

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer
4 februari 2025	D.203595 Z.064482

Portefeuillehouder J.P. Neven
Begrotingsprogramma en taakveld Fysieke leefomgeving: ruimtelijke ordening

Onderwerp **Advies omgevingsvergunning nieuw gemeentehuis**

Voorgesteld besluit

1. Een positief advies af te geven voor de omgevingsvergunning voor de bouw van het nieuwe gemeentehuis aan De Wetering in Maurik.

Samenvatting van het voorstel

De gemeente heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van een nieuw gemeentehuis aan De Wetering in Maurik. Omdat de bouw op grond van het tijdelijke omgevingsplan niet is toegestaan betreft het hier een zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De omgevingsvergunning kan alleen verleend worden nadat de raad hierover een positief advies heeft uitgebracht.

HOOFDLIJNEN

1. Inleiding

Op 30 mei 2023 stemde de raad in beginsel in met de verkoop van het bestaande gemeentehuis en gaf de opdracht aan het college het scenario nieuwbouw uit te werken.

Op 25 augustus 2023 verkocht de gemeente vervolgens het bestaande gemeentehuis aan stichting Thius. Voor het nieuwe gemeentehuis werd een programma van eisen gemaakt en op basis daarvan een voorlopig en definitief ontwerp. Op 27 augustus 2024 werd het definitieve ontwerp door het college vastgesteld. Op 9 juli was al een omgevingsvergunning voor het gemeentehuis aangevraagd.

Voor de locatie van het gemeentehuis is het bestemmingsplan Kernen Buren dat onderdeel uitmaakt van tijdelijk omgevingsplan van de gemeente van toepassing. Het bestemmingsplan maakt de bouw van het gemeentehuis niet mogelijk omdat voor de locatie de bestemmingen Verkeer en Groen gelden. Daarom kan alleen een omgevingsvergunning worden verleend voor een zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Vanaf 10 oktober 2024 heeft de ontwerp omgevingsvergunning met daarbij een Motivering en onderzoeken gedurende zes weken ter inzage gelegen. Zie [Gemeenteblad 2024, 427059 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen \(officielebekendmakingen.nl\)](#)

Iedereen kon een zienswijze over de ontwerp omgevingsvergunning indienen. Er zijn zeven zienswijzen ontvangen.

Bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet de raad in een aantal gevallen een advies geven voordat het college de omgevingsvergunning kan verlenen. Het advies van de raad is bindend. Op 6 december 2022 besloot de raad in welke gevallen een advies vereist is. Het adviesrecht geldt onder meer voor het realiseren van een maatschappelijke functie in de bebouwde kom. Omdat het gemeentehuis een maatschappelijke functie betreft is het adviesrecht van toepassing.

2. Doel / meetbaar effect

Het geven van een positief advies over de omgevingsvergunning voor het nieuwe gemeentehuis aan De Wetering in Maurik, zodat de omgevingsvergunning verleend kan worden door of namens het college.

3. Argumenten

3.1. *Het is wenselijk een nieuw gemeentehuis te realiseren*

Het huidige gemeentehuis is te groot voor het gemeentelijk apparaat. Het nieuwe gemeentehuis voorziet in een meer passende en duurzame huisvesting. Door de nieuwbouw worden de structurele lasten van huisvesting voor de gemeente lager. In het oude gemeentehuis worden sociale huurappartementen gerealiseerd. Dit voorziet in de grote vraag naar betaalbare huisvesting in de gemeente.

Het nieuwe gemeentehuis wordt stedenbouwkundig goed ingepast in de omgeving. In de motivering bij de omgevingsvergunning wordt onderbouwd dat het plan voldoet aan alle relevante normen, onder andere ten aanzien van parkeren, waterberging en milieu.

3.2. *De zienswijzen geven geen aanleiding het plan aan te passen*

Er zijn zeven zienswijzen over de ontwerp omgevingsvergunning ingediend. De indieners van zienswijzen wonen in de directe omgeving van het nieuwe gemeentehuis. De zienswijzen gaan in op mogelijke waardedaling van de woningen, aantasting van woongenot, geluidoverlast, overlast door verkeer, de parkeersituatie, de waterberging en mogelijke schade door bouwwerkzaamheden. De zienswijzen geven geen aanleiding het plan aan te passen of de omgevingsvergunning niet te verlenen. In de Nota van zienswijze is de reactie op de zienswijzen te lezen.

4. Kanttekeningen

4.1. *De woonfunctie voor het oude gemeentehuis is nog niet zeker*

Voor het oude gemeentehuis is een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Dit plan voorziet in de wijziging van de bestemming Maatschappelijk naar Wonen. Omdat Thius nog niet heeft aangegeven hoe de vereiste spuitvrije zone rond de nieuwe appartementen gerealiseerd gaat worden kan het bestemmingsplan nog niet ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd.

TOELICHTING EN UITVOERING

5. Financiën

Op 30 mei 2023 besloot de raad voor de nieuwbouw van het gemeentehuis een krediet van € 9.970.500,- beschikbaar te stellen. Uit de laatste berekening van een kostendeskundige blijkt dat het project kan worden gerealiseerd binnen de financiële kaders gesteld in het raadsbesluit.

6. Communicatie

De verleende omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad. De indieners van zienswijzen zijn geïnformeerd over de raadsvergaderingen waar het advies wordt besproken en krijgen bericht als de omgevingsvergunning is verleend.

7. Uitvoering en planning

Na een positief advies van de raad kan de omgevingsvergunning worden verleend. Er kan dan gedurende zes weken beroep worden ingediend tegen de vergunning.

De gunning zal in februari 2025 worden afgerond en daarna kunnen de voorbereidingen voor de bouw starten. De oplevering van het nieuwe gemeentehuis is gepland in augustus 2026.

8. Participatie

Er is een participatieplan gemaakt en ter uitvoering zijn vier informatieavonden georganiseerd. Het plan en de verslagen zijn bij de ontwerpvergunning ter inzage gelegd.

9. Duurzaamheid

Het gemeentehuis voldoet aan de wettelijke normen voor duurzaamheid. Het betreft een energie neutraal gebouw (ENG), waarbij bijna energie neutraal (BENG) de eis is. Het gebouw wordt

grotendeels opgetrokken uit een houten hoofdconstructie wat een forse Co₂ reductie betekent tijdens de aanlegfase.

Bijlagen:

1. Raadsbesluit
2. Ontwerp omgevingsvergunning
3. Motivering
4. Nota van zienswijzen

Inlichtingen bij:

Portefeuillehouder J.P. Neven

Domein Ruimte