



Gemeentebestuur van Pekela
Raadsvoorstel - Adviesnota

Nummer:	16
Datum voorstel:	31-10-2023
Raadsvergadering d.d.:	28-11-2023
Portefeuillehouder:	Wethouder E. van Klaveren
Team:	Fysiek
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan 'Schoolstraat Oude Pekela'

Voorstel

Uw raad wordt voorgesteld:

1. Het bestemmingsplan 'Schoolstraat Oude Pekela' gewijzigd vast stellen, met bijhorende verbeelding, regels, toelichting en bijlagen, vervat in het digitale gebiedsgerichte besluit met identificatienummer NL.IMRO.0765.BPSchoolstraat-0401.
2. De concept-grondexploitatie vast te stellen en de daarin opgenomen extra middelen ad € 331.00,00 beschikbaar te stellen

Inleiding

De Schoolstraat in Oude Pekela is in het huidige bestemmingsplan aangewezen als een locatie voor woningbouw. Hiervoor is een woonbestemming met een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen. Om de woningbouw mogelijk te maken is er een nieuw bestemmingsplan nodig. Op 27 juni 2023 heeft ons college besloten het ontwerpbestemmingsplan Schoolstraat Oude Pekela ter inzage te leggen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 8 juli 2023 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Het bestemmingsplan (zie bijlage 2) dat nu voorligt voorziet in de bouw van maximaal 14 woningen waarvan; 4 vrijstaande woningen (waarvan twee met de garages geschakeld), 4 twee-onder-een kap woningen en 6 aaneen gebouwde woningen. Het ontwerpbestemmingsplan voorzag in de bouw van 13 woningen. Hier werd rekening gehouden met 5 in plaats van 6 aaneen gebouwde woningen. Om de financiële businesscase van het project haalbaarder te maken is de wijziging gemaakt naar maximaal 14 woningen. Hierom zal het bestemmingsplan gewijzigd moeten worden vastgesteld.

Ons college wil graag een groene, klimaatbestendige en duurzame woonwijk creëren aan de Schoolstraat. Deze woonwijk dient als pilot voor toekomstige projecten in de gemeente. Voor de realisatie van de duurzame woningen zijn wij al een langere periode in gesprek met Hennepverwerkingsbedrijf Dun Agro BV uit Oude Pekela en woningcorporatie Acantus. Dun Agro BV maakt prefab-panelen van hennep, en bouwt hiermee klimaatbestendige en circulaire woningen. Het huidige plan is dat de gemeente het plangebied bouw- en woonrijp maakt en de kavels aan Dun Agro BV verkoopt. Dun Agro BV ontwikkelt de kavels, en verkoopt de 6 kavels bestemd voor de aaneen gebouwde woningen na ontwikkeling aan woningcorporatie Acantus. Acantus biedt de woningen aan in de sociale huur (met huurprijzen tot maximaal € 808,06). Dun Agro BV en Acantus onderhandelen momenteel over de prijs van de woningen. Als zij deze onderhandelingen succesvol afronden kunnen wij overgaan tot de ondertekening van een koopovereenkomst. Vooralsnog gaan we ervanuit dat deze partijen er onderling uitkomen.

De onderhandelingen met Dun Agro BV en Acantus hebben hun doorwerking in de grondexploitatie. We verwachten dat er in Q1 2024 een overeenkomst kan worden gesloten. Op dat moment zullen wij de grondexploitatie ter besluitvorming aan uw raad voorleggen. De grondexploitatie ligt voor de raadsleden vertrouwelijk ter inzage bij de griffie zodat u hiervan alvast kennis kunt nemen. Zie verder onder kopje 'geheimhouding'.

Om de gemeentelijke kosten uit de grondexploitatie te dekken wordt de subsidie vitale kernen (conform ons besluit van 27 juli 2023) aangevraagd.

Beoogd effect

Een bestemmingsplan dat voorziet in de mogelijkheid om maximaal 14 woningen te realiseren aan de Schoolstraat in Oude Pekela.

Argumenten

1.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 8 juli 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Op 11 juli 2023 is een inloopbijeenkomst voor direct omwonenden gehouden in het gemeentehuis. Tijdens deze bijeenkomst zijn omwonenden door de heer Dun en de gemeente geïnformeerd over de plannen en over het bestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld vanwege de wijziging van maximaal 13 naar 14 woningen.

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 bereidt het bestemmingsplan voor, 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,

2.1 Door kennis te nemen van de concept grondexploitatie is uw raad op de hoogte van de financiële gevolgen van het project.

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.

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.

Zoals eerder benoemd wordt de grondexploitatie met de koopovereenkomst op een later moment (naar verwachting januari 2024) voorgelegd aan uw raad. De concept grondexploitatie ligt vertrouwelijk ter inzage bij de griffie zodat u hiervan alvast kennis kunt nemen. De concept grondexploitatie laat op dit moment een negatieve netto eindwaarde zien van afgerond € 331.000. Hierbij is geen rekening gehouden met eventuele nog te ontvangen subsidies omdat hierover geen zekerheid bestaat.

Indien deze grondexploitatie door uw raad wordt vastgesteld en er geen extra middelen (subsidies) beschikbaar komen, dient een voorziening 'verlies grondexploitaties' ter hoogte van € 331.000 te

worden gevormd, die ten laste komt van het saldo in het jaar van vaststelling. Bij de daadwerkelijke vaststelling worden de financiën rondom de grondexploitatie nader uitgewerkt.

Geheimhouding

Ons college heeft ten aanzien van grondexploitatie besloten geheimhouding op te leggen conform artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1, lid 2, onder b van de Wet open overheid in casu de bescherming van de economische/financiële belangen van de gemeente.

Een verplichting tot geheimhouding wordt in acht genomen door allen die van de informatie kennis dragen.

Volgens artikel 89, lid 4 van de Gemeentewet duurt een verplichting tot geheimhouding voort totdat uw raad deze opheft. Wij stellen u voor deze geheimhouding niet eerder op te heffen dan nadat de aanbesteding heeft plaatsgevonden.

Wij wijzen u er op dat een lid van de raad dat in strijd handelt met de opgelegde geheimhouding bij besluit van de raad ten hoogste drie maanden kan worden uitgesloten van het ontvangen van informatie ten aanzien waarvan een verplichting tot geheimhouding geldt.

De grondexploitatie ligt voor de raadsleden ter inzage bij de griffie.

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

Uw besluit wordt bekend gemaakt in het (digitale) Gemeentebled. Ook zal publicatie via elektronische weg plaats vinden op de landelijke voorziening ruimtelijkeplannen.nl en wordt het plan toegezonden aan andere belanghebbende overheden. Voordat de bouwwerkzaamheden starten zullen wij de omwonenden hierover informeren.

Bijlagen

- Bestemmingsplan Schoolstraat Oude Pekela

Burgemeester en wethouders van Pekela,

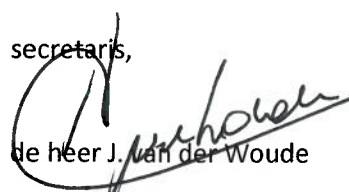
burgemeester,

de heer J. Kuin



secretaris,

de heer J. van der Woude



Nr. 16

De raad van de gemeente Pekela;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 31-10-2023;

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

b e s l u i t:

1. Het bestemmingsplan 'Schoolstraat Oude Pekela' gewijzigd vast stellen, met bijhorende verbeelding, regels, toelichting en bijlagen, vervat in het digitale gebiedsgerichte besluit met identificatienummer NL.IMRO.0765.BPSchoolstraat-0401.
2. De concept grondexploitatie vast te stellen en de daarin opgenomen extra middelen ad € 331.00,00 beschikbaar te stellen

Aldus besloten in de raadsvergadering van 28 november 2023

Voorzitter,
De heer J. Kuin

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'J' and 'K' intertwined.

Griffier,
De heer O. Rijkens

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, flowing 'O' followed by a series of connected loops.