

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Vaststellen omgevingsplan Torenstraat 00, Balgoij

Datum: 28 mei 2026

Voorgesteld besluit
de Gemeenteraad besluit:

1. het TAM-omgevingsplan 'Torenstraat 00, Balgoij' gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Eind 2023 heeft de eigenaar van het perceel Torenstraat 00 in Balgoij (hierna initiatiefnemer) een principeverzoek ingediend. De initiatiefnemer wil één seniorenwoning realiseren. In april 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 een seniorenwoning mogelijk wordt.

In november 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. Uw raad kan nu beslissen om het plan vast te stellen en voor beroep ter inzage te leggen.



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)
16-04-2024	Principemedewerking verleend aan dit plan (Z/23/116375)
18-11-2025	Vaststellen ontwerp omgevingsplan Torenstraat 00, Balgoij (Z/24/260297)

Gewenst resultaat

Het vaststellen van het omgevingsplan. Dan is de realisatie van een seniorenwoning aan Torenstraat 00 in Balgoij mogelijk.

Argumenten

1.1. *Op 16 april 2024 heeft het College van burgemeester en wethouders besloten mee te werken aan het plan.*

1.2. *Het begrip 'bijgebouw' is niet correct in de regels van het TAM-omgevingsplan opgenomen.*

In het ontwerpomgevingsplan is de definitie van "bijgebouw" anders opgenomen dan in het bestemmingsplan Buitengebied. Het bestemmingsplan Buitengebied vormt de basis voor de regelset van dit TAM-omgevingsplan.

In het ontwerpomgevingsplan staat de volgende definitie bij het begrip 'bijgebouw': "een vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, zonder directe verbinding met dat hoofdgebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw (zoals een garage, bergruimte of hobbyruimte)".

In bestemmingsplan buitengebied is het als volgt omschreven: "een vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, dat hetzij functioneel hetzij door zijn situering of afmeting ondergeschikt is aan het op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, zoals een garage, berging of hobbyruimte".

Het begrip is in het vast te stellen TAM-omgevingsplan gewijzigd om aan te sluiten bij de begripsbepaling uit bestemmingsplan Buitengebied.

- 1.3. *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'.

- 1.4. *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. Het vastgestelde omgevingsplan kan door eenieder worden bekeken op de landelijke website <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>.

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 officiële bekendmakingen.nl en in de Wegwijs.

Geheimhouding

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Motivering en regels TAM-omgevingsplan Torenstraat 00, Balgoij
2. Verbeelding TAM-omgevingsplan Torenstraat 00, Balgoij
3. Bijlagen bij de motivering TAM-omgevingsplan Torenstraat 00, Balgoij
4. Bijlagen bij de regels TAM-omgevingsplan Torenstraat 00, Balgoij