

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Eindsestraat 22a, Balgoij'

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. Vaststellen dat er zes zienswijzen zijn ingediend.
2. Hiervan 3 zienswijzen ongegrond te verklaren en 3 zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.
3. Het bestemmingsplan 'Eindsestraat 22a, Balgoij' gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met identificatienummer NL.IMRO.0296.BGBeindsestraat22a-DFBP en zoals verbeeld op papier.
4. Aan te geven dat in het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.
6. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren.

Aanleiding

Op 17 september 2019 heeft de initiatiefnemer een principe verzoek ingediend. Met het verzoek vraagt de initiatiefnemer ons om medewerking te verlenen aan het toevoegen van een levensloopbestendige woning aan het perceel Eindsestraat 22a in Balgoij.

Op 15 oktober 2019 heeft uw college positief besloten op de ingediende KPI-aanvraag (het kleinschalig particulier initiatief, Z/19/035447). Middels dit besluit is een positieve grondhouding aangenomen ten opzichte van het ingediende plan. Inmiddels heeft deze initiatiefnemer ook alle onderzoeken uitgevoerd. Met die onderzoeken is de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het aangepaste plan aangetoond. Het concept bestemmingsplan is aangeleverd. Deze lag van 1 september 2022 tot en met 12 oktober 2022 ter inzage. Er zijn zes zienswijzen op het plan ingediend. In de zienswijzennota leest u onze reactie op de ingediende zienswijzen. Met deze beslisnota wordt aan uw raad gevraagd om het voorliggende bestemmingsplan 'Eindsestraat 22a, Balgoij' gewijzigd vast te stellen.

Eerdere besluiten

Datum	Wat
23 augustus 2022	Vaststellen ontwerp bestemmingsplan 'Eindsestraat 22a, Balgoij'.
15 oktober 2019	Principemedewerking kleinschalige particuliere initiatieven, tweede ronde 2019, Z/19/037474, dossiernummer 737.

Gewenst resultaat

Het vaststellen van het bestemmingsplan 'Eindsestraat 22a, Balgoij'. Het plan maakt het realiseren van een duurzame levensloopbestendige woning ten westen van de bestaande woning mogelijk.

Argumenten

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

Na akkoord van het college op het ontwerp bestemmingsplan, heeft het plan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er zes zienswijzen ingediend.

2.1 Een deel van de in drie zienswijzen gemaakte op- en aanmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

In de zienswijzennota is onze reactie gegeven op de argumenten die door de indieners van de zienswijzen worden aangedragen. Een aantal opmerkingen zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. Hieronder zijn de aanpassingen weergegeven. Hierdoor worden zienswijzen 1, 2 en 5 deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

- Aanvulling in de toelichting over het aspect geur. Hiermee wordt verduidelijkt dat het plangebied buiten de bebouwde kom ligt en dat de locatie geen belemmering vormt voor de uitbreidingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- Toevoegen van een plattegrond en ontwerp van de nieuwbouwwoning. Hiermee wordt duidelijk gemaakt dat het leefgedeelte van de woning aan de oostzijde is.

2.2 Een deel van de in de ingebrachte zienswijzen gemaakte op- en aanmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan zijn te weerleggen.

In de zienswijzennota is onze reactie gegeven op de argumenten die door de indieners van alle zienswijzen worden aangedragen. Op deze punten wordt de zienswijze ongegrond verklaard. Op basis van 3 zienswijzen wordt het bestemmingsplan niet aangepast. Deze zienswijzen worden ongegrond verklaard. Dat zijn de zienswijzen 3, 4 en 6.

4.1 Dit is een wettelijke verplichting.

Het bestemmingsplan is gebaseerd op een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing (voor zover verwerkt door het Kadaster). Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet uw raad dit in het vaststellingsbesluit expliciet aangeven.

5.1 Met de initiatiefnemer is een realisatieovereenkomst gesloten.

Met de gesloten realisatieovereenkomst is het verhaal van de gemeentelijke kosten zeker gesteld. Hierin zijn alle afspraken met de initiatiefnemer vastgelegd. In geval er sprake is van claimbare planschade, zijn ook die kosten voor de initiatiefnemer. Daardoor hoeft er tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld te worden. Uw raad moet dit wel expliciet besluiten.

6.1. Een m.e.r.-beoordeling is niet nodig.

Op grond van de selectiecriteria uit bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling blijkt niet dat sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die leiden tot een m.e.r. beoordelingsplicht. De gemeenteraad moet in deze gevallen 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.

Financiële gevolgen

De uitvoering van het plan gebeurt op rekening en risico van de aanvrager. De garantie hiervoor is vastgelegd via een realisatieovereenkomst. Die zijn door zowel de gemeente als de initiatiefnemer ondertekend.

Voor het herzien van het bestemmingsplan en verlenen van een omgevingsvergunning is de aanvrager leges verschuldigd. Daarvoor heeft de aanvrager een legesnota ontvangen.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt door ons college bekendgemaakt in de Staatscourant, het Gemeenteblad en op de website van de gemeente. In 'De Wegwijs' wordt een verwijzing naar de officiële bekendmaking in het Gemeenteblad opgenomen. Het vastgestelde bestemmingsplan kan door eenieder worden bekeken op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Bij de publieksbalie in het gemeentehuis is het plan op afspraak analoog in te zien.

Met bovenstaande wordt voldaan aan de wettelijke eis dat iedere belanghebbende kennis kan nemen van de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling.

Inwonersparticipatie

De oorsprong van dit plan dateert uit 2019. In die tijd was bewonersparticipatie nog geen gemeengoed. Wel heeft de initiatiefnemers alle omwonenden geïnformeerd over het plan. Hiervan is geen verslag gemaakt. Uit gesprekken met omwonenden bleek dat zij zich niet konden vinden in het voornemen van de initiatiefnemer. Zij vrezen verlies van historische waarde van hun woningen. De initiatiefnemer heeft daarom aanvullend cultuurhistorisch onderzoek (zie bijlage 6) laten doen naar de invloed van het bouwplan op die woningen. De gevreesde negatieve invloed is niet aangetoond. Het onderzoek heeft de mening van de omwonenden over het plan niet veranderd. Door de omwonenden zijn zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan ingediend. De reactie op alle ingediende zienswijzen is in de zienswijzennota te lezen.

Uitvoering of Vervolgstappen

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan staat er gedurende een termijn van zes weken beroep open bij de Afdeling. Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden:

- die een zienswijze hebben ingediend;
- aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren hebben gebracht;
- die het niet eens zijn met de wijzigingen (niet van toepassing voor dit plan) die bij de vaststelling in het bestemmingsplan zijn aangebracht.

Tevens kan tijdens de beroepstermijn –alleen naast het instellen van een beroepschrift– een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend. Dat kan bij de Voorzitter van de Afdeling. Zonder zo'n verzoek treedt het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepstermijn in werking. Als een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, dan treedt het bestemmingsplan niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Na afloop van de beroepstermijn van zes weken na de publicatiedatum treedt het plan in werking in geval er geen beroep is ingesteld. Na die periode kan een bouwaanvraag voor de bouw worden ingediend.

Voorstel

1. Vaststellen dat er zes zienswijzen zijn ingediend.
2. Hiervan 3 zienswijzen ongegrond te verklaren en 3 zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.
3. Het bestemmingsplan 'Eindsestraat 22a, Balgoij' gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met identificatienummer NL.IMRO.0296.BGBeindsestraat22a-DFBP en zoals verbeeld op papier.
4. Aan te geven dat in het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.
6. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren.