



Gemeentebestuur van Pekela
Raadsvoorstel - Adviesnota

Nummer: 10 2023R0002

Datum voorstel: 20-12-2022

Raadsvergadering d.d.: 31-01-2023

Portefeuillehouder: Wethouder E. van Klaveren

Team: Fysiek

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan en verlenen omgevingsvergunning 'Raadhuis Nieuwe Pekela', Ds. Sicco Tjadenstraat C 52/53 Nieuwe Pekela

Voorstel:

Uw raad wordt voorgesteld:

1. Het bestemmingsplan 'Raadhuis Nieuwe Pekela' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het raadsvoorstel, met bijbehorende verbeelding, regels, toelichting en bijlagen, vervat in het digitale gebiedsgerichte besluit met identificatienummer NL.IMRO.0765.03Raadhuis2021-0401.
2. De omgevingsvergunning door het college van burgemeester en wethouders te laten verlenen op grond van de coördinatieregeling.
3. Voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding:

Aan de Ds. Sicco Tjadenstraat C52/53 is het voormalige gemeentehuis van de voormalige gemeente Nieuwe Pekela gelegen. Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Nieuwe Pekela'. Het perceel heeft de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' en de aanduiding 'monument'. Het voormalige raadhuis betreft een Rijksmonument.

Initiatiefnemer heeft het voornemen om het monumentale pand te transformeren naar betaalbare huurappartementen. Naast het monument worden twee geschakelde levensloopbestendige

Raadsvoorstel: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan en verlenen omgevingsvergunning 'Raadhuis Nieuwe Pekela', Ds. Sicco Tjadenstraat C 52/53 Nieuwe Pekela

patiowoningen gerealiseerd. Op de achterzijde van het terrein komen zes beneden-bovenwoningen. Om het project uit de kunnen voeren worden 3 bomen gekapt (met herplantplicht). Het plan voorziet in twintig parkeerplaatsen. Het plan voor het realiseren van in totaal 17 wooneenheden is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Op 28 april 2021 heeft ons college besloten in principe medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de realisatie van 17 wooneenheden op het perceel. Voor deze ontwikkeling is de coördinatieregeling toegepast, waarbij het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning vanaf 8 juli 2022 gezamenlijk gedurende zes weken ter inzage hebben geleden. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Er zijn echter nog wel wijzigingen in het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning aangebracht. De wijzigingen worden hierna bij de argumenten toegelicht.

Beoogd effect:

Komen tot een bestemmingsplan en het verlenen van een omgevingsvergunning voor dit perceel dat de mogelijkheid biedt voor de realisatie van 17 wooneenheden en het kappen van 3 bomen.

Argumenten:

1.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning hebben vanaf 8 juli 2022 gedurende zes weken ter inzage geleden. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het plan.

1.2 Het plan past binnen de geldende beleidskaders

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is niet in strijd met het toepasselijke rijks- en/of provinciale beleid (zie hoofdstuk 4 in de toelichting van bijgaand bestemmingsplan).

1.3 Er is een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen ten behoeve van de fasering van de uitvoering van het project

Het project bestaat deels uit herontwikkeling van het voormalige raadhuis en deels uit het realiseren van in totaal acht nieuwe woningen. De bouw van de acht woningen op het erf is toegestaan vanuit het belang om het monumentale raadhuis een nieuwe functie te geven. In het bestemmingsplan is daarom de voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van de fasering van het project. De zes boven- en benedenwoningen mogen pas worden gebouwd als het raadhuis is verbouwd tot negen appartementen. De planning is om de twee patiowoningen gelijktijdig met de verbouw van het raadhuis te gaan bouwen.

1.4 De bestemming 'Maatschappelijk' blijft behouden voor de klokkentoren

De klokkentoren van het raadhuis is en blijft in eigendom van de gemeente Pekela. Deze heeft een functie ten behoeve van de hervormde kerk die achter het raadhuis staat. Deze functie blijft behouden en houdt in het bestemmingsplan dan ook de bestemming 'Maatschappelijk' (en krijgt in tegenstelling tot het raadhuis geen bestemming 'Wonen').

1.5 De toegang tot één van de appartementen is gewijzigd

In de ontwerp omgevingsvergunning was voor één van de appartementen in het raadhuis de toegang voorzien via de klokkentoren. Dit is ongewenst vanwege de eigendomssituatie en de functie van de klokkentoren. In de definitieve omgevingsvergunning is de toegang van het appartement via de centrale hal voorzien.

1.6 Het uitgevoerde geluidonderzoek is ter kennisgeving bij de omgevingsvergunning gevoegd.
Om het geluidseffect van het gebruik van de klokkentoren (uurwerk en luidklok) te meten is het rapport 'Geluidonderzoek naar klokkengeluid; Ds. Sicco Tjadenstraat C 52 t/m 53, Nieuwe Pekela' opgesteld. Dit geluidonderzoek is op grond van het activiteitenbesluit niet verplicht en is daarom niet meegenomen in de uitwerking van het plan. Het geluidonderzoek is ter kennisgeving opgenomen bij de omgevingsvergunning.

1.7 Het definitieve plan dient vastgesteld te worden door de raad.
Ons college bereidt het bestemmingsplan voor, maar uw raad dient het bestemmingsplan uiteindelijk vast te stellen. Op grond van artikel 3.1, lid 1 en artikel 3.8, lid 1, onder e, van de Wet ruimtelijke ordening,

1.8 Het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening wordt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht gesteld als een planologische regeling bepaalde ontwikkelingsmogelijkheden biedt. Uw raad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is. Dit bestemmingsplan biedt geen ontwikkelingsmogelijkheden waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan noodzakelijk is en verplicht wordt gesteld.

Kanttekeningen:

1.1 Tegen de vaststelling kan beroep worden ingesteld

Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Raad van State. De termijn voor het instellen van beroep bedraagt zes weken na bekendmaking van het besluit tot vaststelling.

Financiën:

Het betreft een particulier initiatief. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke kosten bestaan uit het doorlopen van de gebruikelijke planprocedures. Deze kosten worden gedekt uit de legesinkomsten.

Uitvoering:

Het vaststellingsbesluit wordt bekend gemaakt zes weken na vaststelling, of zodra de provincie aangeeft geen reactieve aanwijzing te zullen geven in verband met de aangebrachte wijzigingen. Direct na vaststelling van het bestemmingsplan kan ons college op grond van de coördinatieregeling de omgevingsvergunning verlenen. Tegen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning staat vervolgens gezamenlijk één keer beroep open. Belanghebbenden kunnen beroep aantekenen tegen het besluit bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn (zes weken) afloopt.

Communicatie:

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en de verlening van de omgevingsvergunning worden bekendgemaakt via www.officielebekendmakingen.nl. Het bestemmingsplan wordt beschikbaar gesteld op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan Raadhuis Nieuwe Pekela, toelichting en regels, versie 15-12-2022
2. Bestemmingsplan Raadhuis Nieuwe Pekela, verbeelding, versie 14-12-2022
3. Bestemmingsplan Raadhuis Nieuwe Pekela Bijlagen

burgemeester en wethouders van Pekela,

burgemeester,

de heer J. Kuin

A handwritten signature in blue ink, consisting of a vertical line with a loop at the top and a diagonal stroke crossing it near the bottom.

secretaris,

de heer J. van der Woude

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized 'J' and 'v' followed by 'an der Woude'.

*Raad 31-1-23: Conform voorstel
besloten*

Nummer: 2023R0002

De raad van de gemeente Pekela;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 december 2022;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan 'Raadhuis Nieuwe Pekela' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het raadsvoorstel, met bijbehorende verbeelding, regels, toelichting en bijlagen, vervat in het digitale gebiedsgerichte besluit met identificatienummer NL.IMRO.0765.03Raadhuis2021-0401.
2. De omgevingsvergunning door het college van burgemeester en wethouders te laten verlenen op grond van de coördinatieregeling.
3. Voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen.

Besloten in de openbare vergadering van 31 januari 2023

De raad voornoemd,

voorzitter,

de heer J. Kuin



griffier,



de heer O. Rijkens