

ZAKELIJKE BESCHRIJVING

**BEHOREND BIJ DE ONTEIGENINGSBESCHIKKING INZAKE
ONTEIGENINGSPLAN DE KRONKELS-ZUID**

1. Onteigeningsbelang

1.1. Aanleiding beoogde vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving waarvoor de onteigening nodig is

Haarbrug-Zuid is het recentst ontwikkelde bedrijventerrein in de gemeente Bunschoten. Dit bedrijventerrein is volledig uitgegeven. De behoefte aan nieuwe bedrijfsgrond is zeer urgent en vormt de aanleiding voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein, De Kronkels-Zuid, ten zuiden van bedrijventerrein De Kronkels en ten westen van bedrijventerrein Haarbrug-Zuid.

Daarnaast wil de gemeente verplaatsing mogelijk maken van enkele grote bedrijven uit onder andere De Zuidwenk naar de zuidelijke bedrijventerreinen. De ligging van de Zuidwenk is zodanig dat binnen de kern van het gebied verkeershinder en milieuhinder ontstaat (onder andere op de Oostelijke Randweg). De Zuidwenk kan vervolgens worden heringericht als nieuw woongebied.



Figuur 1.1: Ligging plangebied ten opzichte van De Kronkels en Haarbrug Zuid

Om het plan, de ontwikkeling van het bedrijventerrein, te kunnen uitvoeren, heeft de gemeenteraad in eerste instantie op 3 november 2022 het bestemmingsplan De Kronkels-Zuid vastgesteld. Vanwege ambtshalve geconstateerde omissies heeft de gemeenteraad vervolgens op 18 april 2024 een herstelbesluit bestemmingsplan vastgesteld. Het ontwerp van dat herstelbesluit is op 21 december 2023 ter inzage gelegd. Het herstelbesluit is nog niet onherroepelijk geworden. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn het bestemmingsplan De Kronkels-Zuid van 3 november 2022 en het (herstelbesluit) bestemmingsplan De Kronkels-Zuid, vastgesteld op 18 april 2024, van rechtswege onderdeel gaan uitmaken van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan. Op grond van artikel 6:19 Awb zijn de beroepen gericht tegen het bestemmingsplan van 3 november 2022 van rechtswege gericht tegen het (herstelbesluit) bestemmingsplan van 18 april 2024.

Wanneer in het hierna volgende over bestemmingsplan wordt gesproken (als grondslag voor deze onteigeningsprocedure) wordt bedoeld het bestemmingsplan zoals vastgesteld door middel van het bestemmingsplan van 3 november 2022 in samenhang met het herstelbesluit bestemmingsplan van 18 april 2024.

Daarnaast is er op 3 november 2022 een exploitatieplan vastgesteld door de gemeenteraad, dat ziet op het kostenverhaal, de fasering en de realisatie van de voor de ontwikkeling noodzakelijke voorzieningen. Het exploitatieplan vormt een essentieel onderdeel van de uitvoering van het bedrijventerrein De Kronkels-Zuid. Hierin is bepaald:

- De aanleg van openbare infrastructuur (wegen, groenstructuur, riolering);
- De fasering van de ontwikkeling van het terrein;
- Het kostenverhaal, inclusief bijdragen van derden en de toerekening van kosten aan grondeigenaren;
- De noodzaak tot grondverwerving ter uitvoering van het geheel.

Bij het bestemmingsplan behoort tevens een beeldkwaliteitsplan dat bepalend is voor de inrichting en verschijningsvorm van het bedrijventerrein. Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij het herstelbesluit bestemmingsplan opgenomen en vormt daarmee onderdeel van het juridisch planologisch kader.

1.2. Planning en urgentie

De gemeente wil bij de beoogde ontwikkeling van het bedrijventerrein De Kronkels-Zuid, waarvan de te onteigenen percelen/perceelgedeelten deel uitmaken, regie voeren. Om de ontwikkeling op gang te brengen is het noodzakelijk dat de huidige activiteiten worden beëindigd, omdat de aanwezigheid daarvan de voorgenomen herontwikkeling blokkeert. De gemeente voert actief grondbeleid ten aanzien van de percelen waarop het nieuwe bedrijventerrein is voorzien.

Bij raadsbesluit van 16 december 2022 is op een aantal percelen, waaronder de percelen waarop dit onteigeningsplan betrekking heeft, een voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 3 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Als gevolg van de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht dienen eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden hun respectievelijke eigendom en beperkt zakelijk rechten bij een voorgenomen vervreemding als eerste aan de gemeente te koop aan te bieden. Vanwege vaststelling van het bestemmingsplan De Kronkels-Zuid is het voorkeursrecht gevestigd voor een termijn van vijf jaar, te rekenen vanaf de datum van inwerkingtreding van het raadsbesluit: 17 december 2022, welke termijn mogelijk met nog eens vijf jaar kan worden verlengd.

De volgende stap in dit proces is het voorbereiden en starten van de onteigeningsprocedure. Door thans de onteigeningsprocedure te volgen stuurt de gemeente er op aan dat zij uiterlijk in 2028 over de gronden beschikt zodat zij de werkzaamheden integraal kan starten. De integraliteit is hierbij van belang.

In het door de gemeenteraad vastgestelde, maar nog niet onherroepelijk zijnde exploitatieplan De Kronkels-Zuid is een fasering aangegeven, die fasering lijkt echter niet haalbaar.

Het is echter aannemelijk dat binnen de in artikel 11.11 van de Omgevingswet genoemde termijn van drie jaar na het inschrijven van de onteigeningsakte een begin wordt gemaakt met de verwezenlijking van het plan. Bij een relatief vlotte (onteigenings)procedure (geen langdurig beroep bijvoorbeeld) is de verwachting dat de inschrijving van de onteigeningsakte tussen najaar 2026 en mogelijk begin 2027 zal plaatsvinden. Als er vertragingen optreden, bijvoorbeeld door rechtsmiddelen, zal de inschrijving pas in 2027 of zelfs later plaatsvinden.

In een realistische scenario doet de gemeente de aanname dat ruim 2 jaar na het nemen van de onteigeningsbeschikking van de gemeenteraad, dus ongeveer uiterlijk op 1 januari

2028, kan worden aangevangen met de activiteiten en dan op 1 juli 2029 daadwerkelijk kan aanvangen met het bouwrijp maken.

De doorlooptijd van de verschillende werkzaamheden is hieronder op hoofdlijnen weergegeven.

De werkvoorbereidingen en het aanbesteden van het bouwrijp maken van de gronden neemt ongeveer 12 maanden in beslag, deze zullen starten op 1 januari 2028.

Het proces vergunningverlening van flora en fauna duurt ongeveer 6 maanden en begint op 1 januari 2029.

Het bouwrijp maken van de gronden en gronduitgifte zal parallel aan elkaar plaatsvinden.

Het bouwrijp maken van de gronden duurt circa 6 maanden, de aanvangsdatum is 1 juli 2029. Realisatie van de bedrijfskavels en het woonrijp maken duurt 1 tot 10 jaar.

Het gebied moet worden ontsloten en er zullen bouwwegen worden aangelegd.

De activiteiten zullen uiteraard pas worden opgestart en uitgevoerd zodra duidelijkheid bestaat over het bestemmingsplan, exploitatieplan en de grondeigendom.

De fasering in het exploitatieplan ging uit van uitgifte van de gronden tussen 2025 en 2029.

Door het nog niet onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan/herstelbesluit en exploitatieplan en het ontbreken van overeenstemming met alle grondeigenaren inclusief levering vrij van alle gebruik is deze fasering niet gehaald/haalbaar, maar de urgentie naar bedrijfsgrond blijft zeer voelbaar. Ook uit recent onderzoek van de STEC-groep blijkt behoefte aan bedrijventerreinen in de Regio Amersfoort.

De in het onteigeningsplan betrokken gronden zijn onderdeel van het plangebied De Kronkels-Zuid. De gemeente staat een planning voor (realistische scenario), inhoudende dat in 2028 wordt gestart met de bouw van het bedrijventerrein.

Omdat ontwikkeling van het bedrijventerrein zonder de beëindiging van de huidige activiteiten niet van start kan en de te verwerven percelen/perceelgedeelten een integraal onderdeel uitmaken van de uitvoering van het bestemmingsplan/exploitatieplan, is het dringend noodzakelijk dat de gemeente op korte termijn de eigendom van deze percelen verkrijgt.

Onteigening is urgent.

1.3. Noodzaak tot onteigening

In het onteigeningsplan zijn 10 (gedeeltelijke) kadastrale percelen betrokken.

De op de onteigeningslijst vermelde gerechtigden zijn aangeschreven volgens de informatie zoals deze is opgenomen in de openbare registers van het Kadaster.

De gemeente heeft met diverse eigenaren van de gronden in het gebied in de afgelopen periode (vanaf 2021, destijds nog over de onteigeningswet) besprekingen/onderhandelingen gevoerd over verwerving van het benodigde eigendomsrecht, eerst mondeling, daarna heeft de gemeente meerdere keren schriftelijke schadeloosstellingsaanbiedingen gedaan en deze herhaald.

Een aantal eigenaren heeft aangegeven (deels) over te willen gaan tot zelfrealisatie. Zij beschikken echter over onvoldoende grond.

Het ziet er ten aanzien van een aantal eigenaren momenteel vooralsnog niet naar uit dat er op afzienbare termijn overeenstemming bereikt zal worden en tevens geleverd zal worden vrij van alle gebruik.

Met een aantal eigenaren is wel (op hoofdlijnen) overeenstemming bereikt maar kan er nog niet van worden uitgegaan dan op afzienbare termijn ook daadwerkelijk geleverd wordt vrij van alle gebruikt.

Om tijdig over de benodigde gronden/percelen te beschikken is het noodzakelijk om de onteigeningsprocedure te voeren.

Parallel aan het voeren van de onteigeningsprocedure blijft de gemeente proberen om de onderhavige kadastrale percelen alsnog vrij van gebruiksrechten in der minne te verwerven.

Tijdens de besprekingen heeft de gemeente geïnformeerd naar eventuele aanwezigheid van andere belanghebbenden, anders dan blijkend uit de openbare registers van het Kadaster, het Handelsregister van de Kamer van Koophandel, de Basisregistratie Personen en uit opname van de plaatselijke situatie.

Ook in haar schriftelijke aanbiedingen aan de eigenaren, heeft de gemeente geïnformeerd naar de aanwezigheid van derde belanghebbenden. Van een aantal eigenaren is reactie gekomen inhoudende dat er al dan niet sprake is van derde belanghebbenden. Een aantal eigenaren heeft niet gereageerd op het verzoek van de aanwezigheid van derde belanghebbenden.

Aan andere belanghebbenden dan eigenaren (voor zover bekend) zijn (herhaaldelijk) brieven verstuurd betreffende de plannen van de gemeente, de onteigeningsprocedure en bijbehorende schadeloosstelling.

Uit dit alles blijkt dat er een noodzaak is tot onteigening omdat de te onteigenen gronden vooralsnog niet door minnelijke overeenstemming kunnen worden verkregen.

Het verloop van de onderhandelingen blijkt uit de logboeken en bijbehorende bewijsstukken. Raadsleden kunnen de logboeken met bewijsstukken en de lijst van belanghebbenden op verzoek vertrouwelijk inzien.

Zakelijk gerechtigden (o.a. gerechtigden op kabels en leidingen)

De gemeente heeft voor het gehele plangebied onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van zakelijke rechten.

Op de op de onteigeningslijst opgenomen kadastrale percelen en perceelsgedeelten rusten slechts die rechten die op de lijst zijn genoemd.

Resultaten erfdienstbaarhedenonderzoek

Ten behoeve van het opstellen van dit onteigeningsplan is door het Kadaster een erfdienstbaarhedenonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er op géén van de onderhavige kadastrale percelen een erfdienstbaarheid rust.

2. Planologische grondslag

2.1. Bestemmingsplan/herstelbesluit bestemmingsplan – van rechtswege tijdelijk deel van het omgevingsplan

Conform opgave heeft de gemeente het voornemen om totaal ca. 14 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein, verdeeld in 2 fasen van elk circa 7 hectare, te ontwikkelen. Naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg met de Provincie en in het kader van het regionaal programmeren brengt de gemeente eerst fase 1 middels bestemmingsplan De Kronkels-Zuid/herstelbesluit De Kronkels-Zuid in ontwikkeling (waarvoor nu deze onteigeningsprocedure gevoerd wordt). In een later stadium (2030-2040) zal naar

verwachting fase 2 ontwikkeld worden, waarvoor te zijner tijd een separate planologische procedure moet worden doorlopen.

Onteigening kan plaatsvinden onder meer in het belang van ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving. Deze onteigening vindt plaats ter uitvoering van het bestemmingsplan De Kronkels-Zuid en herstelbesluit bestemmingsplan De Kronkels-Zuid.

Het ter plaatse voorheen geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied' staat de ontwikkeling van het beoogde bedrijventerrein niet toe, aangezien de gronden in dit bestemmingsplan (voornamelijk) bestemd waren voor agrarische doeleinden en gedeeltelijk voor Wonen.

De gemeente Bunschoten maakt de ontwikkeling van het bedrijventerrein mogelijk door middel van een herziening van het juridisch-planologisch kader. In het bestemmingsplan De Kronkels-Zuid en herstelbesluit bestemmingsplan De Kronkels-Zuid wordt de nieuwe bestemming voor de gronden binnen het plangebied vastgelegd, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksregels van toepassing worden waarbinnen de beoogde ontwikkeling planologisch wordt toegelaten. Bij het bestemmingsplan behoort een beeldkwaliteitsplan dat bepalend is voor de inrichting en verschijningsvorm van het bedrijventerrein. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij het herstelbesluit bestemmingsplan opgenomen en vormt onderdeel van het juridisch planologisch kader.

Een beperkt deel van het plangebied ligt binnen de plangrenzen van bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zuid'. De bestemmingen die binnen het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zuid' gelden, worden gehandhaafd. De rest van het plangebied behorende bij het bestemmingsplan De Kronkels-Zuid betreft dus uitsluitend het gebied dat is aangemerkt als 'fase 1' van de ontwikkeling van het bedrijventerrein De Kronkels-Zuid. Voor een eventuele 'fase 2' zal te zijner tijd een separate planologische procedure doorlopen worden. De ontwikkeling van deze tweede fase sluit namelijk aan bij de gemeentelijke structuurvisie en toekomstvisie voor dit gebied.

Bij het bestemmingsplan/herstelbesluit bestemmingsplan De Kronkels-Zuid behoort het exploitatieplan De Kronkels-Zuid dat een onderbouwing biedt van de economische uitvoerbaarheid van de bouwplannen met daarbij behorende voorzieningen zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan/herstelbesluit bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling zal voor een groot deel van het exploitatiegebied door middel van actief grondbeleid tot stand komen.

Op 3 november 2022 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan (NL.IMRO.0313.KronkelsZuid2100-0301) en gelijknamige exploitatieplan De Kronkels-Zuid (NL.IMRO.0313.KronkelsZd2100epkz-0301) vastgesteld.

Bovengenoemd bestemmingsplan en exploitatieplan hebben daarna zes weken ter inzage gelegen. Er zijn enkele beroepen ingesteld. De gemeente heeft een verweerschrift opgesteld en toegestuurd naar de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In het kader van de behandeling van de ingestelde beroepen, heeft de gemeente geconstateerd dat het vastgestelde bestemmingsplan enkele omissies/onvolkomenheden bevat. Het bestemmingsplan van 3 november 2022 is aangepast. Het exploitatieplan is niet aangepast.

De omissies zijn hersteld in het herstelbesluit bestemmingsplan De Kronkels-Zuid. De wijzigingen zien op hoofdstuk 5 en 6 van de toelichting en op 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 zes weken ter inzage gelegen (21 december 2023 — 31 januari 2024). Om zo

Onteigeningsstuk A-6: De zakelijke beschrijving.

ieder in de gelegenheid te stellen een zienswijze in te dienen met betrekking tot de wijzigingen ten opzichte van het op 3 november 2022 vastgestelde bestemmingsplan. Op 18 april 2024 is door de raad van de gemeente Bunschoten het bestemmingsplan De Kronkels-Zuid, NL.IMRO.0313.KronkelsZuid2300-0301, besluitnummer 1213854, vastgesteld. Het bestemmingsplan De Kronkels-Zuid en het herstelbesluit vormen samen de grondslag voor onteigening.

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 is gericht tegen 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.

Het is de verwachting dat het herstelbesluit bestemmingsplan van 18 april 2024 nog niet onherroepelijk is ten tijde van het geven van de onteigeningsbeschikking.

Inhoudelijk

Voorheen vigeerde onder meer de bestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Wonen' en 'Tuin'. Met de inwerkingtreding van het bestemmingsplan De Kronkels-Zuid zijn deze functies binnen het plangebied wegbestemd.

De locatie is nu aangewezen als toekomstig bedrijventerrein met de functies bedrijventerrein, groen en verkeer, een en ander met bijbehorende voorzieningen. Uitsluitend functies die passen binnen de vastgestelde regels zijn toegelaten.

2.2. Bestemmingen

In het hieronder opgenomen overzicht zijn voor de grondplannummers de bestemmingen weergegeven, in overeenstemming met de gehanteerde terminologie: de toegelaten Bestemmingen en Activiteiten.

De omschreven Bestemmingen en Activiteiten zijn uitsluitend toegelaten in overeenstemming met de daarop van toepassing zijnde planregels.

Grondplannummers	1, 3-I, 3-II, 5, 6, 7, 8
Bestemming	Verkeer
Activiteit	wegen; voet- en fietspaden; groenvoorzieningen; parkeervoorzieningen, waaronder collectieve parkeervoorzieningen; water en waterhuishoudkundige voorzieningen; nutsvoorzieningen; met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
Grondplannummers	1, 3-I, 3-II, 3-III, 4-I, 4-II, 5, 6, 7
Bestemming	Bedrijventerrein
Activiteit	ambachtelijke, industriële, groothandels-, transport- en distributiebedrijven; bedrijfsverzamelgebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - bedrijfsverzamelgebouw'; detailhandel; onzelfstandige kantoorruimte;

	een horecavoorziening, uitsluitend voor zover deze onderdeel uitmaakt van een bedrijf (o.a. bedrijfskantine); verkeersdoeleinden (rijwegen, in- en uitritten, fiets- en voetpaden, voorzieningen voor openbaar vervoer), met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting uitgesloten' geen in- en uitritten en rijwegen zijn toegestaan; (gebouwde) bovengrondse parkeervoorzieningen, waaronder collectieve parkeervoorzieningen; voorzieningen, waaronder in ieder geval ondergrondse opslagtanks, technische ruimten en bergingen begrepen; opslag en stalling indien dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond; duurzame energievoorzieningen; tuinen en erven; groen en water; vlonders; energielaadpunten; afvalcontainers; met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.
Grondplannummers	1, 3-I, 3-III, 4-II, 5, 7, 8
Bestemming	Groen
Activiteit	bermen, plantsoenen, afschermd groen, grondwallen, taluds en andere groenvoorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - lage beplanting' geen bomen, met uitzondering van knotbomen en struiken, zijn toegestaan; voet- en fietspaden en uitritten; overige verhardingen; bruggen en duikers; dammen en sluizen; water; met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor de volledige beschrijving wordt verwezen naar de van toepassing zijnde regels (te raadplegen via de website van het Omgevingsloket en in het bestemmingsplan/herstelbesluit dat onderdeel uitmaakt van het onteigeningsplan).

Voor het overige zijn de inleidende regels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels van toepassing. Uit de bij dit onteigeningsplan behorende projectietekening volgt welke bestemmingen op welke onroerende zaken rusten. In paragraaf 3.2 van deze zakelijke beschrijving wordt nader ingegaan op de wijze van planuitvoering.

2.3. Plangebied

Het plangebied is gesitueerd aan de rand van de bebouwde kom van Bunschoten. Ten noorden van het plangebied bevindt zich de Bisschopsweg, met aan de overzijde van de Bisschopsweg het bestaande bedrijventerrein De Kronkels. Iets ten oosten van het plangebied bevindt zich de Amersfoortseweg, met deels aan de zijde van het plangebied enkele te handhaven bedrijfskavels en aan de overzijde het bestaande bedrijventerrein Haarbrug Zuid.

Onteigeningsstuk A-6: De zakelijke beschrijving.

Het plangebied is gelegen in polder De Haar. Het plangebied is momenteel nog overwegend agrarisch gebied, met aan de Bisschopsweg enkele woningen.

Het terrein grenst aan het polderlandschap van Arkemheen-Eemland.

Het landschap van polder De Haar bestaat uit een slagenverkaveling, langgerekte diepe kavels omgeven door ontwateringssloten en weteringen met een geregeld waterpeil. Ter plaatse van het projectgebied zijn de kavels hoofdzakelijk noord-zuid gericht. Er is sprake van een zeer open polderlandschap nagenoeg zonder groenopstanden en met zeer grote vergezichten door het buitengebied in westelijke en zuidelijke richting.

De gronden van het projectgebied zijn hoofdzakelijk agrarisch in gebruik en bestaan uit graslanden geschikt voor beweiding door rundvee en schapen. Langs de Bisschopsweg zijn halverwege het plangebied enkele woningen gelegen.

Het gebied direct ten oosten van het plangebied, ten westen van de Amersfoortseweg, bestaat uit een reeks percelen dat bebouwd is met vrij diverse lintbebouwing. Tussen de bebouwing bevinden zich drie oudere panden, die functioneren als kantoor/bedrijfswoning. De erven zijn naar de weg toe open, maar naar de achterzijde veelal dichtbegroeid.

Zie onderstaande afbeelding voor de ligging van het plangebied.



Ligging plangebied, Bron: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL-IMRO-0313-KronkelsZuid2300-0301-2/regels?session=76448062-bc84-4f4e-9629-e628db8ba622>

3. Toelichting ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving

3.1. Bestaande situatie

Het plangebied is momenteel overwegend agrarisch gebied en bestaat uit graslanden geschikt voor beweiding door rundvee en schapen. Langs de Bisschopsweg zijn halverwege het ontwikkelingsgebied enkele woningen gelegen. Het plangebied maakt deel uit van polder De Haar.

Het grootste deel van het plangebied ligt binnen het voorheen vigerende Bestemmingsplan 'Buitengebied', dat is vastgesteld op 20 april 2017. Binnen dit bestemmingsplan gold voor de projectlocatie voornamelijk de bestemming 'Agrarisch met waarden' (artikel 3). Ter plaatse van de Bisschopsweg 3-5 zijn de bestemmingen 'Wonen' (artikel 15) en 'Tuin' (artikel 12) opgenomen. Verder zijn er dubbelbestemmingen opgenomen ten behoeve van Archeologie en een gasleiding. Ook is er ter plaatse van het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'overige zone- cultuurhistorisch waardevol gebied' opgenomen en voor de noordelijke helft van het plangebied de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'.

Een beperkt deel van het plangebied ligt binnen de plangrenzen van bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zuid', welk is vastgesteld op 9 maart 2017. Binnen dit bestemmingsplan gelden voor de projectlocatie de bestemmingen 'Bedrijventerrein – 2 (Haarbrug-zuid)' (artikel 5) en 'Water' (artikel 12).

Verder zijn er dubbelbestemmingen opgenomen ten behoeve van Archeologie.

De percelen/perceelgedeelten zijn specifiek in gebruik voor:

Grondplannummer 1

N 148 – Terrein (grasland)

Op dit perceel bevindt zich grasland en een landbouwschuurtje.

Grondplannummer 3-I

N 153 – Terrein (grasland)

Op dit perceel bevindt zich grasland.

Grondplannummer 3-II

N 2089 – Terrein (grasland)

Op dit perceel bevinden zich grasland, een woning, een bijgebouw en tijdelijke woonunits.

Grondplannummer 3-III

N 2091 – Terrein (grasland)

Op dit perceel bevindt zich grasland.

Grondplannummer 4-I

N 150 – Wonen

Op dit perceel bevindt zich een woning.

Grondplannummer 4-II

N 151 – Wonen (agrarisch)

Op dit perceel bevinden zich woningen.

Grondplannummer 5

N 1727 – [..]

Op dit perceel bevindt zich grasland.

Grondplannummer 6

N 160 – Wonen, Erf – tuin

Op dit perceel bevindt zich grasland en gedeeltelijk buitenopslag behorende bij het bedrijf op het perceelgedeelte dat buiten de onteigening valt.

Grondplannummer 7
N 161 – Terrein (grasland)
Op dit perceel bevindt zich grasland.

Grondplannummer 8
N 1139 - Terrein (grasland)
Op dit perceel bevindt zich grasland.

Om de aansluiting van De Kronkels-Zuid op de bedrijven aan de westzijde van de Amersfoortseweg te borgen en om ontwikkelmogelijkheden in dit grensgebied mogelijk te maken, is een deel van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zuid' meegenomen in onderhavig bestemmingsplan/herstelbesluit bestemmingsplan waarvan het beeldkwaliteitsplan onderdeel van uit maakt. De functies die binnen het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zuid' gelden, zijn gehandhaafd. Er wordt hier enkel een extra wijzigingsbevoegdheid opgenomen die burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft de hier opgenomen bouwvlakken onder bepaalde voorwaarden te vergroten, zodat aangesloten kan worden bij de bouwvlakken in De Kronkels-Zuid.

3.2. Wijze van planuitvoering

Aan de in het onteigeningsplan betrokken percelen/perceelgedeelten zijn zoals vermeld ingevolge het vastgestelde bestemmingsplan De Kronkels-Zuid/herstelbesluit bestemmingsplan De Kronkels-Zuid de functies bedrijventerrein, groen en verkeer, met bijbehorende voorzieningen, toegekend. De toegekende functies zullen worden ontwikkeld met inachtneming van de juridisch bindende randvoorwaarden zoals neergelegd in de planregels en passend binnen het van toepassing zijnde gebiedsbeleid.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein wordt voor wat betreft de eerste fase, aangezet vanaf de zijde van de Amersfoortseweg in westelijke richting. Hiermee krijgt de huidige bedrijfsbestemming langs de Amersfoortseweg op logische wijze in westelijke richting een vervolg. Conform de opgave is een stedenbouwkundige visie opgesteld voor in totaal ca. 14 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein, verdeeld in 2 fasen van elk ca. 7 hectare. De Kronkels-Zuid fase 1 is opgenomen in de Kaders voor regionale programmering Wonen & Werken die op 30 september 2020 door Provinciale Staten zijn vastgesteld. Hierbij wil de provincie groen licht geven voor de eerste fase van ca. 7 hectare uitgeefbaar gebied. De eerste fase wordt middels voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Voor het juridisch-planologisch mogelijk maken van de tweede fase zal te zijner tijd een separate planologische procedure doorlopen worden.

De structuur van de verkaveling is rechthoekig van opzet waarbij de richting van de huidige kavels en kavelsloten wordt gevolgd. Zowel wegen, openbaar groen als kavels zijn hierdoor voornamelijk noord-zuid georiënteerd. Bepalend voor de ligging van de noord-zuid georiënteerde hoofdontsluitingsas is de ligging van een gasleiding van de Gasunie die vanaf de zijde van de Bisschopsweg in zuidelijke richting door het plangebied loopt. De ligging van deze leiding en die van de hoofdontsluitingsas markeert tegelijkertijd de grens van de eerste fase van ca. 7 hectare bedrijfsterreinontwikkeling met die van de tweede fase. Daarnaast zijn secundaire ontsluitingswegen voorzien die zowel in noord-zuidrichting als oost-westrichting zijn gelegen. Deze zorgen voor de ontsluiting van percelen gelegen aan de Bisschopsweg en de Amersfoortseweg vanaf de achterzijde, maar vanzelfsprekend ook voor die van percelen gelegen midden op het bedrijventerrein. Gekoppeld aan de ligging van de ontsluitingswegen wordt voorzien in de berging van hemelwater door middel van de aanleg

van nieuwe watergangen die van noord naar zuid langs de ontsluitingsassen worden aangelegd. Aan de zijde van de Amersfoortseweg wordt gebruik gemaakt van een bestaande watergang met geregeld peil. Deze watergang watert af naar de ten zuiden van het ontwikkelingsgebied gelegen landschappelijke inpassingszones met voldoende ruimte voor waterberging. De landschappelijke inpassingszones zijn voorzien aan de zuidrand van het bedrijventerrein. Deze randzone voorziet naast de inpassing in het landschap tevens in de berging van hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak van het bedrijventerrein en in de voortzetting van een recreatieve route vanaf Haarbrug-Zuid in westelijke richting en sluit ter hoogte van de noord-zuid lopende ontsluitingsweg aan bij het wandelpad dat langs deze weg loopt.

Voor het gebied is een beeldkwaliteitsplan opgenomen dat in overeenstemming is met de in de planregels vastgelegde voorwaarden. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte en bevat toetsbare criteria. Het is een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw. Het plan geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de vormgeving van bebouwing en de inrichting van de ruimte.

4. Tenaamstelling onteigening

De onteigening van de in het onteigeningsplan De Kronkels-Zuid opgenomen percelen/perceelgedeelten zal geschieden ten name van de gemeente Bunschoten. Het gaat om de realisatie van een gemeentelijk bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal grotendeels door of in opdracht van de gemeente worden gerealiseerd.

De op de onteigeningslijst vermelde onroerende zaken liggen in de gemeente Bunschoten. De raad van de gemeente is daarom het bevoegd gezag om de onteigeningsbeschikking te geven.

Bijlagen:

Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze zakelijke beschrijving toegevoegd en is onderdeel van de onteigeningsbeschikking.