Openbaar

Zaaknummer: 75412

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Houtsestraat 1-3 Balgoij

Voorgesteld besluit
de Gemeenteraad besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording van de ontvangen zienswijze zoals deze is opgenomen in de zienswijzennota.
2. Het bestemmingsplan 'Houtsestraat 1-3 Balgoij' ongewijzigd vast te stellen bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0296.BGBHoutsestr1en3-DFBP met de bijhorende bestanden en bijlagen, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond dd. 15 februari 2022 met de bestandsnaam NL.IMRO.0296.BGBHoutsestr1en3-DFBP.
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
Op de locatie Houtsestraat 1-3 Balgoij is de initiatiefnemer voornemens om twee levensloopgeschikte tweekappers te realiseren. Ook zal er een openbaar toegankelijk wandelpad met ontmoetingsplaats worden gerealiseerd.



Het verzoek is in strijd met het bestemmingsplan, omdat het bestemmingsplan de bouw van woningen niet toe staat. Het initiatief heeft meegelopen met de tweede KPI ronde van 2021. Hierin is het initiatief positief beoordeeld.

Bij besluit van 7 juni 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten medewerking te verlenen aan het ter inzage leggen van het plan. Het ontwerpplan is in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) in de Wegwijs en de gemeentepagina van 15 juni 2022 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)**
07-12-2021	Toekenning KPI (Z/21/058878)
07-06-2022	De vaststellingsprocedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan 'Houtsestraat 1-3 Balgoij' ter visie te leggen, en bekend te maken dat men zienswijzen kan indienen. (Z/22/075412)

Gewenst resultaat
Realisatie van twee tweekappers aan de Houtsestraat 1-3 in Balgoij.

Argumenten

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

Na akkoord van het college op het ontwerp bestemmingsplan, heeft het plan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van de terinzagelegging zijn er vier zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld. De zienswijzen zijn ongegrond verklaard. Er is buiten de termijn één zienswijze ingediend. Deze is niet ontvankelijk verklaard, maar de indiener heeft wel een ambtelijke reactie ontvangen. Geen van de vijf zienswijzen hebben aanleiding gegeven om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2.1 Uit de bestemmingsplantoelichting blijkt dat wordt voldaan een 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.

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 milieu-effectbeoordeling 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

1.1. Er is beroep mogelijk tegen het bestemmingsplan.
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

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

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

Een ieder heeft tijdens de zienswijze termijn zijn of haar zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan kenbaar kunnen maken.

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. Regels en toelichting bestemmingsplan 'Houtsestraat 1-3, Balgoij'
2. Verbeelding bestemmingsplan 'Houtsestraat 1-3, Balgoij'
3. Bijlage bij de toelichting 1: Schetsontwerp
4. Bijlage bij de toelichting 2: Bodemonderzoek
5. Bijlage bij de toelichting 3: Beoordeling bodemonderzoek
6. Bijlage bij de toelichting 4: Spuitzone onderzoek
7. Bijlage bij de toelichting 5: Quickscan flora en fauna
8. Bijlage bij de toelichting 6: Watertoets
9. Bijlage bij de toelichting 7: Zienswijzenota