Gemeente leudal

TONNAER
Juridische en beleidsadvisering
Digitale informatie
Planologie en stedenbouw

Bestemmingsplan
Schrijnwerkerstraat Roggel

Gemeente Leudal

IMRO idn: NL.IMRO.1640.ROSchrijnwerkerstr-ON01
Status: ontwerp
Datum: maart 2017

Vonderweg 14, 5616 RM Eindhoven **T** 040 257 13 36
E info@tonnaer.nl **I** www.tonnaer.nl Kvk Limburg Dossier 14074094 **IBAN** NL95 RABO 0174 1828 48 **BTW** NL 8111.08.946

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding en doel 5

1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied 6

1.3 Geldend bestemmingsplan 7

1.4 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Projectprofiel 9

2.1 Omgeving besluitgebied 9

2.2 Het planvoornemen 10

2.3 Privacy en bezonning 12

2.4 Parkeren en ontsluiting 12

Hoofdstuk 3 Beleidskader 13

3.1 Inleiding 13

3.2 Rijk-, provinciaal- regionaal en gemeentelijk beleid 13

3.3 Structuurvisie Wonen, zorg en woonomgeving 14

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten 15

4.1 Inleiding 15

4.2 Geluid, geur, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering en flora en fauna 15

4.3 Bodem 15

4.4 Water 16

Hoofdstuk 5 Haalbaarheid 17

5.1 Inleiding 17

5.2 Economische haalbaarheid 17

5.3 Maatschappelijke haalbaarheid 17

Hoofdstuk 6 Procedure 18

6.1 De te volgen procedure 18

6.2 Vooroverleg met diensten van Rijk en provincie 18

6.3 Ontwerp en vaststelling 18

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Leudal heeft middels haar schrijven van 15 februari 2017 aan initiatiefnemer Bouwbedijf Smivers BV te kennen gegeven principe medewerking te willen verlenen aan het uitwisselen van twee bouwtitels aan de Blauwververstraat en de Schrijnwerkerstraat te Roggel. Op deze manier ontstaat de mogelijkheid voor de realisatie van twee extra woningen aan de Schrijnwerkerstraat. De uiteindelijke wens van de initiatiefnemer is om ter plaatse 8 woningen te realiseren waar er nu slechts 6 woningen zijn voorzien. Het aantal woningen aan de Schrijnwerkerstraat wordt hiervoor planologisch-juridisch aangepast van 19 naar 21 woningen. Dit houdt in dat er tevens twee woningen aan de Blauwververstaat worden weg bestemd. Het aantal woningen wordt hier planologisch-juridisch aangepast van 8 naar 6 woningen. Het aantal woningen blijft daarmee planologisch-juridisch gezien gelijk. Tevens dient er een nu tot 'Groen' bestemde strook omgezet te worden naar 'Verkeer' ten behoeve van de legalisatie van reeds aangelegde opritten ter ontsluiting van de te realiseren woningen. Tot slot is het voornemen om het bouwvlak op de hoek aan te passen om de beoogde hoekwoning ruime bouwmogelijkheden te bieden.

Luchtfoto van Roggel met ten noorden van de kern het plangebied rood omcirkelt

Om dit planvoornemen planologisch-juridisch mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien. Onderhavig bestemmingsplan vormt de verantwoording van het planvoornemen en legt de gewenste situatie planologisch en juridisch vast.

1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied

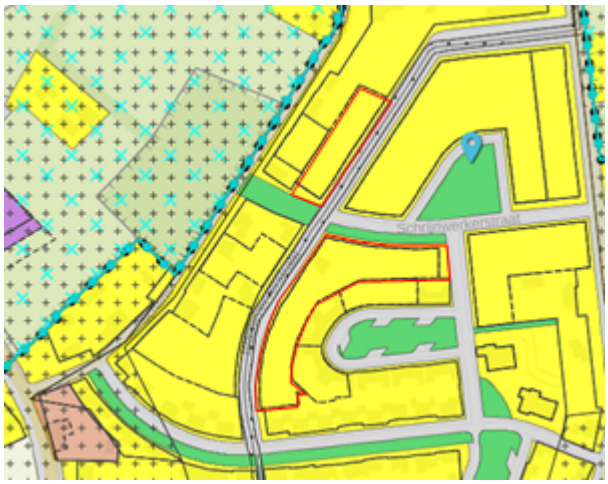
Het plangebied maakt onderdeel uit van de woningbouwlocatie Reppelveld in de noordrand van de kern Roggel in het noorden van de gemeente Leudal. De woningbouwlocatie Reppelvels grenst hier direct aan het buitengebied (agrarische gronden) en de kern Roggel in het zuiden. Iets ten noorden bevindt zich tevens recreatiepark de Leistert. De gronden binnen de woningbouwlocatie Reppelveld zijn bouwrijp gemaakt. Gedeeltelijk zijn de hier inmiddels woningen gerealiseeerd.

Luchtfoto van het plangebied en haar directe omgeving met daarop aangegeven de beoogde wijzigingen.

De directe omgeving van het plangebied bestaat dan ook uit de gerealiseerde bebouwing van Reppelveld. De betreffende percelen aan de Blauwververstraat staan kadastraal bekend als Roggel sectie G nummers 3425, 3426, 3429,3430,3433, 3434 en 3435. De percelen aan de Schrijnwerkerstraat staan bekend als Roggel sectie G nummers 3662 t/m 3673 en 3844 t/m 3850.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voorheen gold voor de woningbouwontwikkeling Reppelveld het bestemmingsplan 'Reppelveld', zoals dat was vastgesteld door de raad op 29 januari 2008. Het nu geldende bestemmingsplan ter plaatse betreft het bestemmingsplan 'Kern Roggel' van de gemeente Leudal. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad op 15 april 2014. De uitgangspunten en beoogde ontwikkelingen uit bestemmingsplan 'Reppelveld' zijn hierin integraal opgenomen en zijn de woningbouwmogelijkheden van Reppelveld 1 op 1 opgenomen.



Uitsnede van het geldende bestemmingsplan

Op het plangebied zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen van toepassing:

- enkelbestemming 'Wonen;
- maatvoering 'maximum aantal wooneenheden 19 en 8';
- maatvoering 'maximum bouwhoogte 11 meter';
- maatvoering 'maximum goothoogte 7,5 meter';
- bouwvlak;
- bouwaanduiding 'vrijstaand';
- bouwaanduiding 'twee - aaneen'.

Op grond van de bestemming 'Wonen' zijn de gronden bestemd voor: Wonen, een bedrijf aan huis en een beroep aan huis. De beoogde wens om 8 woningen te realiseren aan de Schrijnwerkerstraat past niet binnen het geldende bestemmingsplan omdat het maximale aantal toegestane woningen met twee wordt overschreden en het bouwvlak ter hoogte van het meest oostelijke perceel te klein is bevonden waardoor er geen ruimte is voor het gewenste bijgebouw. Aangezien het planvoornemen niet voldoet aan de gestelde voorwaarden is er sprake van strijdigheid met het geldende bestemmingsplan. De gemeente Leudal is voornemens in te stemmen met een afwijking van het bestemmingsplan zodat de gewenste twee extra bouwtitels uitgewisseld worden, het bouwvlak kan worden verruimd en de twee extra gewenste woningen aan de Schrijnwerkerstraat kunnen worden gerealiseerd in ruil voor twee bouwtitels aan de Blauwververstraat. Tevens wordt de bestemming 'Groen' aan de voorzijde van de woningen aan de Schrijnwerkerstraat omgezet in de bestemming

'Verkeer' om de ontsluiting van de te realiseren woningen te waarborgen.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt eerst een beschrijving van de omgeving van het plangebied, het plangebied zelf en het planvoornemen gegeven in Hoofdstuk 2. Vervolgens worden in Hoofdstuk 3 de beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente uiteengezet. In Hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de voor dit planvoornemen relevante omgevingsaspecten. Tenslotte wordt in Hoofdstuk 5 aandacht besteed aan de economische en maatschappelijke haalbaarheid en in Hoofdstuk 6 aan de te doorlopen procedure.

Hoofdstuk 2 Projectprofiel

2.1 Omgeving besluitgebied

Reppelveld is een nieuwbouwwijk ten noorden van de kern Roggel, grenzend aan het buitengebied. De Schrijnwerkerstraat loopt door het midden van de wijk en is nog grotendeels onbebouwd. Op voorgaande luchtfoto (paragraaf 1.2) is goed te zien dat de infrastructuur al gerealiseerd is maar dat er qua bebouwing nog veel kavels onbebouwd zijn. In het westen en noorden bevinden zich belangrijke ontsluitingswegen, de N279 en de N562 en iets ten noorden van Reppelveld bevindt zich recreatiepark de Leistert.

Impressies van reeds gerealiseerde nieuwbouw in de omgeving van het plangebied

De directe omgeving van het plangebied bestaat uit reeds bebouwde en onbebouwde kavels en wordt geflankeerd door de Blauwververstraat in het westen, de Schrijnwerkerstraat in het noorden en de Coppelweide in het oosten en zuiden.

Impressies van de kavels aan de Blauwververstraat waar twee bouwtitels worden onttrokken

2.2 Het planvoornemen

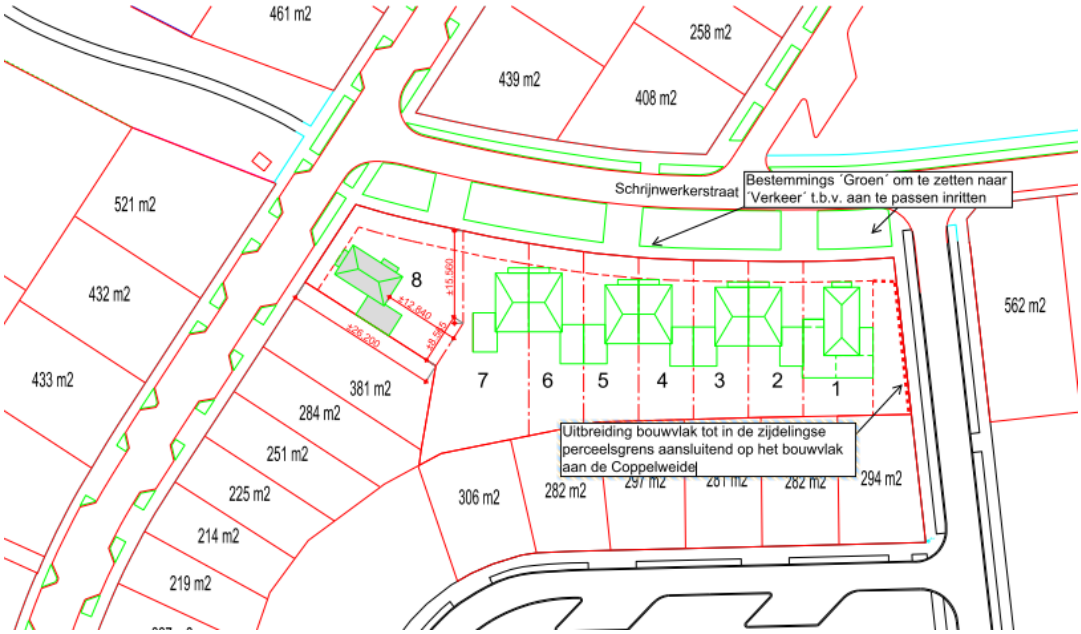
Verplaatsen bouwtitels

Het planvoornemen bestaat uit de wens om 8 woningen te realiseren aan de Schrijnwerkerstraat te Roggel. Binnen het huidige bouwvlak is het toegestaan om slechts 19 woningen te realiseren. Met de 8 gewenste nieuwe woningen aamn de Schrijnwerkerstraat op dit gedeelte van het bouwvlak komt het totaal op 21. Om die reden worden er twee bouwtitels van kavels binnen het bouwvlak aan de Blauwververstraat wegbestemd. Het totaal aantal nog te realiseren woningen binnen Reppelveld blijft hiermee per saldo gelijk. Zie ter verduidelijking de luchtfoto in paragraaf 1.2

Overzicht van het bouwvlak waar 2 bouwtitels worden geschrapt en 2 bouwtitels worden toegevoegd.

Uitbreiding bouwstrook

De beoogde woningen zullen bestaan uit 6 twee-onder-een-kap woningen en 2 vrijstaande woningen op de hoeken van de Schrijnwerkerstaat allen met bijgebouwen/garages en voor- en achtertuin. Het bouwvlak biedt aan de oostzijde ter hoogte van perceel 1 te weinig ruimte voor de realisatie van bijgebouwen. Om die reden wordt ter hoogte van dit perceel het bouwvlak verruimd tot in de zijdelingse perceelsgrens. Het bouwvlak sluit hiermee aan op het bouwvlak aan de zuidzijde (Coppelweide). Hier ligt het bouwvlak ook tot in de zijdelingse perceelsgrens. Aangezien hier sprake is van een achterkant-achterkant situatie heeft dit ruimtelijk gezien geen nadelige consequenties. De genoemde woningtypologieën zijn overigens in het geldende bestemmingsplan reeds toegestaan.



Impressie van de te realiseren woningen

Bestemming verkeer

Tussen de beoogde ontwikkeling en de Schrijnwerkerstraat is een groenstrook gelegen waarop reeds een drietal inritten zijn gerealiseerd. Officieel passen deze inritten niet binnen de regels van de bestemming 'Groen' en daarnaast liggen de inritten door de beoogde verandering van de verkaveling op de verkeerde locatie. Om die reden dient de bestemming 'Groen' omgezet te worden naar de bestemming 'Verkeer'. Hierdoor worden enerzijds de bestaande inritten gelegaliseerd en anderzijds ontstaat de mogelijkheid om de inritten legaal te verplaatsen. Overigens zal er evenals in de huidige situatie groen worden gerealiseerd tussen de inritten. Dit is toegestaan binnen de bestemming 'Verkeer'.

Ruimtelijke overweging

Reeds in haar principe-akkoord heeft de gemeente Leudal aangegeven dat het plan voor de realisatie van 8 woningen ruimtelijk en stedenbouwkundig inpasbaar wordt geacht. De woningen sluiten qua korrelgrootte namelijk aan bij de omliggende bebouwing. De (directe) omgeving ondervindt géén nadelige gevolgen van de verdichting van het aantal woningen aan de Schrijnwerkerstraat. Dit heeft als consequentie dat de kavels aan de Blauwververstaat worden verruimd als gevolg van het overhevelen van twee bouwtitels naar de Schrijnwerkstraat. De opzet van de woningbouwlocatie Reppelveld blijft daarmee ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien ongewijzigd.

2.3 Privacy en bezonning

Doordat er reeds 6 woningen zijn toegestaan en er rondom de beoogde woningen en omliggende bestaande woningen ruime tuinen gelegen zijn is de beoogde ontwikkeling niet van nadelige invloed op de privacy en bezonning van omliggende woningen. Daarbij komt tevens het feit dat de woningen ten noorden van bestaande woningen worden gerealiseerd. Aangezien de zon veelal vanuit het zuiden schijnt ondervinden de bestaande woningen aan de zuidzijde van het plangebied dus geen enkele hinder van deze twee extra woningen. Tot slot kan gesteld worden dat ten noorden van het plangebied sprake is van een brede groenstrook en de Schrijnwerkerstraat. Dit zorgt voor een ruime buffer tussen het plangebied en de beoogde toekomstige bebouwing ten noorden van de Schrijnwerkerstraat. Ook deze toekomstige bebouwing zal daarmee geen hinder ondervinden van eventuele schaduwwerking van de binnen het planvoornemen beoogde woningen.

Door het wegbestemmen van de bouwtitels aan de Blauwververstraat worden de kavels hier juist verruimd. Dit heeft ter plaatse een gunstig effect op de privacy en bezonning.

2.4 Parkeren en ontsluiting

Ontsluiting van het plangebied vindt plaats via individuele inritten per woning welke uitkomen op de Schrijnwerkerstraat dan wel Blauwververstraat. Via de Reppelstraat en de Blauwververstraat zijn er verbindingen met Roggel en omliggende provinciale wegen, de N279 richting Meijel in het noorden en Heythuysen in het zuiden en de N562 richting Helden in het noord-oosten.

Gezien het feit dat het aantal woningen in het gebied gelijk blijft en de twee gebieden waarbinnen de bouwtitels worden verplaatst in de directe nabijheid van elkaar liggen wordt de parkeerbalans niet verstoord. De parkeerbalans blijft hierdoor ontwijzigd. Mocht blijken dat bij het bouwplan op kavel 8 één of twee parkeerplaatsen aan de Blauwververstraat verdwijnen (dit is afhankelijk van het uiteindelijke bouwplan), dan dienen deze elders door initiatiefnemer terug te worden gebracht. In het openbare gebied van de Blauwververstraat en de Schrijnwerkerstraat zijn hier voldoende mogelijkheden voor. Eventuele bijkomende kosten zijn hierbij voor rekening van de initiatiefnemer, zie hiervoor tevens paragraaf 5.2.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Bij ieder plan vindt inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen het bestemmingsplan wordt opgezet. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid. Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. De belangrijkste kaders van Rijk en de provincie Limburg worden in het kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd randvoorwaarden geven voor het lokale maatwerk in het bestemmingsplan.

3.2 Rijk-, provinciaal- regionaal en gemeentelijk beleid

In het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Reppelveld' is onderhavige woningbouwlocatie qua beleid reeds in voldoende mate verantwoord. De planologisch-juridische mogelijkheden uit dit plan zijn 1 op 1 overgenomen in het thans vigerende bestemmingsplan 'Kern Roggel'. De afwijkingen ten opzichte van dit geldende bestemmingsplan 'Kern Roggel' zijn van ondergeschikte aard. De functie van de woonpercelen wijzigt niet. Enkel het toegestane aantal woningen binnen het bouwvlak aan de Schrijnwerkerstraat wijzigt van 19 naar 21. De 2 betreffende woningen worden wegbestemd op het kavel langs de Blauwververstraat. Er is dus geen sprake van een toename van het aantal woningen. Het aantal blijft per saldo gelijk Er is slechts sprake van verplaatsing van de bouwtitels. Verder is sprake van uitbreiding van het bouwvlak en het wijzigen van de bestemming 'Groen' in 'Verkeer' ten behoeve van het verplaatsen van de inritten.

Er verandert op de drie eerder genoemde aspecten na verder niets aan het geldende planologisch-juridisch regime. Enkel van de genoemde bouwmogelijkheden (aantal woningen per bouwvlak, verruiming bouwvlak) binnen de geldende bestemming 'Wonen' wordt afgeweken ten behoeve van het planvoornemen. Daarnaast wordt om praktische redenen de bestemming 'Groen' aan de voorzijde van de woningen aan de Schrijnwerkerstraat omgezet in de bestemming 'Verkeer'. Gezien de aard en het ondergeschikte karakter van de afwijkingen zijn hiermee geen Rijks-, provinciale, regionale of gemeentelijke belangen in het geding. Deze afwijkingen leiden structureel gezien niet tot een andere invulling. De locatie Rppelveld blijft hiermee een woningbouwlocatie.

Wel wordt kort ingegaan op de structuurvisie 'Wonen, zorg en woonomgeving' omdat sprake is van afwijking ten aanzien van het aantal woningen. In dat kader volgend een kort toegelicht waarom het planvoornemen past binnen de gestelde doelen in de structuurvisie.

3.3 Structuurvisie Wonen, zorg en woonomgeving

Op 18 december 2014 is in Midden-Limburg de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving regionaal vastgesteld. De Structuurvisie is de basis voor het geven van sturing aan en voeren van regie over het in de regio te voeren beleid op het vlak van wonen, zorg en woonomgeving. De Structuurvisie is een antwoord op de vraag hoe om te gaan met de actuele en te verwachten demografische en economische ontwikkelingen.

De Structuurvisie bestrijkt een planperiode van 2014 tot en met 2017 en bevat daarnaast een basis voor afspraken op de middellange termijn (2018 tot en met 2023). Met de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving geeft de regio Midden-Limburg vorm en inhoud aan het POL2014. Het POL 2014 stuurt in essentie op een aanpak in dynamische voorraadbeheer in regionale samenwerking.

De structuurvisie geeft de kwalitatieve en kwantitatieve (woningbouw)ontwikkelingsrichting aan de voor de regio met een bijbehorende actieprogramma. Hierbij dient de regio de volgende doelen:

- het vormt de inhoudelijke afweging en ordening voor plannen en projecten;
- het biedt ontwikkelaars, bouwers, corporaties en zorgaanbieders houvast om hun bijdrage te leveren aan de kwantitatieve en kwalitatieve woonopgave;
- het bundelt en integreert op overzichtelijke wijze alle visies en programma's en resultaten met betrekking tot wonen en zorg tot op heden.

Wat betreft wonen stellen de kaders binnen de structuurvisie dat er geen mogelijkheid is om extra woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Zeker niet in een gebied waar nog voldoende mogelijkheden zijn om op een reguliere manier woningen te realiseren. Voor de woningbouwlocatie Reppelveld is er sprake van voldoende reguliere mogelijkheden om woningen te realiseren.

Betekenis voor het plangebied

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van twee extra woningen aan de Schrijnwerkerstaat. Om te kunnen voldoen aan de eisen gesteld in de structuurvisie worden er twee bouwtitels van een ander bouwvlak aan de Blauwververstraat wegbestemd en toegevoegd aan het bouwvlak aan de Schrijnwerkerstraat. Beide straten vallen binnen de woningbouwlocatie Reppelveld en in elkaard directe nabijheid gelegen. Door het uitwisselen van het aantal woningen blijft het totaal aantal woningen binnen deze nieuwbouwontwikkeling dus gelijk en hiermee past het planvoornemen binnen de eisen gesteld in de structuurvisie. Er worden immers planologisch-juridisch gezien geen extra woningen toegevoegd.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

4.2 Geluid, geur, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering en flora en fauna

Onderhavige afwijkingen (verplaatsen bouwtitels, vergroten bouwstrook en wijzigen bestemming ´Groen´ in ´Verkeer´) van het bestemmingsplan als gevolg van het planvoornemen zijn ondergeschikt qua aard en omvang. Deze afwijkingen zijn niet van invloed op de sectorale aspecten geluid, geur, bedrijven en milieuzonering, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie en flora en fauna. Omgekeerd vormen deze sectorale aspecten dan ook geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. Het bouwen van woningen is binnen het geldende bestemmingsplan immers reeds toegestaan en de sectorale aspecten zijn in in het kader van het voormalige bestemmingsplan 'Reppelveld' voor deze woonlocatie reeds onderzocht. De functie wonen is en blijft ongewijzigd. Enkel het aspect bodem wordt in dit hoofdstuk kort belicht.

4.3 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Zo mag een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet.

In opdracht van VastGoed 2-duizend Reppelveld BV heeft Milieutechnisch adviesbureau Heel BV een historisch bodemonderzoek uitgevoerd, rapportnummer 574WOO/15, datum 2 november 2015. Dit rapport is bijgevoegd als Bijlage 1.

Conclusies onderzoek

Op grond van de gegevens van het vooronderzoek kan worden gesteld dat de onderzochte percelen van de onderzoekslocatie Reppelveld gelegen te Roggel onverdacht zijn ten aanzien van het voorkomen van bodemverontreiniging. De bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie behoeft ons inziens niet verder fysisch-chemisch te worden onderzocht.

Betekenis voor het besluitgebied

Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor het realiseren van woningen aan respectievelijk de Schrijnwerkerstraat en de Blauwververstraat.

4.4 Water

4.4.1 Inleiding

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Deze paragraaf kan als zodanig worden beschouwd.

4.4.2 Watertoets

Bij ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, wordt in een vroeg stadium overleg gevoerd met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen en de invloed daarvan op de waterhuishouding. Uitgangspunt daarbij is dat negatieve effecten voor het watersysteem zoveel mogelijk moeten worden vermeden. In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de volgende afwegingsstappen doorlopen: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater, lozing op de riolering. Er is binnen of in de directe omgeving van het besluitgebied geen oppervlakte water aanwezig.

4.4.3 Invloed van het planvoornemen

Er is geen sprake van negatieve effecten op de waterhuishouding omdat het verhard oppervlak binnen de nieuwbouwontwikkeling Reppelveld als geheel niet toeneemt. Er is slecht sprake van het planologisch-juridisch verplaatsen van bouwtitels van de Blauwververstraat naar de Schrijnwerkerstaat. In deze kan er gesproken worden van een verplaatsing van het beoogde (nog niet gerealiseerde) verhard oppervlak. Daarnaast is reeds in het bestemmingsplan 'Reppelveld' bepaald dat men voor de verwerking van hemelwater uitgaat van retentie en infiltratie binnen het plangebied. Dit gold destijds dus ook voor het bouwvlak aan de Schrijnwerkerstraat en Blauwververstraat en daarmee tevens voor onderhavig planvoornemen. In dat opzicht vinden er geen wijzigen plaats in de uitgangspunten voor de waterhuishoudkundige situatie. Gezien de ondergeschiktheid van de afwijkingen hoeven dan ook niet getoetst te worden door het waterschap.

Hoofdstuk 5 Haalbaarheid

5.1 Inleiding

Naast het toetsen van de ontwikkeling aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient de uitvoerbaarheid van het project ook beoordeeld te worden. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.2 Economische haalbaarheid

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan (of zoals in dit geval een omgevingsvergunning) waarop het betrekking heeft. In welke gevallen kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan is eveneens vastgelegd in de Wro c.q. het Bro. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het verplichte kostenverhaal anderszins is verzekerd. Daaraan wordt voldaan wanneer met de initiatiefnemer een zogenoemde anterieure overeenkomst wordt gesloten waarin het in kostenverhaal wordt voorzien.

Het gaat bij dit planvoornemen om een private ontwikkeling waarbij het risico geheel wordt gedragen door de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin worden tevens eventuele kosten voor aanpassing van de infrastructuur en het riool geregeld en wordt een planschadeovereenkomst opgenomen. Er zijn voor de gemeente Leudal geen kosten aan het planvoornemen verbonden. De kosten zijn daarmee in voldoende mater anderszins verzekerd.

5.3 Maatschappelijke haalbaarheid

Naast de financiële uitvoerbaarheid is het ook belangrijk dat het plan maatschappelijk uitvoerbaar is. Van enige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de directe omgeving van het plangebied is geen sprake. Het betreft uitsluiten planologisch-juridisch verplaatsen van 2 bouwtitels, verruiming van het bouwvlak en wijziging van de bestemming 'Groen' in 'Verkeer'. Als gevolg hiervan wordt er ruimtelijk gezien geen andere invulling gegeven aan de woningbouwlocatie Reppeveld ter plaatse van de Schrijnwerkerstraat en Blauwververstaat. Op voorhand worden er, gezien het ondergeschikte karakter, dan ook geen maatschappelijke bezwaren verwacht met betrekking tot onderhavig planvoornemen.

Desalniettemin wordt het bestemmingsplan conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

a. Ontwerpfase:
   1e ter inzage legging (ontwerpbestemmingsplan)
   Inbrengen zienswijzen

b. Vaststellingsfase:
   Vaststelling door de raad
   2e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
   Indienen beroep

c. Beroepsfase:
   Uitspraak beroep door Raad van State
   (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzageligging van het ontwerpbestemmingsplan (fase a) zienswijzen worden ingebracht, alsmede kan gedurende de ter inzageligging van het vastgestelde bestemmingsplan (fase b) beroep worden ingediend. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

6.2 Vooroverleg met diensten van Rijk en provincie

Conform artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht en 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening vindt er voorafgaand aan de procedure vooroverleg plaats. Aangezien het in onderhavig planvoornemen beperkte afwijkingen van het bestemmingsplan betreffen zijn er geen Rijks- of provinciale belangen in het geding (zie tevens paragraaf 3.2). Vooroverleg wordt gezien de ondergeschikte aard van de afwijkingen verder niet noodzakelijk geacht.

6.3 Ontwerp en vaststelling

p.m.