

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Vaststellen omgevingsplan Veldsestraat 52 Balgoij

Collegedatum: 9 september 2025

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. het TAM-omgevingsplan 'Veldsestraat 52 Balgoij' gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

De initiatiefnemer wil een seniorenwoning bouwen op het perceel naast Veldsestraat 52 in Balgoij. Het gebied is nu grasland. Aan de ene kant ligt woningnummer 60, aan de andere kant ligt het huis van de initiatiefnemer op nummer 52. De nieuwe woning krijgt de vorm van een veldschuur. De woning is bedoeld voor de initiatiefnemer zelf en sluit aan bij de behoefte aan seniorenwoningen in Balgoij. Alle belangrijke voorzieningen, zoals de badkamer en slaapkamer, komen op de begane grond. De woning wordt gebouwd volgens de moderne regels voor duurzaamheid (BENG). Daarnaast worden extra maatregelen genomen om de woning energiepositief te maken en zo min mogelijk CO² uit te stoten, zowel bij de bouw als bij het gebruik.

Op 23 april 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om mee te werken aan dit plan. In een realisatieovereenkomst zijn afspraken vastgelegd over duurzaamheid, levensloopbestendigheid, voorwaarden voor medewerking, recht van overpad en eventuele schadevergoeding. Het ontwerp van het TAM-omgevingsplan heeft van 26 juni tot en met 7 augustus 2025 ter inzage gelegen. Er zijn geen reacties (zienswijzen) binnengekomen. Uw raad kan nu besluiten om het plan vast te stellen en het ter inzage te leggen voor beroep.



Wat is een TAM-Omgevingsplan?

De software voor het maken en publiceren van het omgevingsplan werkt nog niet goed genoeg. En het DSO (Digitaal Stelsel Omgevingswet) functioneert nog niet goed genoeg voor het publiceren van een wijziging omgevingsplan. Dit is een landelijk probleem. Om te voorkomen dat we landelijk in een zwart gat komen waarin we ruimtelijke ontwikkelingen niet meer mogelijk kunnen maken, is er een tijdelijke oplossing bedacht: TAM-omgevingsplan.

Een TAM-omgevingsplan wordt gemaakt met bestemmingsplansoftware en is technisch dus een bestemmingsplan. Maar juridisch inhoudelijk is het een omgevingsplan. Zo kan de gemeente toch ontwikkelingen mogelijk maken, ook al kunnen we niet voldoen aan de technische eisen van een omgevingsplan. Dit TAM-Omgevingsplan wordt een apart hoofdstuk in het tijdelijke omgevingsplan. Uiteindelijk wordt het verwerkt in het definitieve omgevingsplan.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
23 april 2024	Besloten principemedewerking te verlenen aan het initiatief onder voorwaarden (Z/23/113022)
10 juni 2025	Vaststellen ontwerp omgevingsplan Veldsestraat 52 Balgoij (Z/24/259205)

Gewenst resultaat

Het toevoegen van een woning naast de Veldsestraat 52 te Balgoij.

Argumenten

1.1 *Op 23 april 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten medewerking aan het voorliggende plan te verlenen.*

1.2 *Artikel 1.3 is niet correct in de regels van het TAM-omgevingsplan opgenomen.*

Voor het opstellen van een ontwerp TAM-omgevingsplan ontvangt het stedenbouwkundig bureau van de gemeente een TAM-format voor de regels. Echter is het TAM-format een groeimodel en heeft er in de nieuwe versie een aanpassing plaatsgevonden in artikel 1.3. Omdat het oude format door het stedenbouwkundig bureau is gebruikt voor de regels is inmiddels artikel 1.3 vervangen door de volgende nieuwe tekst:

'De regels in afdeling 22.2 en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit plan.'

1.3 *Er is geen zienswijze op het plan ingediend.*

Op 26 juni 2026 is in het Gemeenteblad kennis gegeven van het feit dat het ontwerpplan voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage ligt. Gedurende deze periode is geen zienswijze binnen gekomen.

1.4 *Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten.*

Met de gesloten anterieure overeenkomst is het verhaal van de gemeentelijke kosten zeker gesteld. Hierin zijn alle afspraken met de initiatiefnemer vastgelegd. In het geval er sprake is van claimbare nadeelcompensatie zijn deze kosten voor de initiatiefnemer.

Tegenargumenten en risico's

1.1 Het is mogelijk beroep in te dienen tegen de wijziging omgevingsplan.

Tegen de uiteindelijke vaststelling van het omgevingsplan door de gemeenteraad kunnen belanghebbenden beroep bij de Raad van State instellen.

Financiële gevolgen

Het plan wordt voor rekening en risico van de initiatiefnemer uitgevoerd. Om de gemeente te vrijwaarden van nadeelcompensatie aanspraken is er voor de definitieve vaststelling een anterieure overeenkomst afgesloten.

Communicatie

De vaststelling van het omgevingsplan wordt door ons college bekendgemaakt in de het Gemeenteblad. In 'De Wegwijs' wordt een verwijzing naar de officiële bekendmaking in het Gemeenteblad opgenomen. Het vastgestelde omgevingsplan kan door eenieder worden bekeken op de landelijke website <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>.

Inwonersparticipatie

Omwonenden hebben een brief gekregen waarin ze worden geïnformeerd over het planvoornemen. Zij hebben de mogelijkheid gekregen te reageren. Uit de omgevingsdialoog volgden geen bezwaren tegen het voorliggende plan.

Uitvoering of Vervolgstappen

Tegen het vastgestelde omgevingsplan staat er gedurende een termijn van zes weken beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State. Dit heet een beroepschrift. Alleen belanghebbenden en iedereen die een zienswijze heeft ingediend over het ontwerp-omgevingsplan kunnen beroep instellen.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.