

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Vaststellen omgevingsplan Eindsestraat 32, Balgoij

Datum: 5 maart 2026

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. het omgevingsplan 'Eindsestraat 32, Balgoij' ongewijzigd vast te stellen

Aanleiding

In 2024 heeft de eigenaar van het perceel Eindsestraat 32 in Balgoij (hierna initiatiefnemer) een principeverzoek gedaan. De initiatiefnemer wil graag de huidige kassen op het perceel slopen en op die plek twee seniorenwoningen realiseren. In juni 2024 besloot het College positief op dit verzoek. Daarna heeft de initiatiefnemer aan de gemeente verzocht om het omgevingsplan te wijzigen, zodat het realiseren van twee seniorenwoningen mogelijk wordt.

In oktober 2025 heeft uw College besloten de ontwerp-omgevingsplanwijziging ter inzage te leggen. Het ontwerpplan is gepubliceerd in het gemeenteblad en de Wegwijs en heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen op het plan binnengekomen. Ten opzichte van het ontwerpomgevingsplan is er niets gewijzigd.

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)
18-06-2024	Principemedewerking verleend onder voorwaarde (Z/23/120453)
21-10-2025	Ter inzage leggen ontwerpomgevingsplan (Z/24/264962)

Gewenst resultaat

Het vaststellen van het ontwerpomgevingsplan. Dan is de realisatie van twee seniorenwoningen aan de Eindsestraat 32 in Balgoij mogelijk.

Argumenten

- 1.1. *Op 18 juni 2024 heeft het College van burgemeester en wethouders besloten mee te werken aan het plan.*
- 1.2. *Uit de omgevingsplanmotivering blijkt dat wordt voldaan aan een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.*
De gemeente mag het omgevingsplan aanpassen als de nieuwe situatie goed past bij de omgeving. Dat noemen we een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Dit betekent dat we kijken of de nieuwe functie (zoals wonen, werken of recreatie) op die plek logisch en passend is.
In de motivering van de omgevingsplanwijziging wordt gekeken naar verschillende onderwerpen zoals bodem, geluid, luchtkwaliteit, natuur, veiligheid en archeologie. Ook wordt gekeken naar relevant beleid. Uit de motivering blijkt dat de ontwikkeling past binnen een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.
- 1.3. *Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het plan.*
Het plan heeft 6 weken ter inzage gelegen, in deze periode konden burgers reageren op het plan door middel van een zienswijze. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan binnengekomen.

Tegenargumenten en risico's

- 1.1. *Tegen het vaststellingsbesluit kan beroep worden ingesteld.*
Als dit omgevingsplan is vastgesteld, kunnen mensen het plan opnieuw 6 weken lang bekijken. In deze periode kunnen belanghebbenden in beroep gaan bij de rechter. De mogelijkheid dat dit gebeurt is klein omdat er geen zienswijzen tegen het plan zijn ingediend.

Financiële gevolgen

Voor omgevingsplanwijziging worden leges in rekening gebracht. Ook zijn er in de realisatieovereenkomst afspraken gemaakt over de exploitatiebijdrage.

Communicatie

Na vaststelling van het omgevingsplan, wordt het plan gepubliceerd in het gemeenteblad en in de Wegwijs.

Inwonersparticipatie

De initiatiefnemer heeft de buurt geïnformeerd over het planvoornemen en gevraagd te reageren. Hier zijn geen reacties op gekomen.

Uitvoering of Vervolgstappen

Het vastgestelde omgevingsplan wordt 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de rechter. Daar zal een publicatie over verschijnen op officiëlebekendmakingen.nl en in de Wegwijs.

Bijlagen

1. Motivering TAM-omgevingsplan Eindsestraat 32
2. Regels TAM-omgevingsplan Eindsestraat 32
3. Verbeelding TAM-omgevingsplan Eindsestraat 32
4. Bijlagen bij de motivering TAM-omgevingsplan Eindsestraat 32

5. Bijlagen bij de regels TAM-omgevingsplan Eindsestraat 32