

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 21 mei 2026

Zaaknummer : 1331344

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Bedrijventerrein Hofskamp-Oost III Varsseveld (herziening 2023)

De raad wordt voorgesteld

1. De ingediende zienswijzen overeenkomstig bijgevoegde Nota van zienswijzen te beantwoorden.
2. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hofskamp-Oost III Varsseveld, herziening 2023' (met identificatiecode planID NL.IMRO.1509.BP000232-VA01) conform de Nota van Wijzigingen gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hofskamp-Oost III Varsseveld' is gebleken dat het wenselijk is om het bestemmingsplan op enkele punten aan te passen en uit te breiden. Om dit mogelijk te maken is deze partiële herziening opgesteld.

Het bestemmingsplan ziet toe op het aanpassen, dan wel aanvullen van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hofskamp-Oost III Varsseveld' op een vijftal punten:

1. Natuurplan borgen
Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein is een natuurplan opgesteld met een puntensysteem. Om het puntensysteem juridisch-planologisch te borgen is in dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.
2. Veiligheidszone - Biogas verwijderen
Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hofskamp-Oost III Varsseveld' bestond het voornemen om op het naastgelegen bedrijventerrein Hofskamp-Oost II een biovergister te realiseren. Nu gebleken is dat biovergister niet langer gerealiseerd zal worden, is er geen noodzaak meer om de veiligheidszone op te nemen.
3. Rotonde Euroweg - Aaltenseweg verruimen
Voor een goede afwikkeling van het (toekomstige) verkeer ter plaatse bestaat de wens om ruimte te reserveren om de bestaande rotonde aan te kunnen passen. In het verkeerstechnisch onderzoek voor het bedrijventerrein is voorgesteld om de bestaande enkelstrooksrotonde aan te passen in een turborotonde of gestrekte knierotonde. Voor deze vormen van rotondes is echter meer ruimte nodig dan de ruimte die het geldende bestemmingsplan op dit moment toe laat. Om die reden zijn de gronden in de noordoostelijke hoek van de bestaande rotonde bestemd tot 'Verkeer'.
4. Ontsluiting op Euroweg mogelijk maken
In het stedenbouwkundig plan voor het bedrijventerrein zijn twee ontsluitingswegen opgenomen voor het bedrijventerrein. Na vaststelling van het bestemmingsplan is echter gebleken dat deze ontsluiting juridisch-planologisch niet mogelijk is, omdat ter plaatse geen passende bestemming is opgenomen. Voor de locatie van de aansluitingen geldt het bestemmingsplan 'Kom Varsseveld 2010' en ter plaatse zijn de bestemmingen 'Groen' en 'Water' opgenomen.
5. Tekstuele aanpassing regels
In artikel 3.3.2 van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hofskamp-Oost III Varsseveld' is per abuis de aanhefttekst dubbel opgenomen. Ter herstel van deze omissie is onderdeel b (sub b) verwijderd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijzen ingediend. Deze is van inhoudelijke reactie voorzien in de bijgevoegde 'nota van zienswijzen'. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Wel bestaat aanleiding om ambtshalve wijzigingen aan te brengen in het ontwerpbestemmingsplan.

Wat wordt met beslissing bereikt

Het bestemmingsplan biedt het planologische kader voor de feitelijke ontwikkeling van het bedrijventerrein. Met de voorgestelde wijzigingen kan de ontsluiting van het bedrijventerrein planologisch mogelijk worden gemaakt. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in de juridische borging van het Natuurplan voor het bedrijventerrein en wordt een niet langer noodzakelijke veiligheidszone geschrapt.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1. De ingediende zienswijzen zijn van beantwoording voorzien

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 26 oktober 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijzen ingediend. Deze zienswijze is van een inhoudelijke reactie voorzien in de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'. De betreffende nota is als bijlage bij dit voorstel opgenomen.

2.1. Er is geen exploitatieplan nodig voor de herziening

Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast. In afwijking hiervan kan de raad bij het vaststellen van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan op te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is (artikel 6.12, lid 2, onder a, Wro).

Voor het onherroepelijke bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hofskamp-Oost III Varsseveld' is op dit moment een lopende grondexploitatie van kracht. Deze is gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld en laat een licht positief resultaat zien, waarmee de financiële uitvoerbaarheid geborgd is. Vanwege de lange doorlooptijd van de realisatie van het VIP is ervoor gekozen een 'knip' te maken in de grondexploitatie.

Voor deze partiële herziening is geen afzonderlijk exploitatieplan nodig, aangezien dit al geregeld is in het onderliggende bestemmingsplan. Dit heeft in de waardering een gunstig effect. Op het moment dat de ontwikkeling voorspoediger verloopt dan voorzien, kunnen de gronden ook direct weer in exploitatie gebracht worden. Op het niveau van de gehele ontwikkeling wordt een minimaal sluitende grondexploitatie verwacht.

3.1. Het natuurplan is planologisch-juridisch gewaarborgd

Pas na de start van de bestemmingsplanprocedure is gebleken dat het noodzakelijk is het natuurplan beter te borgen. Daarom is een voorwaardelijke verplichting opgenomen: bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen moet worden aangetoond dat het initiatief voldoet aan het puntensysteem uit het natuurplan. Daarnaast is geborgd dat de voorgestelde maatregelen daadwerkelijk worden uitgevoerd en in stand worden gehouden.

3.2. De veiligheidszone wordt ongedaan gemaakt

De biovergister op het bedrijventerrein Hofskamp-Oost II kende een veiligheidszone. Nu is gebleken dat de bouw van de biovergister niet langer doorgaat, is deze veiligheidszone niet meer noodzakelijk. Met deze herziening vervallen daarom de regels voor de veiligheidszone.

3.3. Er is een beter ontsluiting mogelijk van het nieuwe bedrijventerrein

Niet alle wegen uit het Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hofskamp-Oost III Varsseveld' konden ontsloten worden op het bedrijventerrein Hofskamp-Oost II. Daarom is in deze herziening op meerdere plaatsen een extra verkeersbestemming toegevoegd. Hierdoor kan het bedrijventerrein

op twee plekken aan de Europaweg worden ontsloten, zijn diverse bedrijfskavels via de openbare weg toegankelijk, kan het fietspad ontsloten worden aan de Entinkweg en worden twee locaties aangepast in overeenstemming met het inrichtingsplan. Daarnaast is ruimte gereserveerd voor een eventueel grotere rotonde. Uit een verkeersonderzoek blijkt dat mogelijk behoefte bestaat aan een turborotonde. Op dit moment is echter nog onvoldoende concreet waar en in welke vorm een dergelijke rotonde gerealiseerd zou moeten worden. Omdat een turborotonde een andere ruimtelijke inrichting en mogelijk een groter ruimtebeslag vraagt dan in het huidige plan is vastgelegd, kan deze ontwikkeling niet zonder meer binnen dit bestemmingsplan worden gerealiseerd.

Indien in de toekomst wordt besloten tot realisatie van een turborotonde, zal hiervoor een afzonderlijke planologische procedure moeten worden doorlopen door middel van een wijziging van het omgevingsplan op grond van de Omgevingswet. In dat kader kan een nadere ruimtelijke en verkeerskundige afweging worden gemaakt en kunnen de effecten op de omgeving worden onderzocht en beoordeeld.

3.4. De vaststelling van een bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid

Op grond van artikel 3.1, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vast. In deze bestemmingsplannen wordt, ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, de bestemming van de in het plan begrepen gronden aangewezen en worden met het oog op die bestemming regels gesteld. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3.5. Aanleiding voor ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan

In de bijgevoegde nota zijn wijzigingen opgenomen die niet voortkomen uit ingediende zienswijzen, maar die door ons ambtshalve zijn doorgevoerd. Het gaat hierbij om de volgende wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan:

- a. Diverse aanpassingen in de toelichting;
- b. Aanpassing van artikel 2.2.1, onder c, van de regels;
- c. Enkele aanvullingen in de verbeelding.

Alle aanpassingen zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (zie bijlage) en in paragraaf 6.3 van de toelichting op het bestemmingsplan. Aangezien het ondergeschikte wijzigingen betreft die niet leiden tot een wezenlijk ander plan, bestaat er geen noodzaak om het gewijzigde bestemmingsplan opnieuw als ontwerp ter inzage te leggen.

3.6. De vaststelling van een bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid

Op grond van artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (de vaststelling vindt plaats onder het regime van de oude wetgeving) stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vast. In deze bestemmingsplannen wordt, ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, de bestemming van de in het plan begrepen gronden aangewezen en worden met het oog op die bestemming regels gesteld.

Kanttekeningen

a. Er bestaat een risico dat (onderdelen van het bestemmingsplan) in beroep geen stand houden.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Van deze beroepsmogelijkheid kunnen gebruikmaken: belanghebbenden die tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend, belanghebbenden die aannemelijk kunnen maken dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest (tijdig) een zienswijze in te dienen, en belanghebbenden voor zover het beroep is gericht tegen wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp heeft aangebracht.

Indien beroep wordt ingesteld, kan tevens een verzoek om een voorlopige voorziening worden gedaan. In dat geval kan de inwerkingtreding van het bestemmingsplan (gedeeltelijk) worden geschorst. Over de uitkomst van een eventuele beroepsprocedure kan vooraf geen inschatting worden gegeven.

b. De herziening brengt aanvullende kosten met zich mee

Voor het opstellen van deze herziening is een aanvullende planologische procedure noodzakelijk. Dit leidt tot extra ambtelijke inzet en kosten voor externe advisering. Deze kosten zijn binnen de gemeentelijke begroting gedekt.

Kosten, baten, dekking

Zie argument 2.1.

Uitvoering

Planning

- Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan bekendgemaakt en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- Indien er geen verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

Personeel

N.v.t.

Communicatie/participatie

- De vaststelling en termijn voor terinzagelegging van het vastgestelde omgevingsplan wordt gepubliceerd in de Gelderse Post Oude IJsselstreek, het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website.
- Indieners van een zienswijze worden na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad per brief geïnformeerd over het besluit en de mogelijkheid om beroep in te stellen.

Evaluatie/verantwoording

N.v.t.

Bijlagen

1. Vast te stellen Regels, Motivering en Regels op de kaart incl. bijlagen
2. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Burgemeester en wethouders,

Ron Frerix

Secretaris

Laura Werger

Burgemeester

Raadsvergadering 21 mei 2026

- conform voorstel
- zonder hoofdelijke stemming
- met algemene stemmen
-stemmen voor.....stemmen tegen
- aangenomen
- aangenomen met amendement.....
- aangehouden
- verworpen
- ter vergadering uitgereikt bij agendapunt
- in handen van B&W gesteld
- opmerkingen/toezeggingen.....
-

Raadsvergadering d.d. 21 mei 2026

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

overwegende dat

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 maart 2026

gelet op het bepaalde in de

BESLUIT:

1. De ingediende zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig de bijgevoegde Nota van zienswijze. .
2. Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hofskamp-Oost III Varsseveld, herziening 2023" (met identificatiecode planID NL.IMRO.1509.BP000232-VA01) overeenkomstig de Nota van wijzigingen gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn openbare vergadering van 21 mei 2026

De griffier,

de voorzitter,

M.B.J. Looman

L.J. Werger