

Informatienota raad

Zaaknummer: Z-20-130028
Nummer: DOC-20-331831
Datum: 11-12-2020
Steller: College
Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan Landgoed Zwaagdijk 212 Zwaagdijk Oost

Ter informatie

Kennis nemen van:

Ontwerpbestemmingsplan Landgoed Zwaagdijk 212 Zwaagdijk Oost.

Aanleiding

Op 6 juni 2019 heeft u 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.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) was een artikel opgenomen voor nieuwe landgoederen. Dit artikel is niet meer opgenomen in de opvolger van de PRV, de Omgevingsverordening. 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 artikel 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. De enige mogelijkheid om hiervan gebruik te maken en aan het landgoed mee te kunnen werken, is dat we nu een ontwerpbestemmingsplan ter inzage leggen. Dit doet recht aan het inmiddels doorlopen voorbereidingsproces voor dit initiatief door zowel de initiatiefnemer als de gemeente én aan de aanmerking van het landgoed als pilot.

Kernboodschap

Wij informeren u over het ontwerpbestemmingsplan Landgoed Zwaagdijk 212. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader voor het landgoed. Binnen dit kader wordt het plangebied ontwikkeld en gebruikt. Aan de locatie en de bebouwing wordt een invulling gegeven die passend is in de omgeving.

Om voor de ontwikkeling van het landgoed gebruik te kunnen maken van de oude provinciale regeling voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen, voldaan we aan de eis dat het ontwerpbestemmingsplan nog dit jaar ter visie wordt gelegd.

Consequenties

1. Wanneer de formele procedure niet wordt gestart, vindt geen herziening plaats van het bestemmingsplan voor het betreffende plangebied. Het gevolg daarvan is dat het perceel niet benut kan worden voor de ontwikkeling van een landgoed. Dit gebruik past namelijk niet in het geldende bestemmingsplannen Dorpskernen IV en Buitengebied.
2. In samenspraak met de initiatiefnemer is ervoor gekozen om het ontwerpbestemmingsplan voor 31 december 2020 ter visie te leggen. De consequenties van dit korte tijdsbestek zijn dat:
 - a. er geen voorontwerpbestemmingsplan is opgesteld;
 - b. de klankbordgroep Wabo, de kernraden en de belanghebbenden nog niet bij het voorliggende plan zijn betrokken;
 - c. er geen Inspraak en Overlegprocedure is doorlopen. Overlegpartners zijn nog niet op de hoogte van het initiatief en het ontwerpbestemmingsplan. De kans is groot dat binnengekomen overlegreacties en/of zienswijzen tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan gaan leiden.
3. Om de datum van 31 december te kunnen halen, zijn nog niet alle onderzoeken volledig uitgevoerd. De resterende onderzoeken worden op korte termijn uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken worden bij de verdere planvorming betrokken en te zijner tijd bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd.
4. Na toetsing van de door de initiatiefnemer opgestelde inrichtingsschets / beeldkwaliteit voor het landgoed is gebleken dat deze nog niet op alle punten voldoende voldoet aan het vastgestelde afwegingskader voor landgoederen. Een aantal essentiële aanpassingen van de inrichtingsschets / beeldkwaliteitplan is nodig om het wel in overeenstemming te kunnen krijgen. Deze punten zijn inmiddels met de initiatiefnemer gedeeld. Het gaat in hoofdlijn om de voorgestelde stedenbouwkundige en architectonische vormgeving en inpassing van de bebouwing (nieuwe landgoedwoning en bestaande schuur), mede in relatie tot het advies van Mooi Noord Holland. Afgesproken is dat de initiatiefnemer tijdens de termijn van de tervisielegging zorg draagt voor een nadere kwalitatieve uitwerking van deze punten, e.e.a. in samenspraak met door de initiatiefnemer ingeschakelde expertises (o.a. landschapsarchitecte en architect) en dat deze uitwerking te zijner tijd in het vast te stellen bestemmingsplan wordt verwerkt.

Communicatie

De initiatiefnemer zorgt zelf voor een goede afstemming over het plan met omwonenden. Daarnaast worden de dorpsraden en omwonenden van Zwaagdijk Oost en Zwaagdijk West via een brief actief geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan en de reden waarom voor dit proces is gekozen. Tevens wordt het plan in de Medemblikker en in de Staatscourant gepubliceerd.

Vervolg

1. Het ontwerpbestemmingplan ligt vanaf 17 december 2020 voor 6 weken ter visie. Belanghebbenden hebben de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.
2. Parallel aan de periode van de tervisielegging:
 - a. worden Overlegpartners over dit proces geïnformeerd, inclusief een onderbouwing van de ontstane situatie. Overlegpartners wordt gevraagd een reactie in te dienen. Ook hebben ze de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen;

- b. worden de klankbordgroep Wabo, belanghebbenden en de dorpsraden alsnog uitgenodigd om zich over het plan te laten informeren, vragen te stellen en/of opmerkingen/suggesties te geven
3. De initiatiefnemer wordt verzocht om het inrichtingsplan op korte termijn verder in overeenstemming te brengen met het vastgestelde afwegingskader en de resterende onderzoeken uit te voeren.
4. De resultaten van 1 t/m 3 worden in het plan verwerkt en getoetst aan het kaderstellende notitie 'Kansen voor landgoederen'. De klankbordgroep wordt hierover geïnformeerd. Vervolgens wordt het bestemmingsplan, inclusief het inrichtingsplan, ter vaststelling aan de raad aangeboden.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan Landgoed Zwaagdijk 212 Zwaagdijk Oost (DOC-20-331474)
2. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Landgoed Zwaagdijk 212 Zwaagdijk Oost (DOC-20-331473)
3. Behandelcyclus bestemmingsplan (DOC-20-331800)