



Raadsvoorstel

Nummer 1213854 - herstelbesluit bestemmingsplan De Kronkels-Zuid

Aan de commissie: Ruimte
Portefeuillehouder: R. Beukers
Beleidskader: Economische Zaken
Opmerkingen griffie:

Team: Omgevingsontwikkeling
Ambtenaar: Martijn Rens
Telefoonnummer: 033 - 299 1411
E-mailadres: m.rens@bunschoten.nl
Datum raadsvergadering: 18 april 2024

Aanvullende stukken

1. Titel: Bestemmingsplan De Kronkels-Zuid (NL.IMRO.0313.KronkelsZuid2300-0201)
Bijlagen digitaal beschikbaar: Ja
Ter inzage: Ja

Voorstel

1. Stel het herstelbesluit bestemmingsplan De Kronkels-Zuid (NL.IMRO.0313.KronkelsZuid2300-0201) ongewijzigd vast.

Inleiding

Op 3 november 2022 heeft uw raad het bestemmingsplan en exploitatieplan De Kronkels-Zuid vastgesteld. Dit bestemmingsplan heeft daarna 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het bestemmingsplan en/of het exploitatieplan. Er zijn enkele beroepen ingediend.

In het kader van de behandeling van / reactie op de beroepen, heeft de gemeente geconstateerd dat het vastgestelde bestemmingsplan enkele omissies / onvolkomenheden bevat. Deze zien op de volgende onderdelen:

- Er is nog niet voldoende duidelijk wat volgens de planregels in samenhang met het beeldkwaliteitsplan De Kronkels Zuid moet worden verstaan onder de voorste, zijdelingse en achterste bouwperceelsgrenzen. Dit is echter wel nodig voor de juiste toepassing van de bouwregels op een bouwperceel. Deze omissie wordt hersteld door het synchroniseren van beide begrippen in de planregels en het beeldkwaliteitsplan en door een juiste koppeling tussen de planregels en het beeldkwaliteitsplan De Kronkels Zuid te leggen.
- Voor de stedenbouwkundige kwaliteit is het van belang dat er een juist juridische koppeling gelegd wordt tussen het vastgestelde beeldkwaliteitsplan Haarbrug-Zuid en de planregels en tussen het beeldkwaliteitsplan De Kronkels-Zuid en de planregels;
- Het is wenselijk een afwijkingsbevoegdheid in de planregels op te nemen om onder voorwaarden te kunnen afwijken van het beeldkwaliteitsplan. Hiertoe wordt een afwijkingsbevoegdheid in de planregels opgenomen, in lijn met de afwijkingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan 'Haarbrug-Zuid' is opgenomen.
- De begrippen 'perceelsgrens' en 'bouwperceelsgrens' zijn niet eenduidig in de planregels gebruikt. Dit wordt gecorrigeerd door consequent te spreken over 'bouwperceelsgrens'.

Deze onderdelen zijn hersteld in het bijgevoegde ontwerp "herstelbesluit bestemmingsplan De Kronkels-Zuid" (zie **bijlage 1**). De wijzigingen zijn geel gearceerd en zien toe op hoofdstuk 5 en 6 van de toelichting en artikel 1 tot en met 4 van de planregels. Tevens is het Beeldkwaliteitsplan op enkele punten verduidelijkt.

Het ontwerp herstelbesluit bestemmingsplan De Kronkels-Zuid heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen (21 december 2023 – 31 januari 2024). Dit enerzijds vanwege de transparantie om een ieder in de gelegenheid te stellen om een zienswijze in te dienen met betrekking tot de wijzigingen ten opzichte van het op 3 november 2022 vastgestelde bestemmingsplan. Anderzijds omdat per 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking trad en dat het prettig is om het ontwerp voor 1 januari 2024

ter inzage te leggen zodat de huidige regelgeving onder de Wro van toepassing blijft op het herstelbesluit.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Argumenten

1.1. Het is wenselijk om de geconstateerde omissies / onvolkomenheden te repareren om onduidelijke situaties en discussies achteraf te voorkomen.

De omissies en onvolkomenheden zijn geconstateerd na overleg met grondeigenaren over toekomstige planvorming. Voordat deze planvormingen nader worden uitgewerkt is het wenselijk om de kaders voorafgaand te verhelderen. De wijzigingen / aanpassingen leiden niet tot een beperking van de bouw mogelijkheden. In diverse gevallen leidt het tot een verruiming van de mogelijkheden ten opzichte wat door initiatiefnemers in beginsel werd gedacht.

1.2. Er is geen herziening / wijziging noodzakelijk van het Exploitatieplan De Kronkels-Zuid.

Er is onderzocht in hoeverre de wijzigingen in het bestemmingsplan consequenties hebben voor het exploitatieplan. De door te voeren wijzigingen zouden de geraamde opbrengsten per peildatum kunnen beïnvloeden, welke vervolgens mogelijk de inbrengwaarde zou kunnen beïnvloeden. Daarom is gekeken naar de wijze van taxeren van de uitgifteprijs in relatie tot de uitgangspunten van de wijzigingen in het bestemmingsplan. De taxatie uitgifteprijs is vanuit het stedenbouwkundig plan in combinatie met de algemene planregels uit het bestemmingsplan comparatief uitgevoerd. Daarbij zijn mogelijke beperkingen op een enkel perceel niet meegenomen daar de uitgifteprijs niet zijn gedifferentieerd per perceel. Bij het uitgifteprijs advies is enkel onderscheid gemaakt tussen zichtlocaties en reguliere locaties. Hierdoor zijn er geen andere inzichten over de taxatie uitgifteprijs dan ten tijde van het opstellen van het exploitatieplan en is een aanpassing nu niet noodzakelijk.

Kanttekening

1.1. Er is een mogelijkheid tot het indienen van beroep tegen het vast te stellen herstelbesluit.

Gedurende de inzagetermijn kon een ieder een zienswijze indienen met betrekking tot de te herstellen omissies en onvolkomenheden ten opzichte van het op 3 november 2022 vastgestelde bestemmingsplan. Dat is niet gebeurd.

Voor diegenen die beroep hebben ingesteld tegen het op 3 november 2022 vastgestelde bestemmingsplan, geldt dat hun beroep op grond van artikel 6:19 Algemene wet bestuursrecht van rechtswege ook zal zijn gericht tegen het vast te stellen herstelbesluit. Uiteraard stond het laatstgenoemden ook vrij een zienswijze in te dienen tegen het ter inzage te leggen ontwerp voor wat betreft de daarin te repareren omissies / onvolkomenheden. Dat is niet gebeurd.

Wij schatten het risico van een inhoudelijk gegrond beroep gericht tegen het herstelbesluit laag in.

Tegen zowel het ontwerpbestemmingsplan De Kronkels-Zuid als tegen het vastgestelde bestemmingsplan De Kronkels-Zuid zijn er geen zienswijzen respectievelijk beroepschriften ingediend die zagen op het Beeldkwaliteitsplan of anderszins op zaken die met het voorliggende herstelbesluit gerepareerd worden.

Financiën

Niet van toepassing.

Uitvoering

Na een positief besluit wordt het herstelbesluit bestemmingsplan De Kronkels-Zuid ter inzage gelegd op de daarvoor wettelijk voorgeschreven wijze.

Communicatie

Na een positief besluit wordt het herstelbesluit bestemmingsplan De Kronkels-Zuid ter inzage gelegd op de daarvoor wettelijk voorgeschreven wijze. Dit houdt onder meer in een publicatie op www.officiëlebekeendmakingen.nl en De Bunschoter. Daarnaast informeren wij de grondeigenaren per brief. Tenslotte zenden wij het herstelbesluit ook aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, waar de beroepen die zijn ingediend tegen het op 3 november 2022 vastgestelde bestemmingsplan en exploitatieplan aanhangig zijn.



De raad van de gemeente Bunschoten,

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 februari 2024, nummer 1213854;

Gelet op de Gemeentewet en de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. Het herstelbesluit bestemmingsplan De Kronkels-Zuid (NL.IMRO.0313.KronkelsZuid2300-0201) ongewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Bunschoten van 18 april 2024,

Griffier
Drs. E. Hoogstraten

Voorzitter
M. van de Groep