



Gemeentebestuur van Pekela
Raadsvoorstel - Adviesnota

Nummer: 11
Datum voorstel: 21-11-2023
Raadsvergadering d.d.: 19-12-2023
Portefeuillehouder: Burgemeester J. Kuin
Team: Fysiek
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Ericalaan, Oude Pekela'

Voorstel

Uw raad wordt voorgesteld:

1. Het bestemmingsplan 'Ericalaan, Oude Pekela' vast te stellen, met bijbehorende verbeelding, regels, toelichting en bijlagen, vervat in het digitale gebiedsgerichte besluit met identificatienummer NL.IMRO.0765.BPEricalaan-0401;
2. Kennis te nemen van de anterieure exploitatieovereenkomst.

Inleiding:

Het perceel kadastraal bekend als Gemeente Pekela, sectie E, nummer 641 is onbebouwd terrein van een voormalige camping. De locatie wordt ontsloten aan de Ericalaan. Het perceel is omgeven door agrarische grond en bos.



Figuur 1: Uitsnede van de topografische kaart met daarop de kadastrale percelen. Het perceel waar dit initiatief betrekking op heeft is rood gearceerd.

Initiatiefnemer wil op het perceel vier grondgebonden woningen ontwikkelen op grote kavels van 2500 m2 tot 4400 m2 groot. Hier zullen grote woningen worden gebouwd die voorzien in een behoefte in het dure segment. De kavels worden zoveel mogelijk ingepast in de bestaande groenstructuur.

Op 21 februari 2023 heeft ons college ingestemd het ontwerpbestemmingsplan Ercalaan, Oude Pekela ter inzage te leggen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 7 april 2023 zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ontvangen.

Beoogd effect:

Een bestemmingsplan dat voorziet in de mogelijkheid om vier woningen te realiseren aan de Ercalaan, Oude Pekela.

Argumenten:

1.1 Er is één zienswijze ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 7 april 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er is één zienswijze ingediend door Staatsbosbeheer die is gericht tegen het gebruik van grond dat in bezit is van Staatsbosbeheer. Het keerpunt van de vuilnisauto was op de tekening van de landschappelijke inpassing getekend op grond van Staatsbosbeheer. Dit is aangepast op de tekening, zodat er geen gebruik meer wordt gemaakt van grond van Staatsbosbeheer. Staatsbosbeheer heeft aangegeven hiermee in te kunnen stemmen en dat de zienswijze daarmee afgehandeld is. Aangezien het een wijziging in een bijlage bij het bestemmingsplan betreft, hoeft het bestemmingsplan zelf niet aangepast te worden. Het bestemmingsplan kan daardoor ongewijzigd (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) worden vastgesteld.

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, zoals verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan.

1.3 Het definitieve plan dient vastgesteld te worden door de raad.

Ons college heeft het bestemmingsplan voorbereid, maar uw raad is bevoegd 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,

1.1 Anterieure exploitatieovereenkomst

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening wordt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht gesteld als een planologische regeling bepaalde ontwikkelingsmogelijkheden biedt. De 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. De gronden waar de vier woningen worden gerealiseerd zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Voor de aanleg van voorzieningen, zoals de toegangsweg en riolering, is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is vastgelegd wat de initiatiefnemer moet realiseren en dat het eigendom vervolgens aan de gemeente wordt overgedragen.

Kanttelingen:

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.

Toekomstvisie Pekela:

1.1 Nieuwe woningen bouwen op ontwikkellocaties

Dit plan voor de bouw van vier nieuwe woningen op een ontwikkellocatie is passend binnen de Toekomstvisie. Het plan is ook passend binnen de Woonvisie en het afwegingskader Woningbouw. Er is namelijk een behoefte aan woningen in het hogere prijssegment en deze locatie is aangewezen als ontwikkelingsgebied voor woningen in het bos.

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:

Belanghebbenden kunnen beroep aantekenen tegen uw 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 raadsbesluit wordt bekend gemaakt in het (digitale) Gemeentebblad. Ook zal publicatie via elektronische weg plaats vinden op de landelijke voorziening ruimtelijkeplannen.nl en wordt het plan toegezonden aan andere belanghebbende overheden.

Bijlagen:

- Bestemmingsplan
- Ingediende zienwijze
- Concept anterieure exploitatieovereenkomst

Burgemeester en wethouders van Pekela,

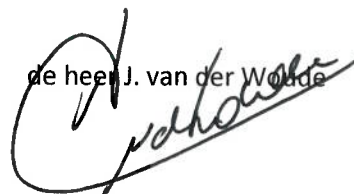
burgemeester,

de heer J. Kuin

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

Nr. 11

De raad van de gemeente Pekela;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21-11-2023;

gelet op artikel 3.1, lid 1 en artikel 3.8, lid 1, onder e, van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

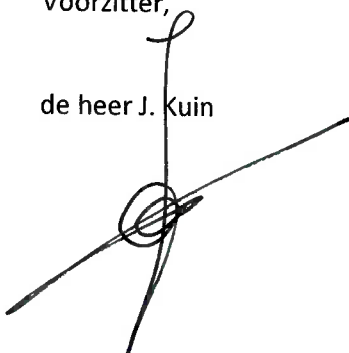
1. Het bestemmingsplan 'Ericalaan, Oude Pekela' vast stellen, met bijhorende verbeelding, regels, toelichting en bijlagen, vervat in het digitale gebiedsgerichte besluit met identificatienummer NL.IMRO.0765.BPEricalaan-0401;
2. Kennis te nemen van de anterieure exploitatieovereenkomst.

Besloten in de openbare vergadering van 19-12-2023

De raad voornoemd,

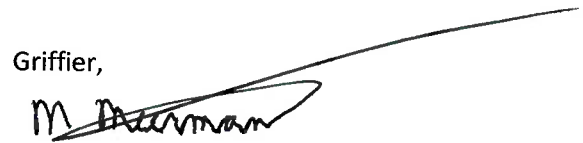
Voorzitter,

de heer J. Kuin

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'J' and 'K' intertwined, with a horizontal line extending to the right.

Griffier,

de heer M. Meerman

A handwritten signature in black ink, starting with a large 'M' followed by 'Meerman', with a long horizontal line extending to the right.