



Raadsvoorstel

Nummer 1172757 - Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan en exploitatieplan De Kronkels-Zuid

Aan de commissie: Ruimte
Portefeuillehouder: Rick Beukers
Beleidskader: Ruimtelijke Ontwikkeling
Opmerkingen griffie:

Team: Omgevingsontwikkeling
Ambtenaar: Martijn Rens
Telefoonnummer: 033 - 299 1411
E-mailadres: m.rens@bunschoten.nl
Datum raadsvergadering: 3 november 2022

Aanvullende stukken

1. Titel: Bestemmingsplan De Kronkels-Zuid
Bijlagen digitaal beschikbaar: Ja
Ter inzage: Ja
2. Titel: Exploitatieplan De Kronkels-Zuid
Bijlagen digitaal beschikbaar: Ja
Ter inzage: Ja
3. Titel: Zienswijzen (geanonimiseerd)
Bijlagen digitaal beschikbaar: Ja
Ter inzage: Nee
4. Titel: Nota van beantwoording bestemmingsplan
Bijlagen digitaal beschikbaar: Ja
Ter inzage: Ja
5. Titel: Nota van beantwoording exploitatieplan
Bijlagen digitaal beschikbaar: Ja
Ter inzage: Ja

Voorstel

1. Verklaar de zienswijzen ontvankelijk en ongegrond, overeenkomstig de overwegingen als opgenomen in respectievelijk de Nota van beantwoording bestemmingsplan De Kronkels-Zuid en Nota van beantwoording Exploitatieplan De Kronkels-Zuid.
2. Stel het ontwerpbestemmingsplan De Kronkels-Zuid (NL.IMRO.0313.KronkelsZuid2100-0201) gewijzigd vast, overeenkomstig de ambtshalve wijziging zoals genoemd in de Nota van beantwoording bestemmingsplan De Kronkels-Zuid.
3. Stel het ontwerpexploitatieplan De Kronkels-Zuid (NL.IMRO.0313.KronkelsZd2100epkz-0201) ongewijzigd vast.

Inleiding

Voor het verwezenlijken van de economische doelstellingen van de gemeente is het van belang om op basis van het behoefte onderzoek de (autonome) groei van het bedrijfsleven mogelijk te maken en de transformatie van bedrijventerrein Zuidwenk te faciliteren en te stimuleren. Met de ontwikkeling van bedrijventerrein Haarbrug-Zuid is het realiseren van deze doelstellingen gedeeltelijk mogelijk gemaakt. Bedrijventerrein Haarbrug-Zuid is geheel uitgegeven, waardoor de vraag naar nieuwe bedrijfsground voor het huisvesten van lokale bedrijven steeds urgenter wordt. Deze urgente behoefte vormt dan ook de aanleiding om De Kronkels-Zuid als nieuw bedrijventerrein te gaan ontwikkelen, ten zuiden van bedrijventerrein De Kronkels en ten westen van bedrijventerrein Haarbrug-Zuid.

Op De Kronkels-Zuid kan het (lokale) bedrijfsleven in haar behoefte worden voorzien en wordt getracht te voorkomen dat bedrijven geen uitbreidingsmogelijkheden meer hebben en zich noodgedwongen buiten de gemeente moeten vestigen.

Voorontwerp en ontwerp

In 2021 heeft het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Naar aanleiding van diverse vooroverlegreacties waren enkele wijzigingen doorgevoerd, waarvan de belangrijkste in januari 2022 aan uw raad zijn toegelicht. Hierna is verder gewerkt aan het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp exploitatieplan.

Het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan hebben beiden vanaf 12 mei 2022 voor een periode van 6 weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Zie respectievelijk **bijlage 1 en 2**. Daarnaast lag eveneens de ontwerpbeschikking Hogere grenswaarde Amersfoortseweg 40 en het m.e.r. beoordelingsbesluit ter inzage voor zienswijzen.

Zienswijzen

Er zijn tegen het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan diverse zienswijzen ingediend (**bijlage 3**). Deze zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Voor de beantwoording van de zienswijzen is een nota van beantwoording opgesteld voor enerzijds het bestemmingsplan (**bijlage 4**) en anderzijds voor het exploitatieplan (**bijlage 5**).

De ingediende zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan dan wel het exploitatieplan.

Ambtshalve wijziging

Een deel van het bestemmingsplan 'De Kronkels-Zuid' heeft overlap met het Inpassingsplan Kantoren, welke door het college van Gedeputeerde Staten op 10 december 2018 is vastgesteld. Ter plaatse van de bestemming 'Bedrijventerrein – 2 Haarbrug-zuid', welke is opgenomen in het bestemmingsplan 'De Kronkels-Zuid' is in het Inpassingsplan Kantoren de gebiedsaanduiding 'overige zone- Bunschoten Haarbrug Zuid' opgenomen.

Conform artikel 3.4.2 van het inpassingsplan geldt dat op gronden met de aanduiding 'overige zone – Bunschoten Haarbrug Zuid' gebouwen morgen worden gebouwd ten behoeve van de daar voorkomende bestemmingen en bijbehorende planregels met inachtneming van de volgende regel: de bruto vloeroppervlakte van zelfstandige kantoren bedraagt maximaal 494 m2 bruto vloeroppervlakte, inclusief ongebruikte omgevingsvergunningen voor zelfstandige kantoren.

In het ontwerpbestemmingsplan 'De Kronkels-Zuid' werd nog niet specifiek verwezen naar de bepalingen in het Inpassingsplan Kantoren. Dat wordt nu ambtshalve gecorrigeerd. De gewijzigde tekst is opgenomen in de nota van beantwoording (bijlage 4, pagina 5).

Argumenten

1.1. De zienswijzen geven geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling.

In de nota van beantwoording van zowel het bestemmingsplan als het exploitatieplan is nader ingegaan op de zienswijzen. De zienswijzen leiden niet tot een wijziging van het bestemmingsplan dan wel exploitatieplan.

2.1. De ambtshalve wijziging geeft aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

In de nota van beantwoording van het bestemmingsplan is ingegaan op de ambtshalve wijziging. Om te voorkomen dat er onduidelijkheden optreden tussen twee planologische maatregelen is gekozen voor een wijziging van de planregels.

3.1. Een exploitatieplan is noodzakelijk, omdat de gemeente niet alle gronden in bezit heeft waar het ontwerp bestemmingsplan op toeziet en met de grondeigenaren nog geen anterieure overeenkomsten zijn gesloten.

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeenteraad verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, indien nog niet met alle grondeigenaren in het plangebied een anterieure overeenkomst is gesloten die afspraken bevat omtrent het kostenverhaal. Op dit moment heeft de gemeente Bunschoten niet

De raad van de gemeente Bunschoten,

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 september 2022, nummer 1172749;

Gelet op de Gemeentewet:

Besluit

1. de zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren, overeenkomstig de overwegingen als opgenomen in respectievelijk de Nota van beantwoording bestemmingsplan De Kronkels-Zuid en Nota van beantwoording Exploitatieplan De Kronkels-Zuid.
2. het ontwerpbestemmingsplan De Kronkels-Zuid (NL.IMRO.0313.KronkelsZuid2100-0201) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de ambtshalve wijziging zoals genoemd in de Nota van beantwoording bestemmingsplan De Kronkels-Zuid.
3. het ontwerpexploitatieplan De Kronkels-Zuid (NL.IMRO.0313.KronkelsZd2100epkz-0201) ongewijzigd vast.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Bunschoten van 3 november 2022,

Griffier
Drs. E. Hoogstraten

Voorzitter
M. van de Groep

alle gronden waar het bestemmingsplan op toeziet in eigendom. Daarnaast zijn er met de grondeigenaren nog geen anterieure overeenkomsten gesloten.

Hierdoor is het noodzakelijk dat een ontwerp exploitatieplan wordt vastgesteld om het kostenverhaal te verzekeren.

Kanttekening

Niet van toepassing.

Financiën

Geef hier de financiën

Uitvoering

Na een positief besluit op dit voorstel zal het besluit en het bestemmingsplan en exploitatieplan op de daartoe noodzakelijke wijze worden gepubliceerd. Tevens zal het door het college van burgemeester en wethouders genomen Hogere Grenswaarde besluit Amersfoortseweg 40 gelijktijdig worden gepubliceerd. Vanwege de gewijzigde vaststelling dienen we de daartoe horende termijnen voor publicatie in acht te nemen.

Communicatie

Aan de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan en exploitatieplan is een publicatie verbonden in de Bunschoter en het Gemeenteblad.