

Politieke Markt

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

Gewijzigd vaststellen ontwerpbestemmingsplan Eeserwold Werken

Auteur

Lascal Boer

Overlegd met

Jan Mulder; Jantsje Vriesema; Auke Tiersma

Portefeuillehouder

B. Harmsma

Samenvatting

De beheersverordening Eeserwold (2015) is een plan dat, gelet op de marktontwikkelingen, een actualisatie behoeft. Hiervoor is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan 'Eesveen-Eeserwold Werken' heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tegen het plan zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Eesveen, Eeserwold Werken' als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1708.STWeeserwoldwerkBP-ON02, met bijbehorende regels, verbeelding en bijlagen, gewijzigd vast te stellen.

Beschrijving

Inleiding

Onze gemeente heeft voor het overgrote deel 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 (uit 2015) is één van de plannen die aan de actualisatie toe is.

Het ambitiedocument 'Gebiedsontwikkeling Eeserwold' van 1 april 2020 beschrijft dat veranderende marktomstandigheden, diverse trends en ontwikkelingen invloed hebben op de kwantitatieve en kwalitatieve ruimtevraag voor werkgebieden, waarbij een grotere variatie is ontstaan tussen kleine en grote bedrijven. Daardoor is nu het voortschrijdend inzicht ontstaan dat een grotere flexibiliteit wordt gevraagd en dat die ook kan worden aangeboden met voorliggend bestemmingsplan. Vooral ten aanzien van de relatie tussen de ontwikkelingen op de kantoren- en de bedrijvenmarkt en de maatvoering van terreinen die daarop aansluiten, wordt met voorliggend bestemmingsplan voorzien in de nieuwe ontwikkelingen.

Het bestemmingsplan "Eesveen, Eeserwold Werken" heeft in eerste instantie van 6 oktober 2021 t/m 16 november 2021 ter inzage gelegen. Tijdens die periode heeft de initiatiefnemer, in samenspraak met de gemeente, nog een aantal wijzigingen doorgevoerd in zowel het ontwerpbestemmingsplan als het Beeldkwaliteitsplan Eeserwold. Door die wijzigingen is er besloten om het ontwerpbestemmingsplan nogmaals voor een periode van zes weken ter inzage te leggen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Eeserwold Werken' met de bijbehorende stukken heeft van 4 mei 2022 tot en met 14 juni 2022 (6 weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn in totaal 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Gewenst resultaat

In verband met een aantal gewijzigde beleidsuitgangspunten en marktontwikkelingen is het wenselijk om het planologisch kader van de beheersverordening Eeserwold, voor de deelgebieden Eeser Campus en Eeser Gaard, aan te passen. Het resulteert in het bestemmingsplan "Eesveen, Eeserwold Werken". Het voorstel is om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Argumenten

1.1 Beheersverordening

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. Dat had te maken met de actualiseringsverplichting voor bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar. Deze beheersverordening vervangt voor dat besluitgebied het geldende bestemmingsplan. In verband met een aantal gewijzigde beleidsuitgangspunten en ontwikkelingen is het nu wenselijk om het planologisch kader te herzien voor het bedrijventerrein (deelgebieden Eeser Campus en Eeser Gaard). Het voorliggend ontwerpbestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Voorbereidingsbesluit 'Eeserwold-Hypermarkt'

De gemeenteraad van Steenwijkerland heeft in zijn vergadering van 22 september 2020 een voorbereidingsbesluit genomen voor het gedeelte van het bedrijvenpark Eeserwold met de aanduiding 'hypermarkt'. Dit voorbereidingsbesluit was bedoeld om ongewenste ontwikkelingen in het gebied tegen te gaan (in dit geval het vestigen van een hypermarkt). Dit voorbereidingsbesluit was sinds 7 oktober 2020 van kracht. Het voorbereidingsbesluit werd vervolgens vervangen door een ontwerpbestemmingsplan. Het nu voorliggend ontwerp voorziet in een nieuw bestemmingsplan voor het gehele plangebied Eeser Campus en Eeser Gaard en daarmee ook in een ontwerpbestemmingsplan conform het voorbereidingsbesluit voor het plangebied Eeserwold-Hypermarkt.

Kanttekeningen en risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden. Ruimtelijk- en milieutechnische aspecten, waaronder ook de bodemsanering, vormen geen beperkingen om het onderliggende plan te realiseren. De risico's voor de wijziging van het bestemmingsplan komen door middel van een anterieure overeenkomst voor rekening van de ontwikkelaar. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Een gevolg van een uitspraak van de Raad van State van 14 april 2021 is dat iedere belanghebbende beroep kan instellen tegen het bestemmingsplan, ook als deze geen zienswijze hebben ingediend.

Duurzaamheid en social return

Niet van toepassing.

Financiële toelichting

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

Communicatie en participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform de wettelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegen en was men in de gelegenheid om een zienswijze in te dienen.

Uitvoering en planning

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vastgestelde bestemmingsplan en het raadsbesluit zo spoedig mogelijk bekend gemaakt en wordt het bestemmingsplan voor een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan beroep worden ingesteld. Als er geen beroep wordt ingesteld treedt het bestemmingsplan in werking, een dag na afloop van de inzagetermijn.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

1. De reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Eesveen, Eeserwold Werken' vast te stellen en de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan conform deze reactienota van een reactie te voorzien;
2. De nota wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Eesveen, Eeserwold Werken' vast te stellen;
3. Het ontwerpbestemmingsplan 'Eesveen, Eeserwold Werken' als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1708.STWeeserwoldwerkBP-ON02, met bijbehorende regels, verbeelding en bijlagen, met inachtneming van beslispunt 1 bedoelde nota, gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
5. Het vastgestelde bestemmingsplan 'Eesveen, Eeserwold Werken' met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.