

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Herziening bestemmingsplan Houtsestraat 15 - 15a in Balgoij

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Houtsestraat 15 Balgoij', welke het mogelijk maakt de bestaande woonboerderij in twee reguliere woningen te splitsen.
2. De vaststellingsprocedure van dit ontwerpbestemmingsplan te starten.
3. In te stemmen met het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder.
4. Akkoord te gaan met de realisatieovereenkomst zoals bijgevoegd bij deze beslisnota.

Aanleiding

Op 3 augustus 2020 heeft de initiatiefnemer een principe verzoek ingediend. Met het verzoek vraagt de initiatiefnemer ons om medewerking te verlenen aan het splitsen van de bestaande woonboerderij in twee reguliere woningen.

Op 24 november 2020 heeft uw college positief besloten op de ingediende KPI-aanvraag (het kleinschalig particulier initiatief, Z/20/051525). 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 is intern getoetst en akkoord bevonden. Het vervolg daarop vormt deze beslisnota. Dat is het instemmen met het ontwerp bestemmingsplan.

Eerdere besluiten

Datum	Wat
24 november 2020	Principemedewerking kleinschalige particuliere initiatieven, tweede ronde 2020, Z/20/054447, dossiernummer 2029.

Gewenst resultaat

Instemming met het ontwerp bestemmingsplan, waarna de vaststellingsprocedure voor dit plan op te starten is.

Argumenten

1.1 *Dit ontwerpbestemmingsplan volgt op eerder akkoord op dit principeverzoek.*
Op 24 november 2020 heeft uw college besloten in principe medewerking te verlenen aan dit initiatief. Dit is gedaan tijdens de tweede ronde van 2020 met KPI verzoeken.

1.2 *Zowel ruimtelijk als milieutechnisch bestaan geen bezwaren tegen het plan.*

De aanvrager heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Houtsestraat 15 Balgoij' opgesteld. Het plan is door ons beoordeeld en ook akkoord bevonden. Deze ontwikkeling vormt voor de omgeving geen belemmering in hun oorspronkelijke planologische ruimte.

1.3 Deze ontwikkeling zorgt voor het formeel regelen van de reeds bestaande situatie. Deze woonboerderij is jaren geleden al informeel gesplitst. Sindsdien is er ook door twee gezinnen gewoond. Echter is dat planologisch nooit in een bestemmingsplan vastgelegd. Met het voorliggende plan wordt dit rechtgezet, waarna de bestemming aansluit op de feitelijke situatie.

2.1 Die procedure moet het bestemmingsplan doorlopen voordat hij onherroepelijk is. De herziening van een bestemmingsplan treedt niet in werking zonder het doorlopen van deze bij wet vastgestelde procedure. De eerste stap is het vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan door het college, met een terinzagelegging. Hierop kunnen zienswijzen worden ingediend. Na de behandeling van eventuele zienswijzen krijgt de Gemeenteraad het definitieve bestemmingsplan ter besluitvorming voorgelegd.

3.1 De vaststelling hogere grenswaarden maakt de woningbouw mogelijk ondanks het wegverkeerslawaai van de Drutenseweg (N845) in de nabijheid van deze locatie. Voor het ontwerp bestemmingsplan is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Voor deze overschrijding kan uw college hogere waarden vaststellen. Dit kan tot maximaal 58 dB. Om die hogere waarden vast te kunnen stellen, is een ontwerpbesluit opgesteld. Bij de aanvraag omgevingsvergunning van het plan, moet de initiatiefnemer maatregelen treffen (geluidwering) die nodig zijn om een goed woon- en leefklimaat in de woningen te garanderen. Die uitwerking volgt bij de fase van de aanvraag omgevingsvergunning.

4.1 Met de realisatieovereenkomst ontstaat zekerheid over de realisatie van het plan. Het is de bedoeling dat de bebouwing die dit ontwerp bestemmingsplan mogelijk maakt, tot uitvoer komt. Middels een realisatieovereenkomst ligt vast dat de initiatiefnemer een verplichting heeft om het plan binnen de vooraf afgesproken termijn te realiseren.

4.2 In deze realisatieovereenkomst zijn de uitgangspunten van het plan vastgelegd. De meerwaarde van het plan zit hem in de landschappelijke inpassing die op het perceel wordt gerealiseerd. In de realisatieovereenkomst is het realiseren van die inpassing door de initiatiefnemer vastgelegd.

4.3 De werkwijze bij eventuele planschade ligt vast in deze realisatieovereenkomst. Als iemand vanwege de uitvoering van het plan planschade claimt en toegewezen krijgt, is in de realisatieovereenkomst vastgelegd dat de initiatiefnemer deze kosten betaalt.

Tegenargumenten en risico's

1.1 Tegen het ontwerp bestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend. Eenieder met bezwaren tegen deze ruimtelijke ontwikkeling, kan een zienswijze indienen. Dit is mogelijk in de zes weken na publicatie. Het college neemt een standpunt in over dit plan en een ingebrachte zienswijze. Op dit moment is het uitgangspunt dat medewerking aan het voorliggende plan te verlenen is.

Financiële gevolgen

De uitvoering van dit plan gebeurt op rekening en risico van deze aanvrager. De garantie hiervoor is door ons vastgelegd via een realisatieovereenkomst. Deze moet door zowel de

Openbaar

Zaaknummer: 60601

gemeente als door de initiatiefnemer ondertekend zijn, vóór de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan en vóór het verlenen van de omgevingsvergunning.

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

Communicatie

Het besluit om in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Houtsestraat 15 Balgoij' wordt gepubliceerd. De publicatie van dit besluit, met de bijbehorende stukken gebeurt in De Wegwijs, het gemeenteblad en in de Staatscourant. Hiermee wordt er voldaan aan de eis dat iedere belanghebbende kennis kan nemen van de hierbij voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling.

Uitvoering of Vervolgstappen

Na akkoord op dit voorstel, ontvangt de aanvrager de realisatieovereenkomst. Deze moet ondertekend retour komen. Pas daarna volgen de publicaties van dit besluit. Het ontwerp bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Na die termijn van de terinzagelegging, volgt de behandeling van eventuele ingediende zienswijzen. Het definitieve bestemmingsplan, inclusief een eventuele afweging van de ingediende zienswijzen, krijgt de gemeenteraad aangeboden ter besluitvorming. Van dat raadsbesluit volgen ook alle vereiste publicaties. Tegen het raadsbesluit is gedurende een termijn van zes weken beroep mogelijk. Na de afhandeling van dit beroep, wordt het plan onherroepelijk. Pas dan kan de initiatiefnemer de benodigde omgevingsvergunning aanvragen.

Voorstel

Advies

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Houtsestraat 15 Balgoij', welke het mogelijk maakt de bestaande woonboerderij in twee reguliere woningen te splitsen.
2. De vaststellingsprocedure van dit ontwerpbestemmingsplan te starten.
3. In te stemmen met het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder.
4. Akkoord te gaan met de realisatieovereenkomst zoals bijgevoegd bij deze beslisnota.