



Raadsvoorstel

Nummer 1167187 - Vaststelling herziening bestemmingsplan Randmeer - Westdijk (hotellocatie)

Aan de commissie: Ruimte
Portefeuillehouder: H. van Barneveld
Beleidskader: Ruimtelijke ontwikkeling
Opmerkingen griffie:

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

Aanvullende stukken

1. Titel: Partiële herziening bestemmingsplan Randmeer - Westdijk (hotel)
Bijlagen digitaal beschikbaar: Ja
Ter inzage: Ja
2. Titel: Zienswijze Vitens (d.d. 18 januari 2022)
Bijlagen digitaal beschikbaar: Ja
Ter inzage: Ja
3. Titel: Commentaarnota zienswijzen bestemmingsplan Randmeer - Westdijk
Bijlagen digitaal beschikbaar: Ja
Ter inzage: Ja

Voorstel

1. De zienswijze van Vitens ontvankelijk en deels gegrond en deels ongegrond te verklaren
2. Stel het herzieningsplan Westdijk (hotellocatie) van het bestemmingsplan Randmeer gewijzigd vast
3. Stel geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan vast.

Inleiding

Nabij het Kleine Zeetje en min of meer achter de loods van jachthaven Nieuwboer is in het bestemmingsplan Randmeer de mogelijkheid opgenomen om hier een hotel te ontwikkelen. De afgelopen jaren zijn hier enkele pogingen toe ondernomen die niet tot een concreet resultaat hebben geleid. De poging/ het initiatief dat medio 2020/2021 is gestart is een succesvol initiatief gebleken en heeft tot deze planherziening geleid.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Randmeer, wat betreft grondvlak (footprint) en bouwhoogte. De initiatiefnemer heeft derhalve 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 Randmeer, ten behoeve van het realiseren van een hotel heeft vanaf 9 december 2021 gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze periode kon eenieder zienswijzen indienen tegen het ontwerp herzieningsplan. Hiervan is door Vitens bij brief van 18 januari 2022 gebruik gemaakt.

Zienswijzen

In de bij dit voorstel behorende Commentaarnota van zienswijzen wordt voor de ontvangen zienswijze ingegaan op de inhoud van de zienswijzen. Hierover kan verder het volgende worden opgemerkt.

Ontvankelijkheid zienswijzen

De ontvangen zienswijzen, is tijdig ingediend en doorgezonden naar uw raad. Deze is derhalve ontvankelijk.

Inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen

De zienswijze is ingediend door een organisatie met belangen in het plangebied. In een bij dit voorstel gevoegde 'Commentaarnota zienswijzen bestemmingsplan Randmeer-Westdijk (hotellocatie)' is de ingediende zienswijze kort samengevat en is een beoordeling c.q. beantwoording gegeven.

Argumenten

Argumenten

1. De ontvangst van een zienswijze geeft aanleiding tot een gewijzigde vaststelling.

De ingediende zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan is zoals gezegd tijdig ingediend en leidt ertoe dat dat wij uw raad voorstellen om het bestemmingsplan op een enkel onderdeel (paragraaf 3.2.2. van de toelichting) te wijzigen c.q. aan te vullen. In de bij dit voorstel horende Commentaarnota wordt specifiek op deze zienswijze ingegaan en wordt op basis van het daarin gestelde voorgesteld de zienswijze gegrond of ongegrond te verklaren.

2. De noodzaak tot aanpassing van het bestemmingsplan komt voort uit het gewenste bouwplan.

Het door de initiatiefnemer gewenste plan past niet binnen de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan Randmeer. Om het bouwplan te kunnen uitvoeren is een aanpassing van het bouwvlak (op de verbeelding) en aanpassing van de hoogtebepalingen (regels) nodig. Het voorliggende herzieningsplan voorziet hier in.

Daarnaast is er sprake van een ambtshalve aanvulling met een nieuwe paragraaf 3.2.3 (Kwaliteitsgids voor Utrechtse landschappen) waar nader op de inpasbaarheid van het plan aan de rand van de Eempolder wordt ingegaan.

3. 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.

Met de initiatiefnemer voor de plannen wordt een anterieure overeenkomst gesloten (bevoegdheid van ons college), waarin afspraken overeen aantal onderwerpen worden gemaakt. Het gaat daarbij om de grondoverdracht (ruil), de aanleg van voldoende parkeerplaatsen en wie dat voor zijn rekening neemt. Dat laatste kan ook letterlijk uitgelegd worden, want hier zit uiteraard ook een financieel aspect aan verbonden.

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

Kanttekening

Niet van toepassing

Financiën

Niet van toepassing. De opdracht tot het opstellen van de herziening van het bestemmingsplan is door de projectontwikkelaar gegeven. Afhankelijk van de te maken afspraken rond de anterieure overeenkomst zal wel een rekening (leges) verstuurd worden voor het in procedure brengen van het plan.

De raad van de gemeente Bunschoten,

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 maart 2022, nummer 1167186;

Overwegende dat:

- Het ontwerp-bestemmingsplan met ingang van 9 december 2021 gedurende zes weken ter visie heeft gelegen;
- Van deze ter visie legging openbare kennisgeving is gedaan aan het begin van bovengenoemde termijn en dat eenieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen over het ontwerp kenbaar te maken;
- Gedurende deze termijn één zienswijze is ontvangen;
- De raad zich met het voorstel kan verenigen en de daaraan ten grondslag liggende motivering tot de zijne maakt;

Gelet op de Gemeentewet:

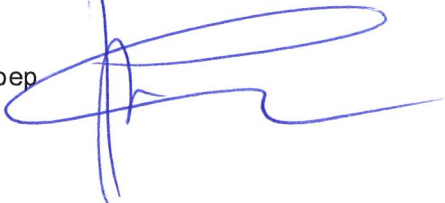
Besluit

1. De zienswijze van Vitens overeenkomstig het gestelde in het raadsvoorstel en de commentaarnota van zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Randmeer - Westdijk met de identificatiecode NL.IMRO.0313. Randmeerhotel0802-0201 overeenkomstig het bijgevoegde raadsvoorstel en de in de commentaarnota van zienswijzen opgenomen reactie op de ingediende zienswijze, welke een onlosmakelijk deel van dit besluit uitmaken, vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen (aanvullingen) in de paragrafen 3.2.2. en 3.2.3. van de toelichting.
3. Geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Randmeer – Westdijk vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Bunschoten van 19 mei 2022,

Griffier
Drs. E. Hoogstraten

Voorzitter
M. van de Groep

bla 


Uitvoering

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

Communicatie

Aan de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan is ook een publicatie verbonden in de Bunschoter en de Nederlandse Staatscourant. 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