

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Balgoijseweg 80a Balgoij

Datum: 12 maart 2024

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. Vast te stellen dat er geen zienswijzen zijn ingediend.
2. Het bestemmingsplan Buitengebied Balgoijseweg 80a Balgoij met een nagekomen ambtelijke wijziging gewijzigd vast te stellen bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0296.BGBbalgoijseweg80a-DFBP met de bijhorende bestanden en bijlagen, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond BGT dd. 29 november 2023 met de bestandsnaam NL.IMRO.0296.BGBbalgoijseweg80aDFBP.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren.

Aanleiding

De initiatiefnemer is van plan om op de locatie Balgoijseweg 80a één nieuwe vrijstaande energie-neutrale levensloopbestendige woning met bijgebouwen en een loods voor inpanidige statische opslag te realiseren. Op de locatie bevond zich een intensieve varkenshouderij. Deze is inmiddels gesloopt.



Het verzoek is in strijd met het bestemmingsplan, omdat het bestemmingsplan de bouw van een woning niet toe staat. Na principemedewerking voor de herontwikkeling op het perceel Balgoijseweg 80a in Balgoij op 17 november 2020 en het sluiten van een intentieovereenkomst voor deze locatie op 12 oktober 2021 is het plan verder uitgewerkt.

Bij besluit van 12 december 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten medewerking te verlenen aan het ter inzage leggen van het plan. Daarnaast heeft het college ingestemd met het ontwerpbesluit hogere waarden. Voor de woning moet een hogere waarde worden vastgesteld. Het project is getoetst aan de Notitie Hogere Waarden (2007) en hieraan wordt voldaan. Het ontwerpplan en ontwerpbesluit hogere waarden is in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) in de Wegwijs en de gemeentepagina van 20 december 2023 gepubliceerd. Overeenkomstig artikel 3.8 lid e Wro kan uw raad beslissen om het plan vast te stellen.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
17-11-2020	Principeverzoek herontwikkeling perceel Balgoijseweg 80a in Balgoij (Z/20/053732)
12-10-2021	Intentieovereenkomst voor de (her)ontwikkeling van de locatie Balgoijseweg 80A te Balgoij (Z/20/053989)
29-06-2022	Verlenging Intentieovereenkomst Balgoijseweg 80A te Balgoij (Z/22/082795)
12-12-2023	Het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan 'Balgoijseweg 80a Balgoij' en bekend te maken dat men zienswijzen kan indienen. (Z/22/082795)

Gewenst resultaat

De realisatie van een energie-neutrale levensloopbestendige woning met loods voor inpandige statische opslag.

Argumenten

1.1 *Op het ontwerpbestemmingsplan zijn tijdens de termijn van de terinzagelegging geen zienswijzen ingediend.*

Na akkoord van het college op het ontwerp bestemmingsplan, heeft het plan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan kan daardoor worden vastgesteld.

- 2.1 *Uit de bestemmingsplantoelichting blijkt dat wordt voldaan aan goede ruimtelijke ordening.*
Bij particuliere initiatieven vragen wij altijd de initiatiefnemer om aan te tonen dat zijn verzoek planologisch en ruimtelijk haalbaar en acceptabel is. Er dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening.
Hierbinnen vindt een brede afweging plaats en wordt gekeken naar kwaliteitseisen ten behoeve van gezondheid en veiligheid, milieueisen o.a. in verband met stank en geluid, maar ook naar waterbeheer, de ontwikkeling van natuur en/of recreatie en de bescherming van culturele en archeologische waarden. Deze afweging vindt plaats doordat voor verschillende beleidsterreinen kwaliteitsnormen zijn geformuleerd in diverse wet- en regelgeving. Het is aan de initiatiefnemer om aan te tonen dat hij daaraan kan voldoen. Hiertoe heeft hij bij dit verzoek verschillende onderzoeken en een bestemmingsplan aangeleverd waaruit blijkt dat het plan voldoet en ruimtelijk acceptabel is. Uit de rapporten blijkt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met wetgeving op het gebied van o.a. geluidhinder, luchtkwaliteit en bodemkwaliteit. Verder is aangetoond dat geen sprake is van verstoring van archeologische waarden of van de leefomgeving van planten en dieren. Voor meer informatie wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan en de bijlagen.
- 2.2 *In het ontwerpbestemmingsplan waren foutieve bouwhoogtes opgenomen.*
Voor het realiseren van dit plan, zijn een goothoogte van 4,0 meter en nokhoogte van 9,0 meter voor het hoofdgebouw nodig. In het ontwerp bestemmingsplan waren onjuiste hoogtes opgenomen. Namelijk een goothoogte van 3,0 meter en een nokhoogte van 8,0 meter. Voor het bijgebouw was eveneens een onjuiste nokhoogte opgenomen. De nokhoogte moet 6,0 meter zijn in plaats van de opgenomen 5,0 meter. Met deze ambtelijke wijziging wordt deze fout hersteld.
- 3.1 *Er is een anterieure overeenkomst afgesloten.*
De gemeente heeft een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer (leges). Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is geen exploitatieplan nodig. De gemeenteraad moet dit wel expliciet besluiten.
- 4.1 *Een m.e.r.-beoordeling is niet nodig.*
Er is op grond van de selectiecriteria uit bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet gebleken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die leiden tot een m.e.r. beoordelingsplicht. De gemeenteraad moet in een dergelijk geval expliciet besluiten om geen m.e.r. beoordeling uit te voeren.

Tegenargumenten en risico's

- 2.1 *Tegen het vaststellingsbesluit kan beroep worden ingesteld.*
Na vaststelling van dit bestemmingsplan dient het plan wederom zes weken ter inzage te liggen. In deze periode is het mogelijk beroep in te stellen. Deze kans is klein, aangezien geen gebruik is gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Financiële gevolgen

Het plan wordt voor rekening en risico van de aanvrager uitgevoerd. Om de gemeente te vrijwaardten van planschade aanspraken is er voor de definitieve vaststelling een realisatieovereenkomst afgesloten.

Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan volgt de bekendmaking van de terinzagelegging in het gemeenteblad en in de Wegwijs verschijnt een verkorte publicatie.

Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze rechtsmiddelenverwijzing wordt opgenomen in de bovengenoemde publicaties.

Inwonersparticipatie

De initiatiefnemers hebben de plannen vroegtijdig besproken met de direct omwonenden en hebben daar waar nodig onderling afspraken gemaakt. Uit dit overleg zijn geen bezwaren gebleken tegen de herziening van het bestemmingsplan.

Uitvoering of Vervolgstappen

Het vastgestelde bestemmingsplan ligt na bekendmaking zes weken ter inzage. Indien beroep wordt ingesteld, volgt na deze termijn de afhandeling daarvan.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Bijlagen:

1. Toelichting bestemmingsplan Buitengebied, Balgoijseweg 80a, Balgoij
2. Regels bestemmingsplan Buitengebied, Balgoijseweg 80a, Balgoij
3. Verbeelding bestemmingsplan Buitengebied, Balgoijseweg 80a, Balgoij
4. Bijlagen bij de toelichting
5. Bijlagen bij de regels
6. Besluit hogere waarden Wet geluidhinder