

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Balgoij-West

Collegedatum: 2 december 2025

Voorgesteld besluit

Het College van B&W besluit:

1. De bijgevoegde beslisnota voor de gemeenteraad aan te bieden aan de gemeenteraad en daarmee voor te stellen dat het bestemmingsplan 'Balgoij-West' gewijzigd wordt vastgesteld.

Aanleiding

Op 20 juni 2024 heeft uw raad het bestemmingsplan 'Balgoij-West' vastgesteld. Enkele omwonenden hebben beroep ingesteld bij de Raad van State tegen dit bestemmingsplan, onder andere omdat zij wateroverlast vrezen als gevolg van de uitvoering van dit bestemmingsplan. De Raad van State heeft de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak (STAB) om advies gevraagd over de gevolgen voor de waterhuishouding. Zie verder argument 1.1.

We stellen voor om het bestemmingsplan op enkele onderdelen aan te passen. Dit is nodig om het bestemmingsplan op die onderdelen in stand te houden bij de Raad van State.

Ter herinnering: het bestemmingsplan 'Balgoij-West' maakt de realisatie van 37 woningen mogelijk nabij de Maasakkers in Balgoij. 12 woningen zijn bestemd voor jongeren uit Balgoij. Zij hebben zich verenigd in een CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap).

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
20-06-2024	Vaststellen bestemmingsplan 'Balgoij-West' Z/22/089565

Gewenst resultaat

Voortgang in het project waardoor de woningen in Balgoij-West zo snel mogelijk gerealiseerd kunnen worden.

Argumenten

1.1 De Raad van State heeft STAB om advies gevraagd over de gevolgen voor de waterhuishouding.

Enkele appellanten (omwonenden die beroep hebben ingesteld) hebben bij de Raad van State een voorlopige voorziening gevraagd. Ze hebben gevraagd om het

bestemmingsplan te schorsen, zodat de gemeente voorlopig geen omgevingsvergunning voor de woningen kan verlenen, tot dat de Raad van State een definitieve uitspraak heeft gedaan.

De voorzieningenrechter van de Raad van State heeft op 16 april 2025 het bestemmingsplan geschorst. De voorzieningenrechter was van oordeel dat in de bodemprocedure nader onderzoek nodig is naar de waterhuishouding. De voorzieningenrechter heeft de STAB om advies gevraagd hierover.

De STAB is een onafhankelijke organisatie met deskundigen. Op verzoek van een rechter kan zij adviseren over inhoudelijke onderwerpen in het omgevingsrecht, bijvoorbeeld over waterhuishouding. De rechter is niet verplicht om een advies van de STAB te volgen. Maar het advies van de STAB is wel zwaarwegend, vaak volgt de rechter dit deskundige oordeel wel.

De STAB heeft onderzoek gedaan, waarbij alle partijen mochten reageren.

1.2 STAB heeft geadviseerd dat het bestemmingsplan op enkele punten onvolledig is.

In het advies van de STAB (het deskundigenverslag) staat dat het bestemmingsplan op drie punten niet voldoet:

- Er is onvoldoende waterberging in het plangebied.
- De uitgangspunten voor de kwelberekening sluiten niet volledig aan op de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan.
- Er is onvoldoende uitgewerkt op welke wijze wordt voorkomen dat door dit bestemmingplan extra wateroverlast optreedt op het naastgelegen perceel ten noordwesten van het plangebied.

1.3 Om het plan in stand te houden bij de Raad van State is het nodig het bestemmingsplan op enkele onderdelen te wijzigen.

We verwachten dat de rechter het STAB-advies over zal nemen. Door nu al het bestemmingsplan aan te passen, komen we meteen tegemoet aan het STAB-advies. Dit is nodig om het plan in stand te houden bij de Raad van State. Bij een positieve uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak wordt het bestemmingsplan onherroepelijk. Daarna kunnen de omgevingsvergunningen verleend worden en kunnen de woningen gebouwd worden.

Het alternatief is dat we de uitspraak afwachten. In dat geval is er een reële kans dat er alsnog een herstelbesluit moet worden genomen óf dat het bestemmingsplan wordt vernietig.

1.4 Met deze wijzigingen zorgen we voor een goede waterhuishouding in het plan zelf en daarbuiten.

Het wijzigingsbesluit zit als bijlage bij deze beslisnota. Het gaat om de volgende wijzigingen:

- In artikel 11.3 van de regels leggen we vast dat 978,3 m3 aan waterberging wordt gerealiseerd en in stand gehouden.
- In Artikel 11.4 van de regels leggen we vast dat in het noordwesten van het plangebied een greppel en een laagte worden gerealiseerd en in stand worden gehouden, die samen 50,3 m3 water bergen.
- In artikel 6.2.1 sub j en artikel 10.1 regelen we dat ondergronds bouwen alleen is toegestaan bij de drie vrijstaande woningen in het zuiden van het plan. Zo kloppen de regels met de uitgangspunten van de kwelberekening.
- Het stedenbouwkundig plan is gewijzigd. De waterberging is vergroot en een rij woningen is hierdoor wat verschoven. We vervangen de oude versie voor de nieuwe versie (bijlage 14 bij de toelichting). Verder aan artikel 6.1 sub f toegevoegd. Hiermee zijn (voet)paden toegestaan binnen de woonbestemming.

- Er is een aanvullende watermemo toegevoegd aan het plan, waarin de oplossingen voor de punten uit het STAB rapport zijn uitgewerkt (bijlage 16 bij de toelichting).
- De verbeelding is aangepast zodat het stedenbouwkundig plan past, gelet op de extra waterberging.
- De toelichting is aangepast in verband met bovenstaande wijzigingen. De gewijzigde tekst in de regels en toelichting is geel gemarkeerd.

Tegenargumenten en risico's

1.1 Belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen het gewijzigde bestemmingsplan.
Nieuwe beroepsgronden kunnen alleen gaan over de gewijzigde onderdelen.

Financiële gevolgen

Het vaststellen van het gewijzigde bestemmingsplan heeft geen directe financiële gevolgen. De initiatiefnemer heeft leges betaald voor de behandeling van het bestemmingsplan. De gemeente heeft ook een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer. Hier staan onder andere afspraken in over de gemeentelijke kosten.

Communicatie

In het Gemeenteblad maken we bekend dat het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld. Het gewijzigde bestemmingsplan komt op de landelijke website <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>
We informeren de appellanten persoonlijk over dit besluit.

Inwonersparticipatie

De initiatiefnemer heeft in het voortraject een omgevingsdialoog gedaan. Meer uitleg hierover kunt u teruglezen in de beslisnota over vaststelling van het bestemmingsplan (Z/22/089565).

Uitvoering en Vervolgstappen

We sturen het aangepaste bestemmingsplan naar de Raad van State.

Geheimhouding

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Beslisnota voor de gemeenteraad
2. Wijzigingsbesluit bestemmingsplan Balgoij-West
3. Bestemmingsplan Balgoij-West
4. Gewijzigde Bijlagen bij de toelichting
 - a) Bijlage 14 Stedenbouwkundig plan
 - b) Bijlage 16 Watermemo
5. Rapport STAB