

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum

4 juli 2017

Agendapunt

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Schrijnwerkerstraat Roggel'

Portefeuillehouder(s) wethouder Mr. A.J.M. Walraven

Inhoudelijk voorstel

Op 14 februari 2017 heeft het college besloten in principe mee te werken aan het plan voor het verplaatsen van twee bouwtitels binnen het woningbouwplan 'Reppelveld' in Roggel. De initiatiefnemer wil in totaal 8 woningen aan de Schrijnwerkerstraat in Roggel realiseren. In het onderhavige gebied mogen echter nog maar 6 woningen gerealiseerd worden. De woningen op kavels 2 t/m 7 zijn reeds vergund. De laatste twee woningen (kavel 1 en 8) zijn niet rechtstreeks te realiseren. Gelet op de kaders van de structuurvisie 'wonen, zorg en woonomgeving' is het niet wenselijk om extra woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Zeker niet in een gebied waar nog voldoende mogelijkheden zijn om op een reguliere wijze woningen te realiseren. De initiatiefnemer heeft, in samenspraak met de eigenaar van de gronden, woningstichting Woongoed2000, aangegeven dat ze in een tegenover gelegen gebied aan de Blauwververstraat twee bouwtitels weghalen, zodat het totaal aantal woningen in het plan gelijk blijft.



Situatie bouwplan 8 woningen aan de Schrijnwerkerstraat



Verbeelding van de te verplaatsen bouwtitels

Ruimtelijke en stedenbouwkundige afweging

Het plan van 8 woningen wordt ruimtelijk-stedenbouwkundig inpasbaar geacht. De woningen sluiten qua korrelgrootte aan bij de omliggende bebouwing. De (directe) omgeving ondervindt géén nadelige gevolgen van deze verdichting.

Structuurvisie 'wonen, zorg en woonomgeving'

De structuurvisie geeft aan dat de plancapaciteit aan woningbouwplannen de behoefte fors overstijgt. Hierdoor is het niet wenselijk om extra woningen toe te voegen aan de planvoorraad. In het onderhavige voorstel is hier echter geen sprake van en blijft het aantal woningen gelijk, omdat gelijk met het toevoegen van 2 woningen, elders in het gebied 2 woningen worden verwijderd.

Parkeren

Omdat het aantal woningen in het gebied gelijk blijft en de twee gebieden kort bij elkaar liggen wordt de parkeerbalans niet onevenredig verstoord. Indien blijkt dat bij het bouwplan op kavel 8 één of twee parkeerplaatsen aan de Blauwververstraat verdwijnen (dit is afhankelijk van het uiteindelijke bouwplan), worden deze door de initiatiefnemer elders teruggebracht. In het openbare gebied van de Blauwververstraat c.q. Schrijnwerkerstraat zijn hier voldoende mogelijkheden voor.

Aanpassen openbaar gebied

Het openbare gebied van het woongebied Reppelveld is in 2015 overgedragen aan de gemeente Leudal. Dit betekent dat het beheer en onderhoud van de aangelegde infrastructuur volledig bij de gemeente ligt. Bij het aanleggen van het openbare gebied is uitgegaan van een door WoonGoed2000 vooraf opgesteld verkavelingsplan. In toenemende mate wordt de gemeente geconfronteerd met infrastructuur die niet goed blijkt te liggen en aangepast moet worden door gewijzigde verkavelingsopzetten. Dit geldt ook voor onderhavige locatie. In plaats van 6 woningen worden nu 8 woningen gerealiseerd. Hierdoor komen de reeds aangelegde uitritten niet overeen met het concrete bouwplan. Ook het aantal beschikbare rioolaansluitingen is onvoldoende en zal aangepast moeten worden. Ter plaatsen van kavel 8 kan het zijn dat één of twee parkeerplaatsen in het openbare gebied komen te vervallen (hier komt de uitrit). Deze zullen in de directe omgeving teruggebracht moeten worden. Alle kosten voor bovenstaande aanpassingen komen voor kosten van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Collegemededeling

Middels een brief van 15 februari 2017 is uw raad geïnformeerd omtrent het besluit van het college om in principe medewerking te verlenen aan het verplaatsen van twee bouwtitels binnen het woningbouwplan Reppelveld in Roggel. U heeft de gelegenheid gehad om binnen twee weken te reageren op het collegebesluit. Hiervan is géén gebruik gemaakt.

Tervisielegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Schrijnwerkerstraat Roggel' (planidentificatienummer NL.IMRO.1640.BP17RoSchrijnwerke-ON01) heeft met ingang van 4 april 2017 tot en met 15 mei 2017 ter inzage gelegen. Tijdens de genoemde termijn kon eenieder zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Hiervan is géén gebruik gemaakt.

Communicatieparagraaf

Na vaststelling van het bestemmingsplan volgt een openbare kennisgeving hiervan in de Staatscourant en het Leudal Nieuws.

Tegen het vaststellingsbesluit staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor:

- een belanghebbende die tijdig zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad heeft ingediend;
- een belanghebbende die aantoont dat hij/zij redelijkerwijs niet in staat is geweest zich in overeenstemming met artikel 3.8 Wro juncto afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht tot de gemeenteraad te wenden;
- iedere belanghebbende tegen de wijzigingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin zijn aangebracht.

Bijlage(n)

1. ontwerp bestemmingsplan 'Schrijnwerkerstraat Roggel' (verbeelding, regels en toelichting).
2. collegebesluit 30 mei 2017
3. concept raadsbesluit

Heythuysen, 30 mei 2017

HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE LEUDAL

De secretaris,

De burgemeester,

H.K.W. Bekkers

A.H.M. Verhoeven MPM