) en de termijn waarbinnen het landgoed gereed moet zijn). Initiatiefnemer zorgt zelf voor draagvlak en informeren van de omgeving/buurt.

7. <u>Planologische procedure en indieningsvereisten</u>

Medewerking kan slechts worden verleend door middel van een herziening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De gemeenteraad stelt het herziene bestemmingsplan vast.

- Een bouwplan voor het woongebouw met beeldkwaliteitbeschrijving;
- Een inrichtingsplan voor de landgoedtuin, inclusief landschappelijke, ecologische en recreatieve functies;
- Een beeldkwaliteitplan voor het landgoed;
- Juridische vormgeving en exploitatieopzet voor onderhoud en beheer van het gehele landgoed (herziening bestemmingsplan na akkoord plannen).

Alle stukken worden door de initiatiefnemer opgesteld en aangeleverd. Alle kosten zijn voor rekening van de aanvrager (benodigde documenten, onderzoeken vergunningen, bestemmingsplan, leges etc). De gemeente is bevoegd eisen te stellen aan de kwaliteit van de stukken.

5.3 Vervolg en uitwerking

Indien voor **scenario 1** wordt gekozen, kunnen de toetsingselementen als beoordelings-/afwegingskader voor de plannen van een nieuw landgoed worden vastgesteld. Daarmee wordt de ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde geborgd. Het is aan de initiatiefnemer van het landgoed om deze kansen bij de planvorming te betrekken en hier een positieve invulling aan te geven. Zo nodig kan de omgeving (dorp, buren, inwoners) bij het formuleren van het afwegingskader worden betrokken.

De realisatie van een nieuw landgoed in het Kromme Leekgebied kunnen we als éénmalige pilot benoemen. Naar aanleiding van de evaluatie van de pilot én de inhoud van de nieuwe Provinciale verordening op het punt van landgoederen, kan worden overwogen het gemeentelijk beleid voor landgoederen te heroverwegen. Dit kan bijvoorbeeld door gemeentelijke beleidsregels voor nieuwe landgoederen vast te stellen.

Om te voorkomen dat er te veel landgoederen worden gerealiseerd, kan overwogen worden om voor een nader te bepalen gebied een maximum aantal landgoederen vast te stellen. Dit aantal kan in een bestemmingsplan juridisch worden verankerd, met een verwijzing naar de beleidsregels.

6. Conclusies en aanbevelingen

Op basis van de uitgevoerde inventarisatie zijn de conclusies als volgt:

1. Indien voor **scenario 1** (zie blz 5) wordt gekozen, kan een éénmalige pilot voor een landgoed in het Kromme Leekgebied worden opgestart (mits de provincie akkoord is). Aan de initiatiefnemer wordt gevraagd de plannen verder uit te werken, met de volgende spelregels:
    a. De initiatiefnemer wordt vanuit de gemeente begeleid (inrichting, haalbaarheid etc)
    b. Het inrichtings- en bouwplan voldoet aan de vastgestelde toetsingscriteria
    c. Er wordt een duidelijk procesverloop afgesproken
    d. Er wordt voor de locatie een beeldkwaliteitplan vastgesteld (in overleg met de welstandscommissie Mooi Noord-Holland)
    e. Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten.

    Met de bedoeling dat hiermee wordt aangestuurd dat als een nieuw landgoed wordt gerealiseerd, deze aan de beoogde ruimtelijke kwaliteit en maatschappelijke meerwaarde voldoet (ja, mits…).

2. De pilot te evalueren en aan de hand daarvan te besluiten om het bij deze ene pilot te laten (huidig beleid handhaven) of te besluiten het beleid rondom landgoederen onder voorwaarden te verruimen en dit in nieuwe beleidsregels voor landgoederen en het bestemmingsplan vast te stellen (e.e.a in samenhang met de nieuwe provinciale verordening).

3. Indien voor **scenario 2** (zie blz 5) wordt gekozen, stopt het initiatief en worden geen vervolgacties ondernomen.

4. Dit voorstel is nog niet met de belanghebbenden / omgeving afgestemd. Het verdient een aanbeveling om dit wel tijdig te doen.

Bijlage 1: impressie nieuwe landgoederen in Nederland











Inrichtingsschets nieuw landgoed in Klarenbeek - Gelderland



Aan de rand van het dorp Leuth in de Ooypolder bij Nijmegen ligt ruim 13 ha laagstamboomgaard. Op initiatief van de eigenaar en in samenwerking met de gemeente wordt dit gebied ontwikkeld tot 2 nieuwe landgoederen. Voor de terreininrichting is een Masterplan opgesteld. Het ontwerp is geïnspireerd door historische tuinstijlen en voorziet in een samenhang tussen rood, groen en blauw en een vloeiende overgang tussen de beide landgoederen. De twee bouwclusters krijgen ieder een eigen uitstraling en worden omgeven door een gedeelte privé-terrein. De landgoederen worden openbaar toegankelijk, zodat zij ook betekenis krijgen voor de gezamenlijke bewoners van Leuth.