

Reactienota zienswijze Beeldkwaliteitsplan Eeserwold Werken

Team: Samenleving en Ontwikkeling/Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Auteur: Marga Hoven
Datum: 1 september 2022
Versie: 1

Inhoudsopgave

<i>Inleiding</i>	<i>3</i>
<i>1. Overzicht zienswijzen.....</i>	<i>4</i>
<i>2. Ontvankelijkheid.....</i>	<i>4</i>
<i>3. Beantwoording van de zienswijze.....</i>	<i>4</i>
3.1. Indiener 1	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
3.2. Conclusie.....	6

Inleiding

Voor het onderdeel Eeserwold Werken is een nieuw Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het ontwerp Beeldkwaliteitsplan heeft van 4 mei 2022 tot en met 14 juni 2022 (6 weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn ingezetenen van de gemeente en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerp Beeldkwaliteitsplan.

Tegen het ontwerp Beeldkwaliteitsplan is één zienswijze ingediend. In deze reactienota is de inhoud van de zienswijze kort samengevat en van een reactie voorzien.

1. Overzicht zienswijzen

Tegen het ontwerp Beeldkwaliteitsplan is één zienswijze ingediend.

2. Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn van terinzagelegging van de ontwerp Beeldkwaliteitsplan bij de gemeente Steenwijkerland binnengekomen en dus tijdig ingediend. De zienswijze is ingediend door een ingezetene van de gemeente. Daarmee is de zienswijze dus ontvankelijk.

3. Beantwoording van de zienswijze

1. Indiener stelt dat het ontwerp Beeldkwaliteitsplan niet voldoende duidelijk is, waardoor de beoogde kwaliteit van het bedrijventerrein niet wordt gehaald.
2. Indiener stelt dat de poortfunctie bij de Eesveenseweg niet is opgenomen in de welstandsnota, maar het wel in het stedenbouwkundige plan van 2021 staat. Er staan geen referentiebeelden van de poortlocatie in het Beeldkwaliteitsplan.
3. De locatie bij de rotonde aan de Eesveenseweg heeft in het Beeldkwaliteitsplan de aanduiding tankstation. Volgens het bestemmingsplan heeft deze locatie gewoon de bestemming Bedrijventerrein en zijn er meer functies toegestaan. Indiener vraagt zich af of een Beeldkwaliteitsplan beperkend mag zijn voor een bestemmingsplan.
4. Indiener vraagt zich af welke randvoorwaarden/richtlijnen voor deze locatie gelden. Dit is voor indiener niet duidelijk, terwijl juist dit deel van het plangebied belangrijk is, omdat het een entreelocatie is.
5. Het is indiener niet duidelijk welk profiel van toepassing is tussen zone 1 en 2 en welke referentiebeelden van toepassing zijn op deze plek.
6. Indiener verzoekt om het Beeldkwaliteitsplan voor de vaststelling te wijzigen. Er moeten duidelijke voorwaarden worden gesteld aan de entreelocatie. Het moet duidelijk zijn aan welke criteria het tankstation moet voldoen.
7. Indiener vraagt om objectieve criteria op te nemen over lichtmasten, bebouwing, architectuur, (LED)reclame, verlichting, reclamemast en terreininrichting. Indiener vraagt hierom omdat dit van grote invloed is op het uitzicht vanuit de woning.

Reactie:

Ad 1. Het nieuwe Beeldkwaliteitsplan voorziet in richtlijnen voor de beeldwaarden en stedenbouwkundige uitgangspunten voor de plangebieden Eeser Campus en Eeser Gaard. De wijzigingen in het geactualiseerde Beeldkwaliteitsplan voorzien enkel in programmatische verschuivingen binnen de bestaande grote hoofdstructuur en een wijziging in de aanleg van verharding. De hoofdstructuur, de triade van de lanen Eeser Gaard en Eeser Campus, samen met de Eeser Boulevard, blijft in stand. Deze lanen blijven de dragers van de stedenbouwkundige invulling van het plangebied. De architectuur blijft een belangrijk aspect en binnen verschillende deelgebieden blijft de kwaliteit gewaarborgd door de opgestelde criteria en stedenbouwkundige structuren.

Ad 2. In het Beeldkwaliteitsplan uit 2022 is de term Poortfunctie inderdaad niet meer opgenomen. Dat wil niet zeggen dat er met deze locatie(s) minder zorgvuldig wordt omgegaan. Op het kaartje met Beeldkwaliteit aan de openbare ruimte (pagina 22 van het Beeldkwaliteitsplan) is aangegeven dat deze locaties, 1 en 2, de hoofdtoegang tot het bedrijventerrein, de architectuur onderscheidend moet zijn. Ook geldt nog steeds, net als in het Beeldkwaliteitsplan van 2021, dat deze locaties aan de wegzijde worden omzoomd door de zone A, waarbij sprake is van royale voortuinen en architectuur met milde zakelijkheid. In het Beeldkwaliteitsplan zijn ter inspiratie sfeerbeelden opgenomen van gebouwen die de architectuurkenmerken hebben die in het Beeldkwaliteitsplan worden genoemd. Deze beelden zijn niet aan specifieke delen uit het Beeldkwaliteitsplan gekoppeld. De referentiebeelden van de variëteit in architectuur zijn niet gewijzigd ten opzichte van de het Beeldkwaliteitsplan dat in 2021 ter inzage heeft gelegen.

Ad 3. Het Beeldkwaliteitsplan gaat op zich niet in op het soort bedrijven dat zich kan vestigen binnen het plangebied. Dat wordt geregeld in een bestemmingsplan of een beheersverordening. Daar worden regels gesteld aan het soort en type bedrijven dat op Eeserwold mag komen en aan welke voorwaarden voldaan moet worden. Voor deze specifieke locatie is al een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een tankstation. In het bestemmingsplan Eeserwold Werken heeft deze locatie de bestemming Bedrijventerrein, maar ook de aanduiding Verkoop motorbrandstoffen zonder LPG. In het bestemmingsplan is ook geregeld dat deze functie alleen op deze specifieke locatie mag. De aanduiding tankstation in het Beeldkwaliteitsplan sluit daarmee aan bij datgene wat in het bestemmingsplan is geregeld en levert geen beperking op.

Ad 4. Onder punt 2 is al uitgelegd hoe in het Beeldkwaliteitsplan met deze locatie is omgegaan. De voorwaarden/richtlijnen staan onder Welstandscriteria gebieden A en A-0 in het Beeldkwaliteitsplan.

Ad 5. Voor deze locatie(s) is geen specifiek profiel opgenomen. De locatie is gesitueerd aan de Eeser Gaard. Het profiel van Eeser Gaard (profiel 1) is van toepassing. Er is wel een afwijking voor wat betreft de flexibiliteit in de rooilijn. Voor de locaties die het dichtst bij de rotonde liggen is alleen de voorkeursrooilijn aangegeven en is geen mogelijkheid om verder naar achteren te bouwen. Dit is vastgelegd in het stedenbouwkundig plan (pagina 10 van het Beeldkwaliteitsplan).

Ad 6. Bij de opstelling van alle Beeldkwaliteitsplannen voor Eeserwold (Werken), maar ook bij de Welstandsnota die voor de het grondgebied van de gemeente is opgesteld, is ervoor gekozen om niet tot in detail vast te leggen hoe de gebouwen eruit moeten komen te zien. Er is bewust gekozen voor relatief sturende criteria. Die schrijven niet exact voor wat wel en niet mag, maar laten enige creatieve vrijheid en zijn toepasbaar voor de variëteit in bedrijven die zich op het bedrijvenpark kunnen vestigen. Hiermee zijn voldoende handvaten aanwezig om te sturen op de kwaliteit die op Eeserwold beoogd wordt. Er is geen reden om dit aan te scherpen voor de vaststelling van het Beeldkwaliteitsplan.

Ad 7. Het opleggen van strikte objectieve criteria past niet in de systematiek die in de gemeente wordt toegepast en die ook in dit Beeldkwaliteitsplan is opgenomen. De huidige criteria zijn toetsbaar voor de welstandscommissie. De noodzaak om strikte criteria op te nemen is dan ook niet aanwezig. In de criteria is aandacht besteed aan kleur- en materiaalgebruik. In het Beeldkwaliteitsplan is ook aangegeven dat er een voortuin van 7 meter aanwezig moet zijn met royale beplanting en weinig verharding. Ook wordt als eis gesteld dat een plan voor de inrichting van het terrein wordt aangeleverd. In het Beeldkwaliteitsplan is gespecificeerd wat op dit inrichtingsplan moet worden aangegeven:

- plaats van het gebouw op de kavel
- bebouwingspercentage maximaal 75% per kavel

- situering en aantal parkeerplaatsen op de kavel
- de intentie tot het planten van zoveel mogelijk bomen op de kavels
- plaatsing van logo's en dergelijke
- toe te passen verharding op het terrein
- wijze van afwatering van het hemelwater c.q. water berging op de kavel
- ontwerp en materialisatie van eventuele erfafscheidingen
- toe te passen stalling voor fietsen
- plaats van eventuele vuilcontainers

Bovenstaande criteria en randvoorwaarden bieden voldoende aanknopingspunten om te kunnen sturen op een binnen de kwaliteit van het gebied passende ontwikkeling met bijbehorende voorzieningen en terreininrichting.

3.2 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het Beeldkwaliteitsplan.