Vught

Aan burgemeester en wethouders

Datum	12 juli 2022	Nummer	
Portefeuillehouder	Y.T. Vos	Openbaar	Ja
		Status	Besluit
Afdeling	Afdeling Ontwikkeling		
Onderwerp	Start procedure Bestemmingsplanwijziging voor Taalstraat 17A Vught		

Concept besluit

1. In te stemmen met het ontwerpwijzigingsplan “Taalstraat 17a;
2. Het conceptbesluit hogere waarde Wet geluidhinder vast te stellen;
3. In te stemmen met de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan “Taalstraat 17a” en ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder en daarmee de zienswijzeprocedure te starten;
4. De bijgevoegde realisatie overeenkomst te sluiten met de initiatiefnemer;
5. Geen ontwerpexploitatieplan bij het ontwerpwijzigingsplan te voegen;
6. De gemeenteraad door middel van een informatieformulier te informeren van het genomen besluit.

Besluit

Voorstel

1. In te stemmen met het ontwerpwijzigingsplan “Taalstraat 17a;
2. Het conceptbesluit hogere waarde Wet geluidhinder vast te stellen;
3. In te stemmen met de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan “Taalstraat 17a” en ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder en daarmee de zienswijzeprocedure te starten;
4. De bijgevoegde realisatie overeenkomst te sluiten met de initiatiefnemer;
5. Geen ontwerpexploitatieplan bij het ontwerpwijzigingsplan te voegen;
6. De gemeenteraad door middel van een informatieformulier te informeren van het genomen besluit.

Eerdere besluitvorming

- Op 15 oktober 2009 is het geldende bestemmingsplan “Taalstraat/Loyolalaan” vastgesteld;
- Op 13 oktober 2021 heeft het college de bereidheid uitgesproken om in principe medewerking te verlenen aan dit initiatief.

Inleiding

De eigenaar van de woning op het adres Taalstraat 17a heeft een principeverzoek ingediend om de huidige bestemming ‘Dienstverlening’ om te zetten naar een woonbestemming, omdat in de feitelijke situatie geen dienstverlening meer zit. Dit kan met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingsplan ‘Taalstraat/Loyolalaan’. Het college heeft op 13 oktober 2021 een positief besluit genomen over het principeverzoek.

Met dit voorstel wordt uw college gevraagd om een besluit te nemen over starten van de procedure van het ontwerpwijzigingsplan.

Beoogd effect

De voormalige fysiotherapiepraktijk planologisch aanmerken als een reguliere burgerwoning, conform de feitelijke situatie.

Argumenten

1.1 Het ontwerpplan voldoet aan de wijzigingsbevoegdheid.

Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Taalstraat/Loyalalaan' en heeft de bestemming 'Dienstverlening'. Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid (artikel 5.6.1). Deze wijzigingsbevoegdheid biedt uw college de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen in 'Wonen'. Het plan voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

2.1. Voor de bouw van de wooneenheden dient een hogere grenswaarde op grond van de wet geluidhinder te worden vastgesteld

Op grond van de wet geluidhinder mag de geluidbelasting op de gevels van nieuw te bouwen woningen in beginsel de in de wet genoemde voorkeursgrenswaarde niet overschrijden. Die voorkeursgrenswaarde is 48 dB. Uit het akoestisch onderzoek dat ten behoeve van dit wijzigingsplan is uitgevoerd is een belasting, ten gevolge van de Taalstraat, van maximaal 62dB berekend. Deze overschrijdt de voorkeursgrenswaarde, maar blijft onder de ontheffingswaarde van 63 dB. Mits goed gemotiveerd kan het college besluiten voor de bouw van deze woningen een hogere grenswaarde vast te stellen.

3.1 Het ontwerpplan en ontwerpbesluit zijn klaar voor de terinzagelegging.

De noodzakelijke onderzoeken voor deze ontwikkeling zijn uitgevoerd en gecontroleerd. Het ter inzage leggen van een ontwerpwijzigingsplan en ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder en het geven van ruimte voor het indienen van zienswijzen is wettelijk verplicht.

4.1 Het kostenverhaal dient te worden verzekerd.
Door het sluiten van een anterieure- / realisatieovereenkomst is het kostenverhaal verzekerd. In een realisatieovereenkomst is het kostenverhaal en het doorleggen van het risico op planschade geregeld..

5.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening zijn we verplicht tot verhaal van kosten. Uitgangspunt is dat dit gebeurt via een door de raad vast te stellen exploitatieplan. Daarvan kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Met de initiatiefnemer wordt een realisatieovereenkomst gesloten. Hierin staan afspraken over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is dus in dit geval anderszins verzekerd.

6.1 Dit plan komt niet langs de gemeenteraad
Zoals in 1.1 is aangegeven ligt de bevoegdheid voor het nemen van dit besluit bij het college van B&W en niet bij de gemeenteraad. In het kader van informatievoorziening wordt voorgesteld de gemeenteraad te informeren van het besluit door middel van het informatieformulier voor de gemeenteraad, die gebruikt wordt voor de terinzageleggingen van (voor)ontwerpwijzigingsplannen. Zo is de gemeenteraad ook op de hoogte van de status van dit woningbouwplan.

Kanttekeningen
Geen.

Participatie
- Het ontwerpwijzigingsplan is intern beoordeeld door verkeer, natuur, water, milieu en archeologie en extern door de Veiligheidsregio.

- De initiatiefnemer heeft naastgelegen huishoudens gevraagd om per mail te reageren wat zij van de plannen van de initiatiefnemer vinden. Uit bijlage 4 van het ontwerpwijzigingsplan blijkt dat er geen bezwaren zijn. Daarnaast kunnen omwonenden en/of belanghebbenden reageren op het ontwerpwijzigingsplan door middel van het indienen van een zienswijze.

Financiën

De gebruikelijke leges worden in rekening gebracht. De kosten voor een eventuele verdere procedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Afspraken over het kostenverhaal leggen we vast in een anterieure overeenkomst.

Communicatie

De terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan wordt gepubliceerd in Het Klaverblad (korte samenvatting), het elektronisch gemeenteblad en op de gemeentelijke website. In deze publicatie staat hoe en tot wanneer omwonenden en/of andere belanghebbenden een zienswijze kunnen indienen. Het wijzigingsplan is in te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Een analoog exemplaar ligt ter inzage bij de balie van het gemeentekantoor aan de Secr. van Rooijstraat in Vught. De bekendmaking van de ondertekening van de anterieure overeenkomst wordt gepubliceerd in Het Klaverblad. Een zakelijke beschrijving van de overeenkomst ligt fysiek ter inzage.

Bijlage(n):

1. Bijlage 1 – Realisatieovereenkomst;
2. Bijlage 2 – Wijzigingsplan Taalstraat 17a, Vught
3. Bijlage 3 – Infoformulier aan Raad
4. Bijlage 4 – Conceptbesluit hogere waarden Wet geluidhinder