

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Torenstraat naast 17 Balgoij

Collegedatum: 19 november 2024

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. Het bestemmingplan "Torenstraat 17, Balgoij" gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren.

Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens een seniorenwoning op het perceel naast Torenstraat 17 te Balgoij te realiseren. Het perceel valt binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden -1' van het bestemmingsplan Buitengebied. Het perceel bevindt zich in een bebouwingslint. De beoogde woning heeft een vloeroppervlak van circa 100m² en alle voorzieningen bevinden zich op de begane grond. Er is enkel een slaapkamer op de eerste verdieping. Deze woning is daarmee een seniorenwoning. De nieuwe woning zal naar de BENG-standaard worden ontworpen en de woning wordt aantoonbaar nul-op-demeter. Dit houdt in dat niet alleen het energieverbruik van de woning wordt gecompenseerd (gebouwgebonden energieverbruik) door energieopwekkende voorzieningen, maar ook het dagelijks gebruik (gebruikersgebonden energieverbruik).

Bij besluit van 5 december 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten het ontwerpplan ter inzage te leggen. Het ontwerpplan is in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) in de Wegwijs en de gemeentepagina van 13 december 2023 gepubliceerd. Het plan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is er geen zienswijze binnengekomen.

Er is één wijziging doorgevoerd:

In bijlage 1 (Landschappelijk inrichtingsplan) van het bestemmingsplan:

In het landschappelijk inrichtingsplan zijn nog inheemse plantensoorten toegevoegd.

Deze aanpassing leidt niet tot inhoudelijke wijzigingen in het plan.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
13-12-2022	Principeverzoek Torenstraat naast 17 Balgoij (Z/22/097914)
05-12-2023	Besluit om het ontwerpbestemmingsplan "Torenstraat 17, Balgoij" ter inzage te leggen (Z/22/097914)

Gewenst resultaat

Het bestemmingplan "Torenstraat 17, Balgoij" gewijzigd vast te stellen en het plan voor beroep ter inzage te leggen.

Argumenten

1.1 Op 5 december 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 5 december 2023 besloten om op een later moment het landschappelijk inrichtingsplan aan te passen voordat het bestemmingsplan aan uw raad ter vaststelling werd aangeboden. In het landschappelijk inrichtingsplan zijn nu inheemse plantensoorten toegevoegd.

Normaal gesproken zouden wij dit nog laten aanpassen voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ging. Maar vanwege de deadline voor de Omgevingswet hebben wij ervoor gekozen om de aanpassing later door te voeren. Om dit bestemmingsplan nog onder de oude wetgeving af te handelen, moest het ontwerp namelijk vóór 1 januari 2024 ter inzage worden gelegd. Aanpassingen tussen ontwerp en vaststelling zijn mogelijk, deze werkwijze geeft geen juridische risico's. Inmiddels zijn de inheemse plantensoorten in het landschappelijk inpassingsplan toegevoegd. Deze aanpassing leidt niet inhoudelijke wijzigingen in het plan.

1.2 Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.

Na de besluitvorming van 5 december 2023 is het besluit gepubliceerd in de Wegwijs en heeft het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen binnen gekomen.

1.3 De relevante overlegpartners hebben geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

2.1 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 het geval er sprake is van claimbare planschade zijn deze kosten voor de initiatiefnemer. Gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan behoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

3.1. 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.

Tegenargumenten en risico's

Tegen het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld.

Financiële gevolgen

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

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.

Inwonersparticipatie

De initiatiefnemers zijn bij omwonenden op bezoek geweest om de plannen toe te lichten. De reacties vanuit de omgeving zijn positief en er zijn geen bezwaren te verwachten. Er heeft geen omgevingsdialoog plaatsgevonden. Bij de start van het initiatief waren hierover nog geen eisen gesteld vanuit de gemeente.

Uitvoering of Vervolgstappen

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan staat er gedurende een termijn van zes weken beroep open bij de Afdeling. 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 het 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 het geval dat er geen beroep is ingesteld.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.