

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: TAM-Omgevingsplan Hoeveweg 40 Balgoij

Datum:

Voorgesteld besluit

De Gemeenteraad besluit:

1. Het TAM-Omgevingsplan Hoeveweg 40 te Balgoij gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Op 25 februari 2025 heeft het college besloten om in te stemmen met een principeverzoek om medewerking te verlenen aan de realisatie van een inbandige seniorenwoning op de locatie Hoeveweg 40 te Balgoij. Op locatie is nu een makelaarskantoor gevestigd. Initiatiefnemer verplaatst het kantoor naar een andere locatie en wil met zijn partner zelf in het voormalige kantoor gaan wonen.

Om de genomen besluiten uit te voeren is het ontwerp TAM-omgevingsplan opgesteld. Het gaat om Hoofdstuk 22q Hoeveweg 40 Balgoij. Dit plan is een aanvulling op het ruimtelijke deel van het tijdelijke omgevingsplan. Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft van 18 december 2025 tot en met 28 januari 2026 voor iedereen in ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode is geen zienswijze tegen het plan ingekomen.

Het plan wordt gewijzigd vastgesteld vanwege een onvolledigheid welke hersteld is. Deze is niet van invloed op het planvoornemen.



Gewenste locatie:

De locatie is gelegen aan het einde van de Hoeveweg, nabij de Maasbanddijk.

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)
9 december 2025	Het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Hoeveweg 40, Balgoij' ter inzage leggen. (Z25/314357)
25 februari 2025	Principemedewerking te verlenen aan het realiseren van een seniorenwoning (appartement) aan Hoeveweg 40 te Balgoij (Z/25/278654)

Gewenst resultaat

Het vaststellen van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22q Hoeveweg 40 Balgoij en daarmee de realisatie van een in pandige seniorenwoning op de locatie Hoeveweg 40 te Balgoij.

Argumenten

1.1 *Er is geen zienswijze ingediend.*

Van 18 december 2025 tot en met 28 januari 2026 heeft het ontwerp-TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22q Hoeveweg 40 Balgoij zes weken ter inzage gelegen. In die zes weken is er geen zienswijze ingediend.

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 *Op 9 december 2025 heeft het College van burgemeester en wethouders besloten medewerking te verlenen aan het plan.*

Tegenargumenten en risico's

- 2.1 Tegen het vaststellingsbesluit kan beroep worden ingesteld.
Tegen de uiteindelijke vaststelling van het omgevingsplan door de gemeenteraad kunnen belanghebbenden beroep bij de Raad van State instellen. De mogelijkheid dat dit gebeurt is klein omdat er geen zienswijzen tegen het plan zijn ingediend.

Financiële gevolgen

Er is een anterieure overeenkomst gesloten. Er vloeien voor de gemeente geen kosten voort uit dit initiatief.

Communicatie

Na vaststelling van het omgevingsplan, wordt het plan gepubliceerd in het gemeenteblad en in de Wegwijs. Het vastgestelde plan kan daarna op de landelijke website <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart> worden bekeken.

Inwonersparticipatie

Er heeft al een omgevingsdialoog met direct omwonenden plaats gevonden in het kader van het ontwerp TAM-omgevingsplan. Aansluitend heeft het ontwerpplan voor iedereen gedurende zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen.

Uitvoering of Vervolgstappen

Het TAM-omgevingsplan wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep bij de Raad van State instellen.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Bijlagen:

Bijlage 1: TAM-omgevingsplan