



Gemeentebestuur van Pekela
Raadsvoorstel - Adviesnota

Nummer:
Datum voorstel: 21-05-2024
Raadsvergadering d.d.: 18-06-2024
Portefeuillehouder: Burgemeester J. Kuin
Team: Fysiek
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Ds. Sicco Tjadenstraat C 73 Nieuwe Pekela

Voorstel

Uw raad wordt voorgesteld:

1. Het bestemmingsplan 'Ds. Sicco Tjadenstraat C73 Nieuwe Pekela' vast te stellen, met bijbehorende verbeelding, regels, toelichting en bijlagen, vervat in het digitale gebiedsgerichte besluit met identificatienummer NL.IMRO.0765.BPTjadenstraatC73-0401;
2. Voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding:

Het perceel Ds. Sicco Tjadenstraat C 73 Nieuwe Pekela is bestemd voor een agrarisch bedrijf. Het agrarisch bedrijf is al enkele jaren niet meer in gebruik. De woonboerderij wordt nu gebruikt voor de woonfunctie en de bijbehorende bebouwing voor bedrijfsactiviteiten. De oude veestal is inmiddels vervangen door een nieuw bedrijfsgebouw. In het bedrijfsgebouw komt een bed & breakfast met twee kamers en sanitaire voorzieningen voor een campertuin. De bewoners willen op het achterliggende land een campertuin beginnen met maximaal 25 kampeerplaatsen. Dit is niet passend binnen het huidige bestemmingsplan 'Nieuwe Pekela'.

Beoogd effect:

Een nieuw bestemmingsplan waarmee wonen met een bedrijf, bed & breakfast en een campertuin mogelijk worden gemaakt.

Argumenten:

2.1 Het wijzigen van de bestemming 'agrarische doeleinden' naar een woonbestemming sluit aan bij het feitelijke gebruik van het perceel

De huidige bestemming 'agrarische doeleinden' staat een agrarisch bedrijf op het perceel toe. Het agrarisch bedrijf is enkele jaren geleden beëindigd. De aangrenzende percelen aan het Pekelderdiep hebben veelal een woonbestemming. Een bestemmingswijziging naar wonen past daarom goed in de omgeving. Het is daarmee niet meer mogelijk om een agrarisch bedrijf op het perceel te vestigen.

2.2 Het plan is passend in de woonvisie 2019-2023 (en addendum)

De Woonvisie 2019-2023 en het addendum geven geen specifiek beleid aan voor het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, maar is wel gericht op een gevarieerd aanbod aan woningen en het inspelen op de marktvraag. De omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning voorkomt leegstand en verloedering en draagt bij aan de leefbaarheid binnen de gemeente en is daarmee passend binnen de woonvisie.

2.3 De bedrijfsactiviteiten zijn passend binnen de woonbestemming en de omgeving

De bedrijfsactiviteiten van de eigenaar vinden grotendeels plaats op locaties elders. Het bedrijf is gespecialiseerd in het verplaatsen, plaatsen, repareren en onderhouden van industriële machines. Op het eigen perceel vindt alleen opslag en onderhoud aan eigen machines plaats. De milieueffecten naar de omgeving zijn derhalve zeer beperkt en de woningen in de buurt staan op voldoende afstand. Bij de woonbestemming wordt daarom een aanduiding voor 'bedrijven' opgenomen, waarmee bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan.

2.4 Vervangende nieuwbouw van de schuur zorgt voor ruimtelijke kwaliteitswinst

De veeschuur van circa 900 m² is inmiddels vervangen door een nieuwe, kleinere schuur van circa 400 m². Deze schuur past goed in een landelijke omgeving en zorgt voor ruimtelijke kwaliteitswinst op het perceel.

2.5 Bed & breakfast voorziening is passend op deze locatie

In de nieuwe schuur komen twee kamers voor een kleinschalige bed & breakfast. Dit is een passende voorziening bij de woonfunctie en de camperplaatsen.

1.6 Camperplaatsen zijn passend op deze locatie

Om de passendheid op deze locatie te beoordelen is gekeken naar de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het landschaps- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid. De aangrenzende grondgebruikers worden niet beperkt in hun gebruiksmogelijkheden. Verder wordt de camperplaats zorgvuldig in een tuinachtige setting ingepast in de omgeving. De toegang van de camperplaats komt aan de zuidoostzijde en de bezoekers worden via de Ommelandeweg (en niet via de voorzijde aan het Pekelderdiep) naar de camperplaats geleid. Hierdoor komt de verkeersveiligheid niet in het geding. De campertuin is een passende functie op deze plek.

1.7 Het initiatief past binnen provinciaal beleid

Op grond van provinciaal beleid is kleinschalig kamperen voor maximaal 25 kampeermiddelen toegestaan. Hier past het initiatief binnen.

1.8 Het gebied biedt mogelijkheden voor recreatie/toerisme

In de gemeente Pekela is veel ruimte en weinig recreatieve voorzieningen. Het gebied leent zich uitstekend voor kleinschalige initiatieven op het gebied van toerisme/recreatie.

1.9 Participatie omgeving

De initiatiefnemer heeft zijn plannen met de omgeving gedeeld en houdt hen op de hoogte van de ontwikkelingen. De omwonenden zijn positief over de plannen.

1.10 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Op 12 december 2023 heeft het college ingestemd met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 28 december 2023 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Het bestemmingsplan kan daardoor ongewijzigd (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) worden vastgesteld.

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

Het college heeft het bestemmingsplan voorbereid, maar de gemeenteraad is bevoegd het bestemmingsplan uiteindelijk vast te stellen. Op grond van artikel 3.1, lid 1 en artikel 3.8, lid 1, onderdeel, van de Wet ruimtelijke ordening,

1.12 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. 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. 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.

Toekomstvisie Pekela:

1.1 Wonen en recreatie

Passend en betaalbaar wonen is één van de pijlers van de Toekomstvisie Pekela. Het toestaan van bewoning van een oorspronkelijke agrarische bedrijfswoning sluit hierbij aan. Verder is er behoefte aan recreatiemogelijkheden. Hierin voorziet het plan met een bed & breakfast en een campertuin.

Financiën:

De aanvrager draagt voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan leges af conform de legesverordening. Legesopbrengsten zijn reeds opgenomen in de bestaande begroting. De behandeling hiervan neemt, naast de interne inzet van personeel, geen (extra) kosten met zich mee. Het voorstel is hiermee budgettair neutraal. Tevens is met de aanvrager een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Eventuele planschade is daarbij voor rekening van de aanvrager waardoor de (financiële) risico's zijn beperkt.

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) Gemeenteblad. Ook zal publicatie via elektronische weg plaats vinden op de landelijke voorziening www.omgevingswet.overheid.nl en wordt het plan toegezonden aan andere belanghebbende overheden.

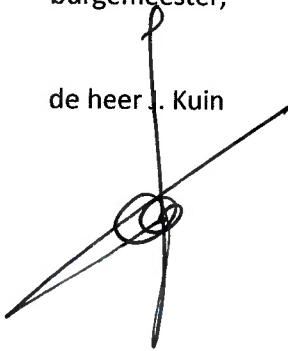
Bijlagen:

- Bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders van Pekela,

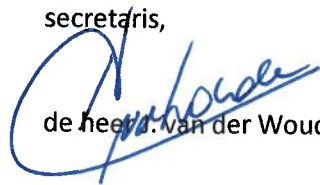
burgemeester,

de heer J. Kuin



secretaris,

de heer J. van der Woude



Nr.

De raad van de gemeente Pekela;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21-05-2024;

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:

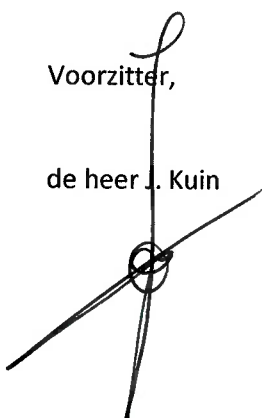
1. Het bestemmingsplan 'Ds. Sicco Tjadenstraat C73 Nieuwe Pekela' vast te stellen overeenkomstig bijgaand raadsvoorstel, met bijbehorende verbeelding, regels, toelichting en bijlagen, vervat in het digitale gebiedsgerichte besluit met identificatienummer NL.IMRO.0765.BPTjadenstraatC73-0401;
2. Voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen.

Besloten in de openbare vergadering van 18 juni 2024

De raad voornoemd,

Voorzitter,

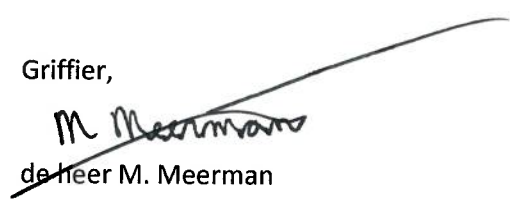
de heer J. Kuin

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop at the top and several vertical strokes below, ending in a small circle.

Griffier,

A handwritten signature in black ink, starting with a large 'M' followed by several loops and a long horizontal stroke.

de heer M. Meerman

A long, sweeping handwritten signature in black ink, starting with a large 'M' and ending in a long horizontal stroke.