

## Gemeenteraad

Vergadering van 4 oktober 2022  
Beleid en Uitvoering - Samenleving en  
Ontwikkeling

---

### 2022\_RAAD\_00040 Ontwerpbestemmingsplan Eeserwold Wonen

#### Overlegd met

Jan Mulder

#### Portefeuillehouder

M. Smit

#### Samenvatting

De voorgenomen woningbouwontwikkeling binnen het plangebied 'Eeserwold - Wonen' past niet binnen de bouw - en gebruiksmogelijkheden van de geldende beheersverordening 'Eeserwold' (van 15-05-2015). Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht.

Binnen de ter inzage termijn is één zienswijze ingekomen. Het voorstel is om het ontwerpbestemmingsplan 'Eeserwold - Wonen', met bijbehorende nota beantwoording zienswijze, vast te stellen.

#### Beschrijving

---

##### Inleiding

Onze gemeente heeft voor het overgrote deel van haar grondgebied actuele bestemmingsplannen of beheersverordeningen. Naarmate een beheersverordening of bestemmingsplan ouder is wordt er steeds vaker gevraagd om afwijkingen van de beheersverordening via omgevingsvergunningen. De beheersverordening Eeserwold is één van de plannen die toe zijn aan een actualisering.

Aan de rand van Steenwijk bevindt zich woonwijk Eeserwold. De initiatiefnemer wil de verkaveling aanpassen en woningen toevoegen. In de huidige situatie is het mogelijk om 154 woningen en een hotel met restaurant te realiseren. De woningen zijn onderverdeeld in 130 vrijstaande woningen en 24 appartementen. Deze onderverdeling wordt in dit geval aangehouden. De initiatiefnemer herverkavelt het gebied en wenst de hotelbestemming in te ruilen voor extra woningen.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling betreft de planologische toevoeging van 34 vrijstaande woningen en 3 appartementen.

De ontwikkeling past niet binnen de geldende beheersverordening 'Eeserwold' uit 2015. In een beheersverordening zijn geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, omdat zo'n verordening conserverend van aard is.

Om die reden is ervoor gekozen om een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Op deze gronden vervangt het nieuwe bestemmingsplan de beheersverordening. Op de overige gronden blijft de beheersverordening van kracht en het toetsingskader bij bouwaanvragen. Het nieuwe bestemmingsplan sluit aan bij de bestaande regeling qua systematiek.

##### Gewenst resultaat

Instemmen met de nota beantwoording zienswijze en het ontwerpbestemmingsplan Eesveen, Eeserwold Wonen, als vervat in het GML bestand NL.IMRO.1708.STWeeserwoldwonenBP-ON01 vast te stellen.

##### Argumenten

1.1

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft niet geleid tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. De raad wordt voorgesteld in te stemmen met de nota beantwoording zienswijze.

## 2.1

In 2005 is het bestemmingsplan "Eeserwold" vastgesteld. Dat bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkeling van het plangebied Eeserwold mogelijk te maken. In dit plangebied worden een bedrijventerrein en luxe woningen op grote kavels gerealiseerd. Verder bevindt zich een zandwinlocatie in het gebied.

Op 15 december 2015 is de beheersverordening 'Eeserwold' vastgesteld in verband met de actualiseringsverplichting voor bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar. Deze beheersverordening vervangt voor het besluitgebied het geldende bestemmingsplan. De geldende regelingen uit het bestemmingsplan zijn overgenomen in de beheersverordening. In verband met een aantal gewijzigde beleidsuitgangspunten en ontwikkelingen is het thans wenselijk om het planologisch kader te herzien voor een gedeelte van de woonwijk. Het voorliggend ontwerpbestemmingsplan voorziet hierin.

## 3.1

Voorgesteld wordt om geen exploitatieplan voor het plangebied vast te stellen. Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij Algemene Maatregel van Bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Artikel 6.12 lid 2 onder a Wro maakt het mogelijk om in afwijking daarvan bij het vaststellen van o.a. een bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd zijn. In dit geval zijn in de anterieure overeenkomst afspraken en het verhalen van kosten, zoals mogelijke planschade op de initiatiefnemers, vastgelegd. Daarom wordt de raad geadviseerd om geen exploitatieplan vast te stellen voor dit plangebied.

### **Kanttekeningen en risico's**

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden. De risico's voor de wijziging van het bestemmingsplan komen door middel van de anterieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

### **Duurzaamheid en social return**

Niet van toepassing

### **Financiële toelichting**

Er worden leges volgens de Legesverordening in rekening gebracht.

### **Communicatie en participatie**

Initiatiefnemer heeft de directe omgeving ingelicht over deze ontwikkeling. Er is één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

### **Uitvoering en planning**

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden het plan en het raadsbesluit zo spoedig mogelijk bekend gemaakt en voor een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als er geen beroep wordt ingesteld is het bestemmingsplan na afloop van deze termijn onherroepelijk.

### **Is het besluit openbaar?**

Ja

## **Besluit**

---

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

1. In te stemmen met de nota beantwoording zienswijze Eesveen, Eeserwold Wonen;
2. het ontwerpbestemmingsplan Eesveen, Eeserwold Wonen, als vervat in het GML bestand NL.IMRO.1708.STWeeserwoldwonenBP-ON01 met bijbehorende regels, toelichting, verbeelding en bijlagen vast te stellen;

3. geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het vastgestelde bestemmingsplan Eesveen, Eeserwold Wonen met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.