

Politieke Markt

Vergadering van 11 oktober 2022
Beleid en Uitvoering - Samenleving en
Ontwikkeling

Vaststelling Beeldkwaliteitsplan Bedrijvenpark Eeserwold (2022)

Auteur

Jan Mulder

Overlegd met

Lascal Boer en Marga Hoven

Portefeuillehouder

B. Harmsma

Andere betrokken portefeuillehouders

M. Smit

Samenvatting

Op dit moment geldt voor het Bedrijvenpark Eeserwold nog het Beeldkwaliteitsplan uit 2005. Op basis van voortschrijdend inzicht is de behoefte ontstaan om het Beeldkwaliteitsplan te vernieuwen. 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 triade van de lanen Eeser Gaard en Eeser Campus, samen met de Eeser Boulevard, blijven de dragers van de stedenbouwkundige invulling van het plangebied. Op deze manier kan beter aangesloten worden bij ontwikkelingen in de markt.

Het vernieuwde Beeldkwaliteitsplan (Beeldkwaliteitsplan Bedrijvenpark Eeserwold Steenwijk, 27 maart 2022) is in overleg met en in afstemming tussen ontwikkelaar (en opsteller van het plan) Roelofs Planontwikkeling B.V. en de gemeente tot stand gekomen. Vorig jaar heeft een eerdere versie van het Beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegen, maar dat is op verzoek van de projectontwikkelaar niet verder in procedure gebracht. De reden is dat dit beeldkwaliteitsplan niet meer aansloot bij nieuwe ontwikkelingen vanuit de markt en op Eeserwold.

In het nu aangepaste Beeldkwaliteitsplan zijn de criteria voor de bebouwing omschreven. Om bouwplannen aan deze criteria te kunnen toetsen moet het nieuwe Beeldkwaliteitsplan worden opgenomen in de Welstandsnota. Het Beeldkwaliteitsplan heeft ook een koppeling met het Bestemmingsplan Eeserwold Werken dat nu in procedure is.

Het Beeldkwaliteitsplan Bedrijvenpark Eeserwold (2022) heeft van 4 mei 2022 t/m 14 juni 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is er één zienswijze ingediend. In de ambtelijke reactienota wordt deze zienswijze verkort weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie. Conclusie is dat deze zienswijze geen aanleiding geeft om het Beeldkwaliteitsplan aan te passen.

Beschrijving

Inleiding

Op basis van voortschrijdend inzicht is de behoefte ontstaan om het Beeldkwaliteitsplan te vernieuwen. Op dit moment wordt gewerkt binnen de kaders van de Beheersverordening uit 2015 en het Beeldkwaliteitsplan Eeserwold (februari 2005).

Het vernieuwde Beeldkwaliteitsplan (Beeldkwaliteitsplan Bedrijvenpark Eeserwold Steenwijk, 27 maart 2022) is in overleg met en in afstemming tussen ontwikkelaar (en opsteller van het plan) Roelofs

Planontwikkeling B.V. en de gemeente tot stand gekomen. Vorig jaar heeft een eerdere versie van het Beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegen, maar dat is op verzoek van de projectontwikkelaar niet verder in procedure gebracht. De reden is dat dit beeldkwaliteitsplan niet meer aansloot bij nieuwe ontwikkelingen vanuit de markt en op Eeserwold. Het ontwerp Beeldkwaliteitsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend.

In het nu aangepaste Beeldkwaliteitsplan zijn de criteria voor de bebouwing omschreven. Om bouwplannen aan deze criteria te kunnen toetsen moet het nieuwe Beeldkwaliteitsplan worden opgenomen in de Welstandsnota.

Gewenst resultaat

Een aangepaste Welstandsnota, zodat bouwplannen op Eeserwold Werken getoetst kunnen worden aan een actueel en passend kader.

Argumenten

1.1. De zienswijze is inhoudelijk beoordeeld en het college heeft de reactienota op de zienswijze vastgesteld.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het Beeldkwaliteitsplan aan te passen.

2.1 Het Beeldkwaliteitsplan Bedrijvenpark Eeserwold Steenwijk, d.d. 27 maart 2022 biedt een actueel en passend kader voor de ontwikkelingen op dit gedeelte van Eeserwold.

In dit Beeldkwaliteitsplan wordt in woord en beeld uiteengezet hoe de programmatische invulling van de plannen Eeser Campus en Eeser Gaard zijn aangepast aan de bedrijfskundige veranderingen in de afgelopen 15 jaar, sinds de start van het plan Eeserwold. Dit is uitgewerkt met zoveel mogelijk het behoud van de intrinsieke beeldwaarden van het plan, maar met aanpassing en vergroting van de werkvelden binnen de leidende wegenstructuur. Dit komt de flexibiliteit van het plan ten goede.

De omslag in de bedrijfskundige en economische evolutie kan in de volgende kernbegrippen worden samengevat:

- de kantorenmarkt is vrijwel ingestort;
- de traditionele gerichtheid op vooral de middelgrote bedrijven is meer divers geworden, ten gunste van het kleine bedrijf aan de ene kant en de toename van grotere bedrijven aan de andere kant.

Bij de update van het Beeldkwaliteitsplan bleek het mogelijk de programmatische verschuivingen binnen de bestaande grote hoofdstructuur op te vangen. Wel worden drie secundaire boogvormige lanen voorlopig niet aangelegd, ten gunste van grotere bouwvelden die de toegenomen flexibiliteit faciliteren. Ook is er meer flexibiliteit in de rooilijnen mogelijk. Op het (voormalige) kantorenpark Eeser Campus, worden twee kantoorlanen niet aangelegd, ook om meer flexibiliteit te krijgen. Om het stedenbouwkundige deel van het bestemmingsplan juridisch te kunnen borgen is er een in het bestemmingsplan Eeserwold Werken een expliciete koppeling gemaakt met dit Beeldkwaliteitsplan. Het Beeldkwaliteitsplan Bedrijvenpark Eeserwold Steenwijk (27 maart 2022) wordt als een bijlage aan de regels van het Bestemmingsplan Eeserwold Werken gekoppeld.

3.1 In de Woningwet is bepaald dat de welstandscommissie alleen mag toetsen aan de welstandscriteria die zijn opgenomen in de Welstandsnota. Het Beeldkwaliteitsplan moet daarom vastgesteld worden als een onderdeel van de Welstandsnota.

Het Beeldkwaliteitsplan Eeserwold uit 2005 is vastgesteld als onderdeel van de Welstandsnota Steenwijkerland. Voor de woon- en werkkavels aan de Eesveenseweg gelden nu nog het welstandsbeleid en de welstandscriteria uit gebied 1.3 Eesveen en IJsselham uit de Welstandsnota. Om te kunnen toetsen aan het nieuwe Beeldkwaliteitsplan moet de Welstandsnota op deze punten gewijzigd worden. De oude toetsingskaders worden vervangen door het nieuwe Beeldkwaliteitsplan. Na deze wijziging van de Welstandsnota kunnen de bouwplannen door de welstands- en monumentencommissie getoetst worden aan het Beeldkwaliteitsplan Bedrijvenpark Eeserwold Steenwijk d.d. 27 maart 2022. Het Beeldkwaliteitsplan uit 2022 vervangt dan het Beeldkwaliteitsplan Eeserwold van 2005 voor de onderdelen Eeser Gaard en Eeser Campus en voor wat betreft de woon-werkkavels aan de Eesveense weg het daar nu nog geldende welstandsbeleid en de welstandscriteria van gebied 1.3. Eesveen en IJsselham.

Kanttekeningen en risico's

2.1 Dit Beeldkwaliteitsplan is het resultaat van een lang overlegtraject en is diverse keren aangepast voor het ontwerp ter inzage is gelegd.

Zowel ontwerp Bestemmingsplan als Beeldkwaliteitsplan hebben in 2021 ter inzage gelegen. Echter zijn deze op verzoek van initiatiefnemer Roelofs niet vastgesteld vanwege een nieuwe vraag vanuit de markt. Grootschalige ontwikkelingen dienen zich aan. Nationale en internationale partijen zoeken kavels van 2 hectare of meer. Hier had het toenmalige ontwerp Bestemmingsplan als Beeldkwaliteitsplan onvoldoende in voorzien.

Op verzoek van initiatiefnemer Roelofs hebben in het eerste kwartaal van dit jaar diverse ambtelijke gesprekken plaatsgevonden om tot een aangepast Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan te komen waar meer ruimte is om dergelijke grootschalige ontwikkelingen mogelijk te maken. Constructieve gesprekken, waar op verschillende vlakken compromissen zijn gesloten om tot werkbare kaders te komen, - waar mogelijk - met behoud van de beoogde ruimtelijke kwaliteit. Het ontwerp Bestemmingsplan als Beeldkwaliteitsplan liggen nu voor om in procedure te gaan.

Vanuit de gemeente is bij initiatiefnemer Roelofs aangegeven dat het belangrijk is dat ondernemers die nu plannen ontwikkelen op Eeserwold goed worden geïnformeerd over de inhoud van het nieuwe Beeldkwaliteitsplan en het nieuwe Bestemmingsplan en de daarvoor te volgen procedure. Dit om teleurstellingen achteraf en eventueel veel afwijkinsprocedures te voorkomen. Eventuele noodzakelijke aanpassingen zouden dan nu nog meegenomen kunnen worden.

In reactie hierop geeft initiatiefnemer Roelofs aan niet voornemens te zijn de ontwerpen (verder) aan te passen en wel zo spoedig mogelijk in procedure te willen brengen. Argumenten:

1. Er zijn in het verleden al diverse initiatieven geweest die niet in het vigerende bestemmingsplan pasten. Ook in de toekomst zijn deze niet uit te sluiten;
2. Er is nu in ieder geval de ruimte gecreëerd in het Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan die we gezamenlijk zochten. In deze ruimte passen de nu bekende grotere ontwikkelingen en hebben de kleinere initiatieven op veel plekken op Eeserwold meer ruimte.

Duurzaamheid en social return

Niet van toepassing.

Financiële toelichting

Plankosten ambtelijke organisatie worden gedekt via afspraken die gemaakt zijn/worden in de aanvullende anterieure overeenkomst.

Communicatie en participatie

Na besluitvorming wordt deze aanpassing van de Welstandsnota op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt. Na bekendmaking treedt deze wijziging van de Welstandsnota (Het Beeldkwaliteitsplan Bedrijvenpark Eeserwold, d.d. 27 maart 2022) in werking en kunnen bouwplannen aan dit Beeldkwaliteitsplan worden getoetst. Tegen het wijzigen van de Welstandsnota staat geen bezwaar of beroep open.

Uitvoering en planning

Niet van toepassing.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

1. kennis te nemen van de reactienota zienswijzen.
2. Het Beeldkwaliteitsplan Bedrijvenpark Eeserwold Steenwijk, d.d. 27 maart 2022 vast te stellen.

3. De Welstandsnota Steenwijkerland te wijzigen, zodat het Beeldkwaliteitsplan Bedrijvenpark Eeserwold Steenwijk d.d. 27 maart 2022 het Beeldkwaliteitsplan Eeserwold van 2005 vervangt voor de onderdelen Eeser Gaard en Eeser Campus en voor wat betreft de woon-werkkavels aan de Eeseveense weg het daar nu nog geldende welstandsbeleid en de welstandscriteria van gebied 1.3. Eesveen en IJsselham.