



Raadsvoorstel

Nummer 1177425 - Vaststelling herziening bestemmingsplan Centrale As - Burgwal

Aan de commissie: Ruimte
Portefeuillehouder: W. de Jong
Beleidskader: ruimtelijke ordening
Opmerkingen griffie:

Team: Omgevingsontwikkeling
Ambtenaar: Hans Reijnen
Telefoonnummer: 033 - 299 1411
E-mailadres: h.reijnen@bunschoten.nl
Datum raadsvergadering: 6 juli 2023

Aanvullende stukken

1. Titel: Partiele herziening bestemmingsplan Centrale as – Burgwal (incl. bijlages)
Bijlagen digitaal beschikbaar:
Ter inzage:
2. Titel:
Bijlagen digitaal beschikbaar:
Ter inzage:
3. Titel:
Bijlagen digitaal beschikbaar:
Ter inzage:

Voorstel

1. Stel het herzieningsplan Burgwal van het bestemmingsplan Centrale as gewijzigd vast.
2. Stel geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan vast.

Inleiding

Het aan de Burgwal 1 staande kantoorpand, waarin tot eind een accountantskantoor was gevestigd staat op dit moment leeg. In verband met de groei is dit bedrijf begin 2022 verhuisd naar een ander locatie in de gemeente Bunschoten. De huidige eigenaar heeft het voornemen om dit voormalige boeren erf te transformeren tot een woningbouwlocatie voor vier vrijstaande woningen. Deze transformatie past niet in het geldende bestemmingsplan.

De herontwikkeling van het plangebied is op basis van het huidige bestemmingsplan 'Centrale as' niet mogelijk, omdat bebouwingsmogelijkheden (oppervlakte en bouwvlak) zijn afgestemd op de huidige bebouwing. De eigenaar heeft de gemeente Bunschoten verzocht om medewerking te verlenen aan een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan. Het nu voorliggende plan voorziet in de juridisch-planologische voorwaarden voor het beoogde bouwplan.

Het ontwerp van de herziening van het bestemmingsplan Centrale as, ten behoeve van deze herbestemming heeft vanaf 9 februari 2023 gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze periode kon eenieder zienswijzen indienen tegen het ontwerp herzieningsplan. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Argumenten

1.1. *De noodzaak tot aanpassing van het bestemmingsplan komt voort uit het gewenste bouwplan.* Het door de initiatiefnemer gewenste plan, namelijk het vervangen van het bestaande kantoorgebouw en het bouwen van vier nieuwe woningen, past niet binnen de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan Centrale As. Om het bouwplan te kunnen uitvoeren is een aanpassing van het bestemmingsplan (bestemming en bouwvlak op de verbeelding) met bijbehorende regels nodig. Het voorliggende herzieningsplan voorziet hier in. Alhoewel er geen zienswijzen zijn ingediend wordt voorgesteld het bestemmingsplan toch gewijzigd vast te stellen. Deze ambtshalve gewijzigde vaststelling komt voort uit het behoud van een op de 'Cultuurhistorische beleidskaart' behorende bij het bestemmingsplan Centrale as, aangegeven (waardevolle) bomenrij langs de Dorpsstraat. Door het haaks op de Dorpsstraat staande, meest noordelijke, bouwvlak 1 meter naar achteren te verschuiven vergroot dit de kans op behoud van een

boom uit deze structuur. Dit voorstel is met de initiatiefnemers besproken en door hen akkoord bevonden.

2.1 De noodzaak tot vaststelling van een exploitatieplan is niet aanwezig

De Wro bepaalt in artikel 6.12, lid 2 dat de gemeenteraad een exploitatieplan dient vast te stellen voor gronden waarop op basis van onder andere een bestemmingsplan een bouwplan is voorgenomen. In afwijking hiervan kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien sprake is van bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) aangegeven gevallen of indien:

- a. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de betreffende gronden anderszins is verzekerd;
- b. Het bepalen van een tijdvak (waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden) of een fasering van de uitvoering (van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen) niet noodzakelijk is;
- c. Het stellen van eisen (voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied), regels (omtrent het uitvoeren van het bouwrijp maken) of een uitwerking van regels (ten behoeve van de uitvoerbaarheid volgens uit een bestemmingsplan of projectbesluit) niet noodzakelijk is.

Bij besluit van 2 september 2010 is een AMvB vastgesteld waarin deze gevallen zijn benoemd. In het onderhavige bestemmingsplan is dit aan de orde, doordat er enerzijds sprake is van herbestemming van bestaande panden, waardoor er aan de feitelijke situatie in de openbare ruimte niets veranderd en er anderzijds slechts kosten te verhalen zijn die of de € 10.000,-- niet te boven gaan dan wel alleen betrekking hebben op de aansluiting van het perceel op de openbare ruimte.

Op basis van het bovenstaande wordt uw raad dan ook voorgesteld om geen exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekening

Niet van toepassing

Financiën

De opdracht tot het opstellen van de herziening van het bestemmingsplan is door initiatiefnemer gegeven. Voor het in procedure brengen van de planherziening zal een rekening (leges) verstuurd worden.

Uitvoering

Ingevolge de bepalingen van de Wro (artikel 3.8, lid 3) dient het vastgestelde bestemmingsplan uiterlijk twee weken na vaststelling bekend gemaakt te worden

Communicatie

Aan de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan is ook een publicatie verbonden in de Bunschoter en het Gemeenteblad. Tevens dient het raadsbesluit van het vastgestelde bestemmingsplan te worden toegezonden aan het college van G. S. van Utrecht en het Ministerie van I&W/Rijkswaterstaat.

De raad van de gemeente Bunschoten,

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 mei 2023, nummer 1177423;

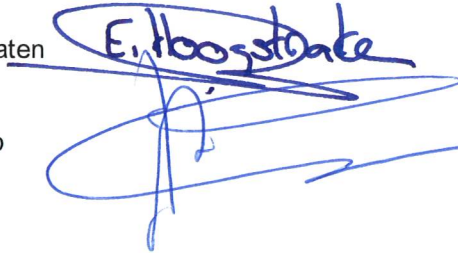
Gelet op de Gemeentewet:

Besluit

1. Het herzieningsplan Burgwal van het bestemmingsplan Centrale as gewijzigd vast te stellen
2. Geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Bunschoten van 6 juli 2023,

Griffier
Drs. E. Hoogstraten



Voorzitter
M. van de Groep



