

TOELICHTING

Inhoudsopgave

<u>TOELICHTING</u>	<u>1</u>
<u>HOOFDSTUK 1 INLEIDING</u>	<u>3</u>
<u>1.1 Aanleiding</u>	<u>3</u>
<u>1.2 Doel</u>	<u>3</u>
<u>1.3 Ligging plangebied</u>	<u>3</u>
<u>1.4 Geldende bestemmingsregeling</u>	<u>3</u>
<u>1.5 Leeswijzer</u>	<u>4</u>
<u>HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER</u>	<u>4</u>
<u>2.1 Rijksbeleid</u>	<u>4</u>
<u>2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Barro</u>	<u>4</u>
<u>2.1.2 Ladder voor Duurzame verstedelijking</u>	<u>4</u>
<u>2.2 Provinciaal beleid</u>	<u>5</u>
<u>2.3 Gemeentelijk beleid</u>	<u>5</u>
<u>HOOFDSTUK 3 BEOOGDE ONTWIKKELING</u>	<u>6</u>
<u>3.1 Huidige situatie</u>	<u>6</u>
<u>3.2 Nieuwe situatie</u>	<u>6</u>
<u>HOOFDSTUK 4 TOETS UITWERKINGSREGELS</u>	<u>8</u>
<u>4.1 Toets uitwerkingsregels</u>	<u>8</u>
<u>HOOFDSTUK 5 MILIEU EN OMGEVINGSASPECTEN</u>	<u>9</u>
<u>5.1 Milieu en omgevingsaspecten</u>	<u>9</u>
<u>5.2 Bodem</u>	<u>9</u>
<u>5.3 Wegverkeerslawaaï</u>	<u>9</u>
<u>HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE BESCHRIJVING</u>	<u>10</u>
<u>6.1 Inleiding</u>	<u>10</u>
<u>6.2 De regeling</u>	<u>10</u>
<u>HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID</u>	<u>11</u>
<u>7.1 Economische uitvoerbaarheid</u>	<u>11</u>
<u>7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</u>	<u>11</u>

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

AlleeWonen (hierna: initiatiefnemer) heeft op de percelen aan de Titus Brandsmastraat in Roosendaal het planvoornemen om hier 32 woningen te realiseren. Hiervoor heeft AlleeWonen een stedenbouwkundig plan en een verkavelingsplan opgesteld. De locatie is gelegen in de wijk Westrand in Roosendaal, aan de westzijde van het spoor en de binnenstad.

Op deze locatie stonden voorheen 42 woningen. Deze woningen waren in een dermate slechte staat dat deze in 2009 zijn gesloopt. In de tussentijd heeft deze locatie de ruimte geboden aan tijdelijke functies, zoals buurttuin, hondenloopgebied, speelvoorziening en vergelijkbare functies.

In het vigerende bestemmingsplan is voor de ontwikkeling een Uit te werken bestemming opgenomen. Hierdoor zijn in het plan geen directe bouwtitels opgenomen, maar kan ontwikkeling uitsluitend plaatsvinden na vaststelling van een uitwerkingsplan. Dit plan maakt de (her)ontwikkeling van de Titus Brandsmastraat mogelijk.

1.2 Doel

Het voorliggende uitwerkingsplan heeft als doel om de nieuwe woningen aan de Titus Brandsmastraat mogelijk te maken. Hiervoor is in het geldende bestemmingsplan Westrand een uit te werken woonbestemming opgenomen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan was de stedenbouwkundige inrichting nog niet voldoende duidelijk om direct op te nemen. Nu is een stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling van 32 woningen. Dit plan dient als onderlegger voor dit uitwerkingsplan.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Titus Brandsmastraat in Roosendaal. De locatie is gelegen aan de westzijde van Roosendaal in de wijk Westrand. Het plangebied wordt begrensd door de woningen aan de Pater Damiaanstraat en Sint Alphonsusstraat en door de Wethouder Lanenstraat. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1 Ligging plangebied

1.4 Geldende bestemmingsregeling

Ter plaatse van het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan Westrand. Dit bestemmingsplan is op 26 juni 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. In het bestemmingsplan is voor de locatie Titus Brandsmastraat een uit te werken woonbestemming opgenomen ten behoeve van de herontwikkeling van deze locatie. De ontwikkeling van de 32 woningen is daarom niet direct mogelijk maar wordt door middel van dit uitwerkingsplan mogelijk gemaakt.

1.5 Leeswijzer

In de leeswijzer wordt de indeling van de toelichting van dit uitwerkingsplan beschreven. Hoofdstuk 1 betreft de inleiding van dit uitwerkingsplan. In hoofdstuk 2 wordt het geldende beleidskader geschetst en wordt de ontwikkeling getoetst aan dit beleidskader. Hoofdstuk 3 gaat in op de bestaande situatie en de toekomstige ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 deze ontwikkeling getoetst aan de uitwerkingsregels in het geldende bestemmingsplan. Waarna in hoofdstuk 5 ingegaan wordt op de relevante milieu en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 6 geeft de beschrijving van de juridische regelgeving, waarna ten slotte in hoofdstuk 7 ingegaan wordt op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Barro

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) d.d. maart 2012 schetst het kabinet in algemene termen hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Barro

De belangrijkste Rijksbelangen zijn opgenomen in het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening). In dit besluit zijn onder meer regels opgenomen ten aanzien van rijkswegen, hoogspanningsverbindingen en kustgebieden, die het Rijk van belang acht. Ter plaatse van het plangebied spelen geen rijksbelangen die zijn vastgelegd in het Barro.

De herontwikkeling van de locatie aan de Titus Brandsmastraat is in het kader van het vigerende bestemmingsplan al planologisch afgewogen. De ontwikkeling past binnen de kaders van het rijksbeleid.

2.1.2 Ladder voor Duurzame verstedelijking

Op basis van artikel 3.1.6 dient voor elke nieuwe stedelijke ontwikkeling een zorgvuldige afweging gemaakt te worden waardoor de ruimte in stedelijk gebied optimaal wordt benut. De ladder bestaat uit drie treden:

1. Voldoet de nieuwe stedelijke ontwikkeling aan een regionale behoefte?
2. Is deze behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied?
3. Zo nee, is de locatie passend multi-modaal ontsloten.

De eerste vraag is of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

De ontwikkeling die dit uitwerkingsplan mogelijk maakt is geen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Op de locatie aan de Titus Brandsmastraat hebben in het verleden 42 woningen gestaan. Ten behoeve van de herontwikkeling is in het vigerende bestemmingsplan een uitwerkingsplicht opgenomen. In deze uitwerkingsplicht is opgenomen dat maximaal 35 woningen gerealiseerd mogen worden. Met dit uitwerkingsplan worden 35 woningen mogelijk gemaakt. Omdat op basis van het vigerende bestemmingsplan de realisatie van woningen (na toepassing van de uitwerkingsplicht) mogelijk is, kan de ontwikkeling die in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt niet aangemerkt worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder is dan ook niet noodzakelijk.

2.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant.

Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Door allerlei ontwikkelingen en wensen gaat de provincie meer dan voorheen duurzaam en zorgvuldig om met de ruimte. De autonome ontwikkelingen in het landelijk gebied (agrarische bedrijven die stoppen versus schaalvergroting en intensivering) vragen om ontwikkelingsruimte in het landelijk gebied. De provincie wil daar meer dan voorheen ruimte aan bieden, Maar wel met aandacht voor een versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van Brabant.

De ontwikkeling van de woningen aan de Titus Brandsmastraat is in het kader van het vigerende bestemmingsplan Westrand, waarin een uitwerkingsplicht is opgenomen, al getoetst aan het provinciaal beleid. Ook ten aanzien van de laatste herziening van het provinciaal beleid is de herontwikkeling van woningen passend binnen het beleid van de provincie.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Roosendaal 2025

In de Structuurvisie Roosendaal 2025 wordt aangegeven dat Roosendaal in 2025 een stad van mensen, van wonen en van (net)werken zal zijn. Om dit te bereiken, zal Roosendaal de komende jaren moeten inspelen op trends als ontgroening, vergrijzing, globalisering, individualisering, informatisering, veranderingen in mobiliteit en bereikbaarheid en decentralisatie van overheidstaken én hier duurzame antwoorden op moeten dichten.

Roosendaal kiest bij deze veranderingen voor 'behoud en versterken van de kwaliteit van stad en dorpen' door vernieuwing en transformatie. De identiteit van Roosendaal en de ontwikkeling naar een netwerksamenleving zijn hierbij leidende principes.

Strategische keuzes voor het toekomstig ruimtegebruik worden onder andere beïnvloed door demografische ontwikkelingen van ontgroening en vergrijzing. Deze ontwikkelingen leiden ertoe dat Roosendaal niet in de eerste plaats aan méér woningen en méér bedrijventerreinen moet denken, maar aan omvormingen, herstructurering en transformatie.

Tot slot is er maatschappelijk een fundamenteel ander idee ontstaan over het functioneren van de gemeente. De gemeente is niet langer de dominante partij in maatschappelijke ontwikkelingen, maar onderdeel van een netwerkmaatschappij waarin de gemeente een rol op zich neemt. Op het gebied van ruimtelijke ordening wil de gemeente een uitnodigende partij voor maatschappelijke partners zijn. De herontwikkeling van de locatie aan de Titus Brandsmastraat past binnen de visie van de gemeente om te kiezen voor herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast maakt de ontwikkeling minder woningen, maar kwalitatief betere mogelijk, dan in de situatie voorheen aanwezig waren.

Daarmee past het uitwerkingsplan binnen het beleid dat door de gemeente is verwoord in de structuurvisie.

HOOFDSTUK 3 BEOOGDE ONTWIKKELING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke consequenties van de wijziging.

3.1 Huidige situatie

De planlocatie is gelegen aan de Titus Brandsmastraat in Roosendaal. Hier stonden 42 woningen. Deze woningen waren echter in een zeer slechte staat en zijn daarom in 2009 gesloopt. De woningen zijn in het geheel gesloopt, waarna de gronden zijn ingezaaid met gras. Tot op heden zijn de gronden niet anders dan als grasveld in gebruik geweest. Daarnaast loopt dwars door het plangebied nog de Titus Brandsmastraat in zijn oude inrichting. In figuur 3.1 is een beeld weergegeven van de huidige situatie.



Figuur 3.1 Huidige situatie

3.2 Nieuwe situatie

In het nieuwe stedenbouwkundig plan is gekozen voor een andere indeling dan de stedenbouwkundige structuur van de oude woningen. De oude woningen stonden in een lange rij langs de Titus Brandsmastraat. In de nieuwe situatie wordt gekozen voor kortere rijen waarbij ook is gekeken naar de mogelijkheden om het patroon van de lange lijnen te doorbreken. Dat is onder meer gedaan door binnen het plangebied enkele woningen te oriënteren op de Wethouder Lanenstraat. Daarnaast wordt een nieuwe verbinding gemaakt tussen de Titus Brandsmastraat en de Sint Alphonsusstraat, deze nieuwe zijstraat breekt het ritme van de lange rij woningen. Daarnaast kunnen ter plaatse ook extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In totaal maakt het plan 32 woningen mogelijk en 52 nieuwe parkeerplaatsen. In figuur 3.2 is het stedenbouwkundig plan weergegeven.



Figuur 3.2 Stedenbouwkundig plan

HOOFDSTUK 4 TOETS UITWERKINGSREGELS

In dit hoofdstuk wordt het uitwerkingsplan getoetst aan de uitwerkingsregels zoals opgenomen in het bestemmingsplan Westrand. Dit zijn de planologische voorwaarden die verbonden zijn aan de mogelijkheid de bestemming ter plaatse uit te kunnen werken.

4.1 Toets uitwerkingsregels

Het voorliggende uitwerkingsplan moet voldoen aan de uitwerkingsregels zoals opgenomen in artikel 25, lid 25.2 van het bestemmingsplan Westrand. Om te toetsen of aan deze regels wordt voldaan, zijn (in de onderstaande tabel) in de linkerkolom de uitwerkingsregels opgenomen en wordt in de rechterkolom hieraan getoetst.

Uitwerkingsregels lid 25.2

voordat burgemeester en wethouders overgaan tot uitwerking, zal uit akoestisch en bodemonderzoek gebleken moeten zijn dat de locatie geschikt is voor woningbouw;
de woningen mogen vrijstaand, geschakeld, twee-aaneen, aaneengebouwd en gestapeld worden opgericht;
gestapelde woningen zijn slechts toegestaan indien deze zijn geïntegreerd op de Wethouder Lanenstraat;
er mogen maximaal 35 woningen c.q. wooneenheden worden gerealiseerd;
het bebouwingspercentage van een woningbouwperceel bedraagt maximaal 60% verminderd met de oppervlakte van de gronden met de bestemming 'Tuin' en met uitzondering van het bebouwingspercentage voor de gronden die in aanmerking komen voor gestapelde woonbebouwing, die volledig mogen worden bebouwd;
de goothoogte van de op te richten woningen mag niet meer bedragen dan 6 m, de bouwhoogte ervan niet meer dan 10 m;

voor wat betreft het parkeren, gelden de parkeernormen zoals opgenomen in de bijlage bij dit bestemmingsplan met dien verstande dat de parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. De benodigde parkeerplaatsen ten behoeve van aaneengebouwde en gestapelde woningen mogen in voldoende mate ook in het openbaar gebied worden gerealiseerd;

de parkeervoorzieningen mogen uitsluitend binnen het uitwerkingsgebied worden gesitueerd;

het uit te werken gebied dient zowel vanuit de Frans Halslaan als de Wethouder Lanenstraat voor gemotoriseerd verkeer ontsloten te worden;

voor het overige wordt voor de bestemmingsregels aansluiting gezocht bij de in dit plan voorkomende bestemmingen.

Toetsing

In [Hoofdstuk 5](#) is een beschrijving gegeven van de uitgevoerde onderzoeken naar akoestiek en bodem. Hieruit blijkt dat geen beperkingen zijn ten aanzien van woningbouw ter plaatse.

De woningen worden allen aaneengebouwd gerealiseerd.

Er worden geen gestapelde woningen gerealiseerd.

Er worden maximaal 35 woningen gerealiseerd.

Het bebouwingspercentage bedraagt op verschillende percelen ruim minder dan 60%.

Op de verbeelding van het uitwerkingsplan is opgenomen dat de goothoogte niet meer dan 6 m en de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen. In totaal worden 52 parkeerplaatsen gerealiseerd voor 32 woningen. Hiermee wordt ruim 1,6 parkeerplaats per woning gerealiseerd. Het vigerende bestemmingsplan schrijft voor goedkope huur- en koopwoning een minimale parkeernorm van 1,5 pp/woning voor. De parkeerplaatsen worden in openbaar gebied gerealiseerd. Binnen het plan is ruimte om meer parkeerplaatsen te realiseren indien 35 woningen worden gerealiseerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de parkeernormen zoals zijn opgenomen als bijlage in het moederplan alle parkeerplaatsen worden binnen het uitwerkingsplan gerealiseerd.

De bestaande route van de Titus Brandsmastraat blijft gehandhaafd. De woningen worden ontsloten via de Frans Halslaan en de Wethouder Lanenstraat. Tevens wordt een nieuwe ontsluiting via de Sint Alphonsusstraat gerealiseerd.

In het uitwerkingsplan is ten aanzien van de bestemmingen aangesloten bij de bestemmingen in het geldende bestemmingsplan.

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat de ontwikkeling en het uitwerkingsplan voldoen aan de regels die gesteld zijn in de uitwerkingsregels van het geldende bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 5 MILIEU EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Milieu en omgevingsaspecten

In het vigerende bestemmingsplan is gekeken naar alle diverse sectorale aspecten, daarbij is de herontwikkeling aan de Titus Brandsmastraat ook meegenomen in de afweging. In het vigerende bestemmingsplan is hiervoor een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen. In deze uitwerkingsbevoegdheid is bepaald dat ten aanzien van twee aspecten nog nader onderzoek noodzakelijk is. Dat betreffen de aspecten wegverkeerslawaaï en bodemonderzoek. Deze aspecten worden nader in dit hoofdstuk beschreven.

5.2 Bodem

Bij nieuwe ontwikkelingen en functiewijzigingen dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit voldoende is voor de functie die wordt voorzien. Dit houdt in dat bij elke functiewijziging in principe een bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd. In het kader van het uitwerkingsplan is een dergelijk bodemonderzoek ook voorgeschreven in de uitwerkingsregels uit het vigerende bestemmingsplan. In dat kader is voor de locatie een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit bodemonderzoek is opgenomen in Bijlage 1. Uit het onderzoek blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met lood en zink, de ondergrond en het grondwater zijn niet verontreinigd. De aangetroffen verontreinigingen in de bovengrond zijn echter dermate laag dat de grond voldoet aan de klasse wonen. Op basis van het onderzoek ter plaatse kan gesteld worden dat geen gebruikbeperkingen hoeven te worden gesteld aan de locatie. De resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

5.3 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Woningen zijn geluidgevoelige functies en dienen te worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh) indien deze zijn gelegen in de geluidzone van gezoneerde wegen. De woningen zijn gelegen binnen de wettelijke geluidzone van de Kade. Onderzoek naar wegverkeerslawaaï is noodzakelijk volgens de Wgh. Daarnaast worden de woningen ontsloten door 30 km/u wegen, welke niet gezoneerd zijn volgens de Wgh. De Titus Brandsmastraat en de Wethouder Lanenstraat zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie tevens onderdeel van het onderzoek.

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd conform de Standaard Rekenmethode II uit het Reken- en meet-voorschrift geluid 2012 (RMG 2012). De uitvoering van het onderzoek is separaat vastgelegd in een rapportage, zie bijlage 2.

Resultaten

Uit de modelresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het verkeer op de Kade niet wordt overschreden. De richtwaarde van 48 dB ten gevolge van het verkeer op Titus Brandsmastraat en de Wethouder van Lanenstraat wordt wel overschreden. De maximaal aanvaardbare waarde van 63 dB niet. De gecumuleerde geluidbelasting neemt met maximaal 1 dB toe, dit verschil is niet waarneembaar voor het menselijk gehoor. Daarnaast beschikken de voornemen woningen aan de achtergevels over een geluidluwe zijden, een geluidbelasting lager dan 48 dB.

Maatregelen om de geluidbelasting ten gevolge van de overschrijdende wegen te reduceren zijn onderzocht. Het toepassen van bron- of overdrachtsmaatregelen om de geluidbelasting te reduceren zijn niet doeltreffend of redelijkerwijs niet mogelijk vanwege overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, financiële of praktische aard.

Conclusie

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het verkeer op de Kade wordt niet overschreden. Er is sprake van een overschrijding van de richtwaarde van 48 dB ten gevolge van het verkeer van de niet-gezoneerde wegen Titus Brandsmastraat en de Wethouder van Lanenstraat. Een hogere waarde kan voor deze wegen niet worden aangevraagd. Doordat de maximaal aanvaardbare waarde van 63 dB niet wordt overschreden bezit het plangebied een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE BESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de juridische regeling van het uitwerkingsplan zoals deze luidt nadat het uitwerkingsplan in werking is getreden. Dit wijzigingsplan maakt na vaststelling integraal onderdeel uit van bestemmingsplan Westrand van de gemeente Roosendaal.

6.2 De regeling

Verbeelding

Voor percelen is de bestemming 'Wonen' en 'Verkeer' opgenomen. Daarnaast is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 opgenomen. Hierbij is rekening gehouden met de ligging van de bestemming in het bestemmingsplan Westrand.

Regels

Verkeer

De bestemming verkeer is opgenomen ter plaatse van de Titus Brandsmastraat en de te realiseren verbinding tussen de Titus Brandsmastraat en de Frans Halslaan. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, sport-, speel- en spelvoorzieningen, groen en watervoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van algemeen nut. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan die verband houden met de toegestane functies. In de regels zijn voorwaarden opgenomen ten aanzien van de hoogte en het oppervlak.

Wonen

De nieuwe woningen zijn in het uitwerkingsplan voorzien van een bestemming Wonen. Binnen deze bestemming zijn woningen toegestaan, zowel twee-aaneen, geschakeld als vrijstaand, ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn tevens gestapelde woningen toegestaan. Daarnaast zijn ter plaatse ook aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijven toegestaan. Binnen deze bestemming mogen gebouwen en overige bouwwerken worden gebouwd, met in achtneming van de aanduidingen op de verbeelding en aanvullende voorwaarden in de regels.

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om tegelijkertijd met het uitwerkingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Deze verplichting geldt niet als de situatie zoals genoemd in artikel 6.12 lid 2 Wro zich voordoet en het kostenverhaal anders is voorzien.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de te verhalen kosten en planschade. Hiermee zijn de met dit uitwerkingsplan samenhangende kosten op een andere wijze verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpuitwerkingsplan zal, conform de procedureregels in het vigerende bestemmingsplan, gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn wordt één ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen over het uitwerkingsplan in te dienen.