



Sint Anthonis

Bestemmingsplan Landhorst, Snavelbiesstraat

bestemmingsplan
'Landhorst, Snavelbiesstraat'
gemeente Sint Anthonis

status: onherroepelijk
datum: 12 november 2011
projectnummer: 202000R.2001
adviseurs: Wle & Jke



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



ALGEMENE INHOUDSOPGAVE

Toelichting

Voor inhoud zie inhoudsopgave toelichting

Regels

Voor inhoud zie inhoudsopgave regels

Verbeelding





TOELICHTING





INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

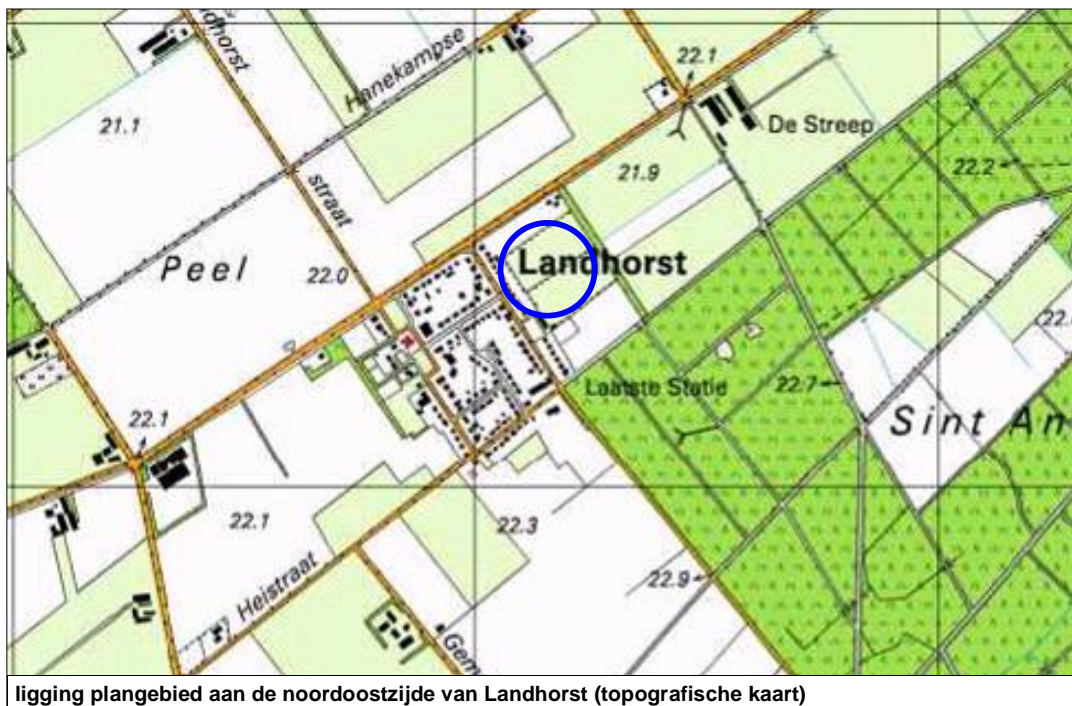
1 INLEIDING	1
1.1 Algemeen	1
1.2 Aanleiding en doel	1
1.3 Ligging van het plangebied	3
1.4 Geldende bestemmingsplannen	4
1.5 Leeswijzer	5
2 HUIDIGE SITUATIE	6
2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	6
2.2 Functies	7
3 PLANBESCHRIJVING	8
3.1 Ontwikkeling	8
3.2 Ruimtelijke structuur	9
3.3 Functies	10
4 BELEIDSKADER	11
4.1 Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid	11
5 UITVOERINGSASPECTEN	12
5.1 Milieuaspecten	12
5.2 Fysieke aspecten	12
5.3 Economische aspecten	21
5.4 Handhaafbaarheid	22
6 JURIDISCHE VERANTWOORDING	23
6.1 Algemeen	23
6.2 Toelichting op de verbeelding	23
6.3 Toelichting op de regels	23
7 PROCEDURE	24
7.1 Algemeen	24
7.2 Vooroverleg	24
7.3 Zienswijzen	24

Bijlage 1 - Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant

Bijlage 2 - Watertoetsadvies waterschap Aa en Maas







1 INLEIDING

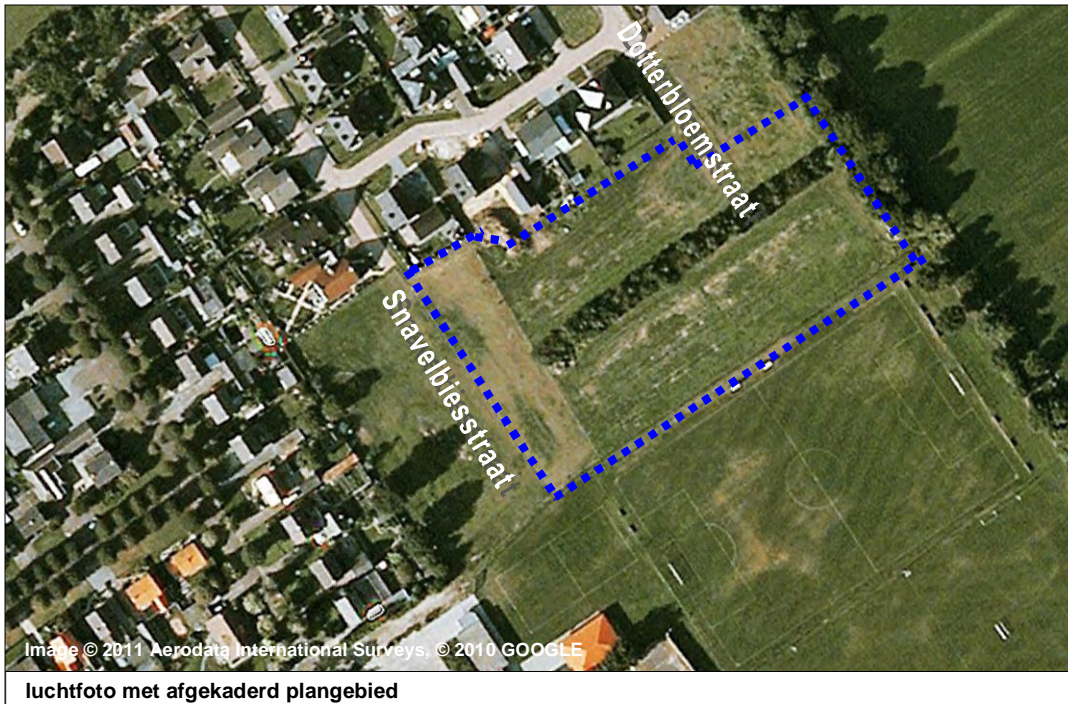
1.1 Algemeen

Aan de noordoostzijde van de kern Landhorst, gemeente Sint Anthonis, is een woongebied in ontwikkeling. Ter hoogte van de Dotterbloemstraat en de aansluiting daarvan op de Snavelbiesstraat is de gemeente Sint Anthonis voornemens een wijziging aan te brengen in de situering van de aldaar geprojecteerde woningbouw. Hiervoor is tevens een aanpassing aan de situering van de weg nodig. Daarnaast zal een groenstrook worden verbreed, wordt een aanwezige wadi verplaatst en vindt een aanpassing plaats in de begrenzing tussen het woongebied en het aangrenzende sportveld.

1.2 Aanleiding en doel

Conform het huidige bestemmingsplan en het in navolging daarvan opgestelde uitwerkingsplan is voor de betreffende locatie een bepaald woningbouwprogramma vast komen te staan. Als gevolg van een gewijzigde vraag sluit het vastgestelde woningbouwprogramma echter niet meer volledig aan bij de actuele marktsituatie en de wensen van de gemeente. Het voornemen is om op de meest zuidelijk gelegen hoek van de Dotterbloemstraat en de Snavelbiesstraat ruimte te bieden aan vier of vijf starterswoningen voor eenpersoonshuishoudens.





De huidige vastgelegde verkaveling biedt enerzijds in de breedte onvoldoende ruimte voor deze woningen, aangezien de Dotterbloemstraat hier een knik in zuidelijke richting maakt. Anderzijds wordt de diepte van de kavels op deze locatie juist kleiner, zodat aan de achterzijde een onbenutte strook zou ontstaan. De bestaande verkaveling biedt kortom onvoldoende mogelijkheden voor de geplande invulling.

Het primaire doel dat de gemeente Sint Anthonis nastreeft met het onderhavige bestemmingsplan is het voorzien van het plangebied van een adequate planologische regeling, waarmee de realisatie van de vier of vijf starterswoningen doorgang kan vinden. Hiertoe zal de knik in de Dotterbloemstraat worden verlegd in noordelijke richting. Hiermee ontstaat voldoende frontbreedte voor het gewenste aantal starterswoningen. Een ander doel dat met het bestemmingsplan wordt nagestreefd is het corrigeren van de tijdens het opstellen van het geldende bestemmingsplan ontstane foutieve begrenzing tussen het woongebied en de ten zuiden daarvan gelegen sportvelden. Een deel van de binnen het plangebied voor woondoeleinden bestemde gronden zal (weer) bij de sportvelden worden gevoegd.

Een aandachtspunt vormt de bestaande riolering onder de Dotterbloemstraat. Deze dient te allen tijde bereikbaar te blijven voor onderhoud en derhalve niet onder een woonbestemming komen te liggen. Bij het aanpassen van de situering van de weg zal hiermee rekening worden gehouden. Ook zal een bestaande groenstrook worden verbreed ten koste van een deel (nog niet verkavelde) woonbestemming om zo de riolering op die locatie eveneens bereikbaar te houden. Het verleggen van het riool is uit kostenoverwegingen niet wenselijk.





De Quayweg ter hoogte van Landhorst

Aangezien het planvoornemen niet past binnen het geldende bestemmingsplan en uitwerkingsplan, is het noodzakelijk deze bestemmingsplannen te herzien op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de benodigde ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de herziening, in de vorm van een toelichting. Naast deze toelichting omvat dit bestemmingsplan regels en een digitale verbeelding, opgesteld conform IMRO 2008 en de SVBP2008. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die de Wro en de gemeente Sint Anthonis stellen ten aanzien van bestemmingsplannen.

1.3 Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt deel uit van de uitbreidingswijk aan de noordoostzijde van Landhorst, welke in de afgelopen jaren reeds voor een deel is ontwikkeld en waarvan de verdere ontwikkeling tevens nog een aantal jaren in beslag zal nemen. De kern Landhorst maakt deel uit van de gemeente Sint Anthonis en ligt aan de De Quayweg, de verbindende weg tussen de N277 bij Venhorst in het westen en de N602 tussen Sint Anthonis en Wanroij in het oosten.

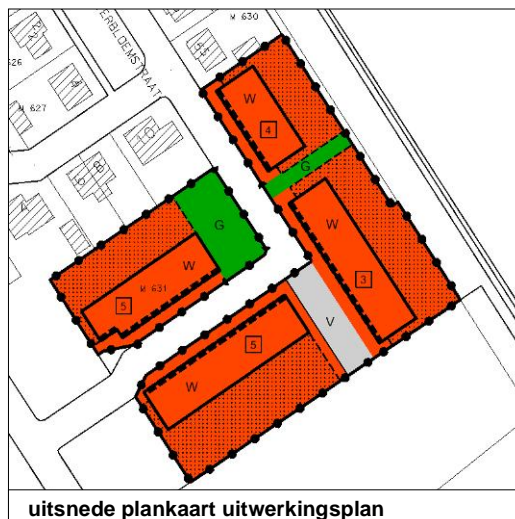
Het nieuwe woongebied Landhorst - Oost wordt gerealiseerd op een locatie die voorheen in gebruik was als landbouwgrond. Ook de directe omgeving van het plangebied bestaat in noordelijke en oostelijke richting nog uit landbouwgrond. Aan de zuidzijde liggen de sportvelden van Landhorst met daarachter naaldbossen. De westzijde van de nieuwbouwwijk wordt begrensd door de rest van de kern Landhorst. De wijdere omgeving van Landhorst bestaat overwegend uit een afwisseling van landbouwgronden en bosgebieden.

Het plangebied bevindt zich op een gedeelte van het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Sint Anthonis, sectie M, nummer 718. In totaal bedraagt de oppervlakte van het plangebied circa 9.932 m².





uitsnede geldende bestemmingsplankaart



uitsnede plankaart uitwerkingsplan

1.4 Geldende bestemmingsplannen

1.4.1 Bestemmingsplan Landhorst en uitwerkingsplan Dotterbloemstraat

Op het plangebied zijn de volgende twee geldende bestemmingsplannen van toepassing:

- Bestemmingsplan 'Landhorst', vastgesteld door de raad d.d. 26 september 2005 en goedgekeurd door G.S. d.d. 19 december 2005;
- Uitwerkingsplan 'Dotterbloemstraat Landhorst', vastgesteld door de raad d.d. 30 juni 2009 en goedgekeurd door G.S. d.d. 5 augustus 2009.

Binnen de planologische kaders van deze plannen is het planvoornemen niet inpasbaar. De huidige begrenzingen van de bestemmingen 'Woondoeleinden' en 'Verkeersdoeleinden' zijn zodanig gelegen dat de voorgenomen inpassing van de starterswoningen niet mogelijk is. Door middel van het onderhavige bestemmingsplan worden de bestemmingsgrenzen zodanig gesitueerd dat de starterswoningen wel op de gewenste locatie gerealiseerd kunnen worden.

De bestemmingsgrenzen van de bestemmingen 'Woondoeleinden', 'Verkeer' en 'Groen' worden zodanig aangepast dat een deel van de gronden weer tot de sportvelden gaat behoren en dat het reeds aanwezige riool bereikbaar blijft in de toekomst, nadat de betreffende gronden volledig zijn verkaveld en bebouwd.

1.4.2 Nieuwe bestemmingsplan Landhorst, Snavelbiesstraat

Het gebruik van de binnen het nieuwe bestemmingsplan gelegen gronden voor woondoeleinden is mogelijk ter plaatse van de bestemming 'Wonen'. De locatie waar de rij starterswoningen komt te liggen wordt vastgelegd door middel van een bouwvlak, waarbij de aanduiding 'geveelijn' de voorgevelrooilijn aangeeft. Middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' wordt aangegeven dat binnen het betreffende bouwvlak ten hoogste vijf woningen mogen worden gebouwd. Het oprichten van bijgebouwen is mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.



De exacte verkaveling ten behoeve van de starterswoningen staat nog niet vast. De gebruikte regeling biedt de vrijheid om hierin wijzigingen aan te brengen binnen de kaders van het bestemmingsplan. Voor de overige woningen die binnen het plangebied gerealiseerd zullen worden, wordt eenzelfde systematiek gehanteerd. Hiervoor bestaan nog geen concrete bouw- of verkavelingsplannen.

Alle woningen dienen zogezegd binnen de bestemming 'Wonen' te worden gerealiseerd. Ter plaatse van de bestemming 'Verkeer' is de realisatie van de wegverlegging mogelijk. De knik in de Dotterbloemstraat komt nu in noordelijke richting te liggen. Behalve voor rijdend verkeer biedt de bestemming 'Verkeer' ook het planologische kader voor de aanleg van parkeer-, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen. De bestemming 'Sport' omvat de gronden welke tot de sportvelden behoren. Ter plaatse van de bestemming 'Groen' zijn de gronden bestemd voor groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Het bestaande riool ligt geheel binnen de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen', waarmee de bereikbaarheid ten behoeve van onderhoud gewaarborgd is. Verlegging van het riool is hierdoor niet noodzakelijk.

Met de gebruikte plansystematiek is zoveel mogelijk aangesloten bij de plansystematiek zoals die is toegepast in het bestemmingsplan 'Landhorst' en het uitwerkingsplan voor de Dotterbloemstraat. Waar nodig is de systematiek aangepast aan de eisen die de SVBP2008 stelt aan bestemmingsplannen en aan het gezamenlijke handboek digitale bestemmingsplannen van de gemeenten in het Land van Cuijk, waartoe ook Sint Anthonis behoort.

In deze toelichting wordt de herziening van het bestemmingsplan onderbouwd en worden de mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan biedt afgewogen. In de regels wordt een gedetailleerde omschrijving van de nieuwe bestemmingen gegeven en wordt duidelijk wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied zijn. De verbeelding (plankaart) betreft een visuele weergave hiervan.

1.5 Leeswijzer

In deze toelichting komen de volgende aspecten aan bod:

- project- en gebiedsbeschrijving;
- toetsing aan het geldende beleid;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, waterparagraaf, aanwezige leidingen, archeologische waarden en natuurlijke en landschappelijke aspecten);
- haalbaarheid;
- procedure.





bestaande woningen in de omgeving



nabijgelegen sportvelden

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

De kern Landhorst is in 1945 gesticht door pioniers die de voorheen aanwezige woeste gronden hebben ontgonnen. Voorheen stonden ter plaatse wel twee kleine boerderijen, maar van een nederzetting was nog geen sprake. Vanuit het dorpsdeel, waar ondermeer de kerk en de school liggen, heeft Landhorst zich in noord-oostelijke richting uitgebreid. De bebouwing aan de Snavelbiesstraat, de Dotterbloemstraat en de Wolfsklauwstraat vormt de meest recente uitbreiding van Landhorst. Een groot deel van het woongebied is in de afgelopen jaren reeds tot stand gekomen. Het nog resterende gedeelte, waar ook het plangebied deel van uitmaakt, zal in de komende jaren nog ontwikkeld worden.

Mede doordat Landhorst een jonge kern is, heeft de ruimtelijke structuur een rationeel karakter. De wegen lopen ofwel parallel aan de De Quayweg, ofwel zijn hier haaks op gelegen. Ook ter hoogte van het plangebied is deze structuur duidelijk herkenbaar, ondanks het feit dat hier gebruik is gemaakt van verspringen in de wegen. Het merendeel van de woningen in Landhorst bestaat uit vrijstaande dan wel halfvrijstaande woningen. Deze zijn vrijwel allemaal opgebouwd in 1 tot 1½ bouwlagen met kap. Wat betreft materiaalgebruik domineren rode bakstenen en antracietkleurige dakpannen.

De gehele kern van Landhorst behoort tot een 30 km/h-zone. De wegen in de uitbreidingswijk hebben een smal wegprofiel en zijn zuiver gericht op de ontsluiting van de aanliggende woningen. Er is geen laanbeplanting aanwezig langs deze wegen, zoals dat elders in de kern wel het geval is.





2.2 Functies

Aangezien de binnen het plangebied gelegen gronden nog grotendeels braak liggen, is er geen sprake van een duidelijke functionele structuur. Enkele binnen het plangebied gelegen woningen zijn in ontwikkeling, hier is sprake van een woonfunctie. In de reeds voltooide delen van de uitbreidingswijk en in Landhorst als geheel overheerst de woonfunctie.

Binnen het plangebied is tevens een wadi gelegen, welke een waterbergende functie heeft. Ook in de omgeving van het plangebied liggen enkele groenvoorzieningen en aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de recreatieve functie die het aldaar gelegen sportcomplex heeft.

In de dorpskern zijn enkele maatschappelijk voorzieningen aanwezig. Nabij het plangebied is dit echter niet het geval. Het buitengebied wordt gekenmerkt door de agrarische functie en natuur in de vorm van bos. Aan de zuidzijde van Landhorst ligt een op- en overslagbedrijf en in de bredere omgeving enkele agrarische bedrijven.





3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Ontwikkeling

Het planvoornemen bestaat hoofdzakelijk uit het anders positioneren van de aansluiting van de Dotterbloemstraat op de Snavelbiesstraat en het wijzigen van de situering van de geprojecteerde woningen ten opzichte van de mogelijkheden die het geldende planologische kader biedt. Door de gewijzigde situatie wordt de ontwikkeling van vier of vijf starterswoningen voor eenpersoonshuishoudens mogelijk. De reeds aanwezige riolering blijft op de huidige locatie liggen. Ter plaatse van het riool komt een circa zes meter brede strook met parkeer- en groenvoorzieningen te liggen. Hiermee is de bereikbaarheid van de rioolbuis aldaar gewaarborgd.

Met het planvoornemen worden voorts enkele situaties gecorrigeerd waarbij sprake is van een discrepantie tussen de bestemming van de gronden en de feitelijke situatie. Het betreft enerzijds een strook grond die bij de sportvelden hoort, maar abusievelijk de woonbestemming heeft en anderzijds een strook grond waar een woonbestemming ligt boven de reeds aanwezige riolering. Beide planologische situaties worden aangepast aan de situatie zoals die feitelijk in het landschap aanwezig is. Daarmee wordt op voorhand voorkomen dat bij de verdere ontwikkeling van de woningbouw problemen gaan ontstaan bij de verkaveling, de inpassing van het woningbouwprogramma en de bereikbaarheid van de riolering.





referentiebeeld vormgeving nieuwe starterswoningen

De binnen het plangebied aanwezige wadi zal worden verplaatst naar een locatie buiten het plangebied, ter hoogte van een houtwal gelegen achter de woningen aan de Dotterbloemstraat. Door de verplaatsing, welke mede uit veiligheidsoverwegingen plaatsvindt, ontstaat ruimte voor een extra woning.

Ter plaatse van de overige gronden binnen het plangebied blijft, in hoofdlijnen conform de geldende bestemmingsplannen, de ontwikkeling van reguliere woningbouw mogelijk. Hiervoor zijn echter nog geen concrete plannen.

De inrichtingsschets betreft een voorstel en geen vaststaand eindbeeld. Wijzigingen in typen en aantallen woningen blijven mogelijk. Met uitzondering van het planvoornemen zijn er nog geen andere concrete initiatieven naar voren gebracht. In totaal kunnen 22 woningen worden opgericht binnen het plangebied, een aantal dat gelijk is aan het maximum aantal woningen dat conform de bestaande bestemmingsplannen mag worden gebouwd ter plaatse van het plangebied.

3.2 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van het plangebied zoals die mogelijk wordt door het onderhavige bestemmingsplan wijzigt slechts marginaal ten opzichte van de structuur die mogelijk is conform de geldende planologische kaders. De knik in de Dotterbloemstraat komt in noordelijke richting te liggen, in tegenstelling tot de zuidelijke richting waarin deze conform het geldende bestemmingsplan is geprojecteerd. Voor het overige blijft de ruimtelijke hoofdstructuur van het plangebied gelijk.





referentiebeeld vormgeving nieuwe starterswoningen

De vier of vijf starterswoningen zullen worden opgebouwd in 2 bouwlagen met kap. Hiermee zijn ze hoger dan de omliggende, overwegend vrijstaande woningen. Deze hoogte is noodzakelijk in verband met het beperkte grondoppervlak dat per starterswoning beschikbaar is. Bouwen in 1 tot ½ bouwlaag met kap zou daardoor te kleine woningen opleveren. Zo mogelijk wordt de kap verlengd tot aan de begane grondlaag, waardoor de woningen minder hoog lijken. De in de regels maximaal toegestane bouwhoogte komt bovenal overeen met de maximaal toegestane bouwhoogte uit de eerdere plannen (bestemmingsplan en uitwerkingsplan). In planologisch opzicht is derhalve geen sprake van een verruimde regeling.

Wat betreft kleur- en materiaalgebruik sluiten de starterswoningen volledig aan bij de woningen in de omgeving. De gevels worden opgetrokken uit rode baksteen, de afdekking vindt plaats door middel van antraciete dakpannen. Ten aanzien van de overige woningen die binnen het plangebied kunnen worden gerealiseerd bestaat nog geen duidelijkheid over de opbouw en de vormgeving. Hiervoor gelden de voorwaarden zoals die zijn gesteld in de geldende bestemmingsplannen.

3.3 Functies

Met betrekking tot de functionele inrichting van het plangebied vinden enkele wijzigingen plaats ten opzichte van het huidige planologische kader. De woonfunctie en de verkeersfunctie blijven daarbij de overheersende functies. Wat wijzigt is de exacte ligging van deze functies als gevolg van de verlegging van de knik in de Dotterbloemstraat en de aanpassingen in de bestemmingsgrenzen. De functies sport en groen komen daarnaast voor aan de randen van het plangebied.



4 BELEIDSKADER

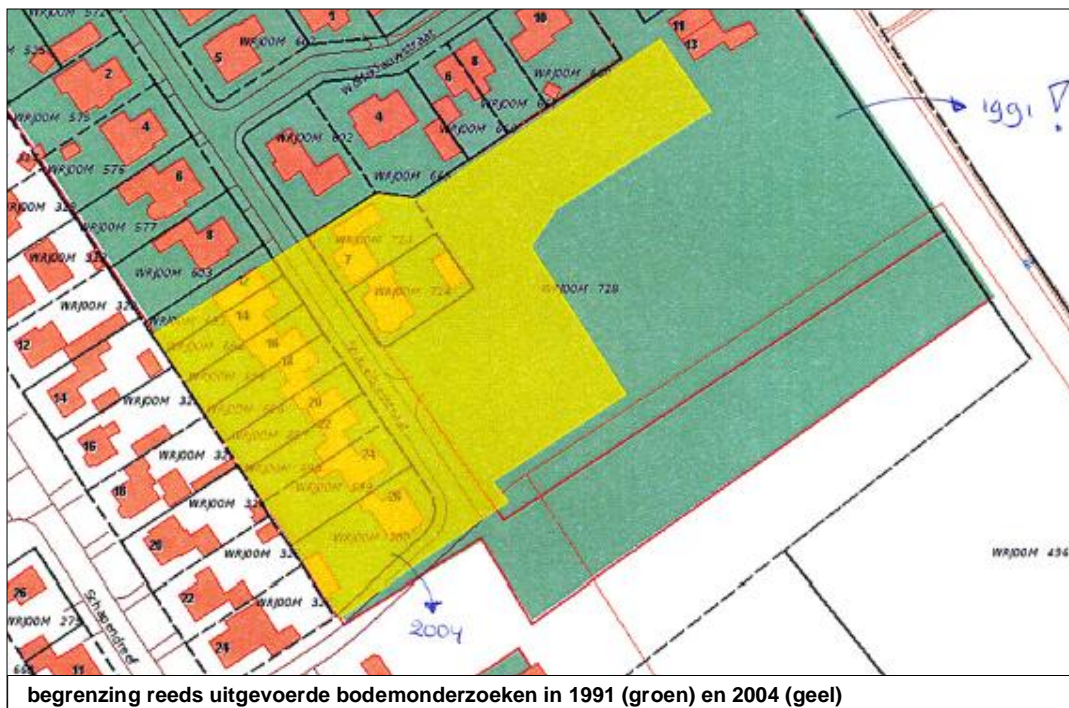
4.1 Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid

Het planvoornemen gaat primair uit van het wijzigen van de situering van geprojecteerde woningbouw en de daarbij behorende infrastructuur ten opzichte van het geldende planologische kader. De betreffende wijziging is marginaal, echter noodzakelijk om de inpassing van vier of vijf starterswoningen voor eenpersoonshuishoudens mogelijk te maken. Voor het overige past de voorgenomen ontwikkeling binnen de kaders van de vigerende bestemmingsplannen. Het maximum aantal woningen dat in het nieuwe bestemmingsplan gerealiseerd kan worden bedraagt 22 en is daarmee gelijk aan het maximum aantal dat conform de geldende bestemmingsplannen mogelijk is.

Het plangebied is in een eerder stadium in het kader van de planvorming voor de geprojecteerde woningbouw aan de Dotterbloemstraat en de Snavelbiesstraat door middel van het bestemmingsplan 'Landhorst' en het als uitwerking daarvan gemaakt uitwerkingsplan 'Dotterbloemstraat Landhorst' reeds getoetst aan het nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid. Daaruit is gebleken dat de inpassing van woningbouw met de bijbehorende infrastructuur ter plekke geen strijdigheid oproept met het beleid.

Het planvoornemen past, met uitzondering van de positionering van de geprojecteerde weg en woningen, het maximaal toegestane aantal woningen en de exacte begrenzing tussen de bestemmingen, volledig binnen de geldende planologische kaders, zodat mag worden geconcludeerd dat het planvoornemen niet strijdig is met de relevante beleidskaders. De afwijkende positionering levert een situatie op waarmee beter kan worden ingespeeld op de actuele woningmarktsituatie en de wensen van de gemeente Sint Anthonis.





5 UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Milieuaspecten

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreiding 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.

5.2 Fysieke aspecten

5.2.1 Bodem

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

In het kader van de planvorming voor het bestemmingsplan 'Landhorst' heeft reeds bodemonderzoek plaatsgevonden. In zowel 1991 als 2004 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Bij deze onderzoeken zijn geen verontreinigingen aangetroffen en zijn de betreffende gronden als onverdacht aangemerkt.



Het onderzoek uit 1991 wordt echter als gedateerd aangemerkt, waardoor voor het gedeelte van het plangebied waarop dit onderzoek van toepassing is een nieuw bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd bij de uitgifte van de kavels. Voor de gronden waar in 2004 onderzoek heeft plaatsgevonden, is bij de uitgifte van de daar gesitueerde kavels slechts een aanvullend bodemonderzoek vereist.

5.2.2 Geluid

Voor nieuwbouwplannen geldt dat in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek noodzakelijk is om aan te tonen, dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke geluidgrenswaarde. Voor het planvoornemen is geen akoestisch onderzoek ingevolge de Wet geluidhinder noodzakelijk, omdat het plangebied is gelegen binnen een 30 km/h-zone en er derhalve vanuit wordt gegaan dat de geluidsbelasting minder dan 48 dB(A) bedraagt. Alle wegen in de kern Landhorst hebben daarnaast uitsluitend een lokale ontsluitingsfunctie en kennen derhalve nauwelijks of geen doorgaand verkeer. Het plangebied ligt ver buiten de onderzoekszone van de doorgaande weg (De Quayweg, 50 km/h) die langs de kern loopt.

5.2.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijn stof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium \geq 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en \geq 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Blijft het project beneden de NIBM-grens, dan houdt dit in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.



In onderhavig geval is sprake van woningbouw, echter op een locatie waar conform het vigerende planologische kader reeds woningbouw mogelijk is. In feite is derhalve in planologisch opzicht geen sprake van een toename van het aantal woningen ter plaatste. Uitgaande van het 3% criterium en gelet op het aantal woningen dat binnen het plangebied opgericht mag worden (ten hoogste 22) is binnen het plangebied daardoor geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Voor het planvoornemen hoeft dan ook geen nader onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

5.2.4 Geur

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder veehouderijen in werking getreden. In deze wet zijn normen opgenomen die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een milieuvergunning aan een agrarisch bedrijf waarin vee wordt gehouden. Echter ook in de omgekeerde situatie, waarbij in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenoemde 'omgekeerde werking').

Aangezien het planvoornemen niet is gelegen binnen de geurcontouren van omliggende agrarische bedrijven, zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen ten aanzien van het aspect geurhinder. De aanpassing in de verkaveling, de gewijzigde aansluiting van de Dotterbloemstraat op de Snavelbiesstraat en de correctie in de begrenzing tussen het woongebied en de sportvelden hebben evenmin nadelige gevolgen voor agrarische bedrijven in de omgeving.

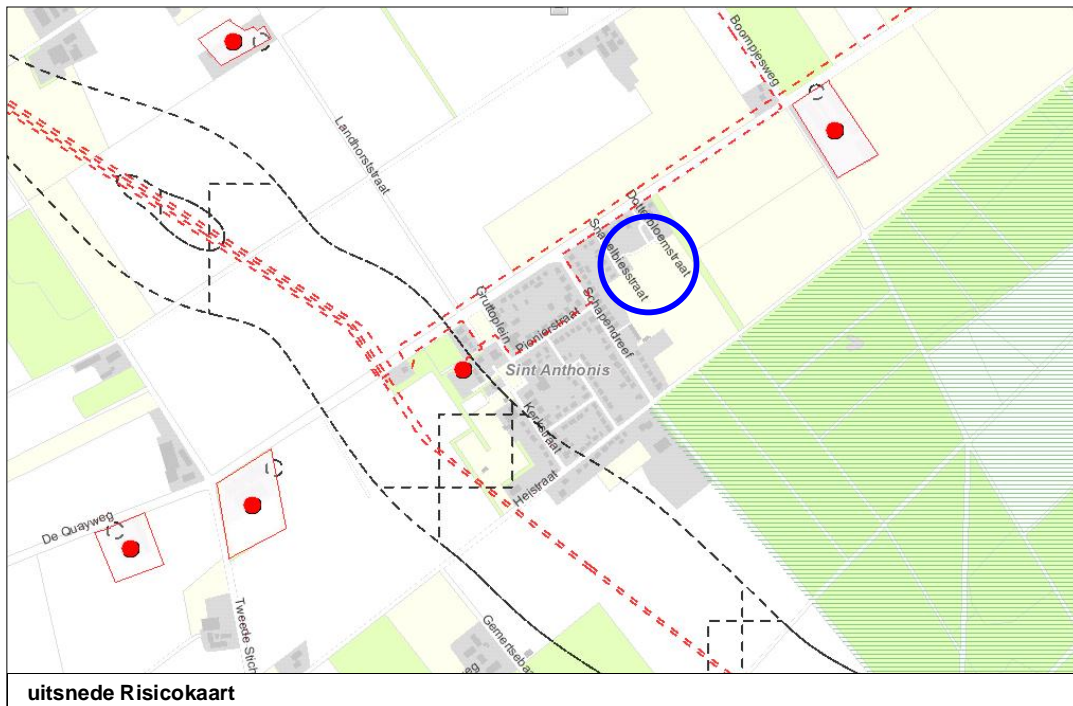
5.2.5 Bedrijvigheid

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen. Hinder ten aanzien van de zoneringen van deze bedrijven gaat dan ook niet uit naar de planlocatie, zoals in het vigerende bestemmingsplan 'Landhorst' ook reeds is vast komen te staan.

5.2.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.





De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet door het planvoornemen. De aanpassing in de verkaveling en de correctie van de begrenzingen hebben in relatie tot de externe veiligheid geen gevolgen ten opzichte van de huidige situatie. In en direct rond het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Sint Anthonis en die van invloed kunnen zijn op het plangebied. De Risicokaart van het Interprovinciaal Overleg (IPO) bevestigt dit.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. In de nabijheid van het plangebied komen geen rail- en wegtransportroutes voor uit de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Onderzoek is dan ook niet aan de orde. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien. In de nabijheid van het plangebied zijn geen rijks-, spoor- en waterwegen gelegen.

5.2.7 Kabels en leidingen

Rondom Landhorst zijn diverse leidingen aanwezig die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven. In het kader van de planvorming voor het bestemmingplan 'Landhorst' en het daarop volgende uitwerkingsplan 'Landhorst, Dorpbloemstraat' is reeds vast komen te staan dat het plangebied buiten de toetsingsafstand van deze leidingen is gelegen. De aanpassing in de verkaveling en de correctie van de bestemmingsgrenzen binnen de grenzen van het plangebied heeft hiervoor geen gevolgen.



5.2.8 Flora en fauna

De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden.

Het planvoornemen betreft primair het aanpassen van de situering van woningbouw die conform het vigerende bestemmingsplan reeds mogelijk is. Het plangebied is momenteel braakliggend en voor een klein deel als sportveld in gebruik. De aanwezige flora bestaat uit gras en lage (eenjarige) begroeiing. Er zijn geen meldingen bekend over de aanwezigheid van zeldzame en/of beschermde planten- en diersoorten in het plangebied. Daarnaast is op basis van de geldende bestemmingsregeling reeds woningbouw mogelijk.

Als gevolg van de gewijzigde verkaveling komen derhalve geen ecologische waarden in het geding. Het uitvoeren van een onderzoek flora en fauna is niet nodig.

5.2.9 Cultureel erfgoed

Nieuwbouwplannen kunnen van invloed zijn op de binnen het plangebied en in de omgeving daarvan aanwezige archeologische, cultuurhistorische en historisch-landschappelijke waarden.

Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. De locatie is op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant aangeduid als zijnde een locatie met een lage archeologische verwachtingswaarde. Voor dergelijke gebieden bestaat slechts een geringe kans op het aantreffen van archeologische waarden en is archeologisch onderzoek niet vereist.

Cultuurhistorie

In het plangebied liggen geen rijksmonumenten of gebouwen die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Monumentale bebouwing en/of andere elementen komen met het planvoornemen daarom niet in het geding.



Landschappelijk erfgoed

De stedenbouwkundig historische waarde van Landhorst wordt als redelijk hoog gewaardeerd. Hierbij gaat het vooral om de De Quayweg en de Heistraat als dominante ruimtelijk structurele elementen. Het plangebied valt hier niet onder, de gewijzigde verkaveling brengt daarmee geen wijzigingen aan in cultuurhistorisch waardevolle structuren.

5.2.10 Verkeer en parkeren

Als gevolg van het planvoornemen wordt de knik in de Dotterbloemstraat verlegd in noordelijke richting. De aansluiting van deze weg op de Snavelbiesstraat verschuift daardoor eveneens. Deze wijziging in de verkeersstructuur is echter minimaal, waardoor ten opzichte van de huidige planologische situatie in feite geen verandering optreedt. Het profiel van de weg is vastgesteld op 10 meter, waarbij 5 meter voor de rijbaan is gereserveerd en aan weerszijde 2,5 meter berm komt te liggen. In de berm is ruimte voor parkeren en groen.

Ter hoogte van de aansluiting van de Dotterbloemstraat op de Snavelbiesstraat is het profiel van de weg breder als gevolg van de ligging van de rioolleiding. Deze maakt een knik in zuidelijke richting, conform de geprojecteerde ligging van de weg in het geldende bestemmingsplan. Op de gronden gelegen boven het riool mag niet worden gebouwd. Tussen de rijbaan en de kavels voor de starterswoningen is de berm daardoor 6 meter breed. Hier is ruimte voor extra parkeervakken en groenvoorzieningen. Ter plaatse zullen minimaal 6 parkeerplaatsen worden ingepast. Daarnaast worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd op het eigen terrein van de twee buitenste starterswoningen.

De aanpassing in de situering van de woningen en de wegenstructuur zal niet leiden tot extra verkeersbewegingen ten opzichte van hetgeen conform het geldende planologische kader is toegestaan. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de geldende parkeernormen en ook ten aanzien hiervan wijkt het planvoornemen niet af van de mogelijkheden die de geldende bestemmingsplannen bieden voor parkeren.

5.2.11 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Sint Anthonis heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.



In het planvoornemen wordt de gewenste duurzaamheid bereikt door gebruik te maken van natuurlijke duurzame materialen en door een goede isolatie van muren en vensters. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitloogbare materialen.

5.2.12 Waterkwaliteit

Het planvoornemen gaat met name uit van het aanbrengen van een wijziging in de binnen het plangebied geprojecteerde woningbouw en een aanpassing in de situering van de daarbij behorende wegenstructuur. Inzichtelijk dient gemaakt te worden welke invloed dit heeft op diverse watergerelateerde aspecten binnen het plangebied en de directe omgeving daarvan.

Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Het planvoornemen is in het kader van de watertoets voorgelegd aan het watertoetsloket van het Waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft d.d. 30 mei 2011 een watertoetsadvies gegeven (zie bijlage 1). De daarin door het waterschap gemaakte opmerkingen en aanbevelingen zijn in dit bestemmingsplan verwerkt.

Waterhuishoudkundige situatie

Met de Waterkansenkaart biedt het waterschap Aa en Maas een eerste indruk van de waterhuishoudkundig relevante onderdelen die in de ruimtelijke planontwikkeling aan bod komen. De kaart kan gebruikt worden als startpunt voor het proces van de watertoets en is een hulpmiddel als een ruimtelijk plan moet worden gewijzigd vanwege een voorgenomen functiewijziging of locatiekeuze voor nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast is ook het Waterbeheerplan 2010-2015 van belang als beleidsdocument van het waterschap.

Op de Waterkansenkaart is het plangebied aangeduid als bestaande stedelijk gebied. Het rondom Landhorst aanwezige buitengebied bestaat overwegend uit gebieden waar weinig maatregelen nodig zijn voor hydrologisch neutraal bouwen. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is hier conform opgave van het waterschap 60 cm onder het maaiveld gelegen.



Invloed van het planvoornemen

Als gevolg van het planvoornemen vindt een wijziging plaats in de voorgenomen situering van een weg en van woningbouw. Conform de geldende bestemmingsplannen zijn binnen het plangebied maximaal 22 woningen toegestaan met de bijbehorende bijgebouwen en bestrating. In het nieuwe bestemmingsplan is binnen het plangebied de bouw van eveneens ten hoogste 22 woningen met bijbehorende bijgebouwen en bestrating mogelijk. In totaal betreft het circa 2.750 m² aan verhard oppervlak.

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. Hergebruik wordt over het algemeen alleen toegepast bij grootschalige voorzieningen. In onderhavig geval zal gebruik worden gemaakt van berging in een wadi, alwaar het water ter plaatse kan infiltreren.

De benodigde (buffer)infiltratie capaciteit die nodig is ten behoeve van het planvoornemen is afhankelijk van het aantal m² aan toegenomen verharding, hetgeen in onderhavig geval circa 2.750 m² bedraagt. Hiervan uitgaande is een bergingscapaciteit vereist van 140 m³ bij een T=10+10% neerslagsituatie. Voor een T=100+10% situatie bedraagt dit 190 m³. Om volledige infiltratie van het hemelwater mogelijk te maken, moet de infiltratievoorziening boven de GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) worden aangelegd.

De benodigde bergingscapaciteit zal worden gerealiseerd in de vorm van een wadi. Momenteel bevindt zich binnen het plangebied reeds een wadi. Omdat de locatie van de bestaande wadi echter op stedenbouwkundige en veiligheidsbezwaren stuit, wordt deze wadi verplaatst naar de houtwal achter de woningen aan de Dotterbloemstraat. Inpassing van een wadi is mogelijk binnen de vigerende bestemming van deze houtwal (groenvoorziening, bestemmingsplan 'Landhorst, 2005'). Aldaar is de realisatie van voorzieningen voor wateropvang en/of infiltratie toegestaan. Concreet houdt dit in dat plaatselijk het terrein wordt verlaagd en de overstortleiding wordt aangepast. Op deze nieuwe locatie is derhalve ruimte om een wadi met voldoende bergingscapaciteit te creëren.

Het verplaatsen van de wadi naar een locatie buiten het plangebied heeft de goedkeuring van het waterschap. Op de afbeelding op de volgende pagina is aangegeven wat het zoekgebied betreft voor de realisatie van de wadi. De exacte locatie van de wadi zal binnen dit zoekgebied komen te liggen en wordt bekend op het moment dat de planvorming hiervoor concreet is.





De wadi krijgt een minimale oppervlakte van 233 m², conform de door het waterschap Aa en Maas aangegeven berekening. Het zoekgebied is ruim 1.750 m² groot, waardoor hier voldoende mogelijkheden bestaan om een wadi met een oppervlakte van 233 m² te realiseren. Daarbij wordt een T=10+10% neerslagsituatie in zijn geheel boven de GHG geborgen en zal een neerslagsituatie van T=100+10% geen schade veroorzaken of ongecontroleerd overstorten op de nabijgelegen watergang. Bij het realiseren van een overstortvoorziening op de watergang zal de landbouwkundige afvoer van 0,33 l/s/ha niet worden overschreden.

Riolering

In het Gemeentelijk Waterplan Sint Anthonis wordt het beleid gehanteerd om het afstromende hemelwater af te koppelen van de riolering. Op deze manier wordt het vuilwaterriool minder belast met hemelwater en gaat een constante stroom huishoudelijk afvalwater naar de RWZI.

De reeds aanwezige riolering onder de Dotterbloemstraat en de Snavelbiesstraat betreft een gescheiden rioolstelsel, dat voor de afronding van de oostelijke kant van Landhorst is aangelegd. De te realiseren woningen zullen tevens worden voorzien van een gescheiden stelsel voor schoon hemelwater en vuilwater. Het vuil water en het schone hemelwater worden afzonderlijk afgevoerd conform de in de geldende bestemmingsplannen beschreven wijze. Het schone hemelwater wordt daartoe afgevoerd naar de buiten het plangebied gelegen wadi.



5.3 Economische aspecten

5.3.1 Algemeen

De gemeente Sint Anthonis heeft zichzelf ertoe verplicht zorg te dragen voor het bouwrijp maken van de gronden voor woningbouw en de aanleg van de infrastructuurle voorzieningen. De hiermee samenhangende kosten worden gedragen door de gemeente, maar zullen in de uitgifteprijs van de kavels verrekend worden. De feitelijke realisering van de woningen wordt gedaan door de toekomstige particuliere eigenaren van de bouwpercelen.

Bijkomende kosten, zoals voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen en de aanleg van de openbare parkeervoorzieningen, worden gedragen door de gemeente, maar eveneens verrekend in de uitgifteprijs.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

5.3.2 Exploitatieplan

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 aangegeven waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan (in dit geval een bestemmingsplan) of besluit waarop het betrekking heeft.

De regeling van afdeling 6.4 Wro heeft mede betrekking op de bouwmogelijkheden, die in vorige bestemmingsplannen nog niet benut waren. Wanneer voor bestaande, nog onbenutte bouwmogelijkheden nog sprake is van de noodzaak van locatie-eisen of kostenverhaal, kan dat in het nieuwe bestemmingsplan ook worden meegenomen. In het bestemmingsplan 'Landhorst, Snavelbiesstraat' is sprake van nog onbenutte bouwmogelijkheden.

Deze bouwmogelijkheden komen echter direct voort uit het vigerende bestemmingsplan 'Landhorst' en het uitwerkingsplan 'Dotterbloemstraat Landhorst'. In het kader van de planvorming daarvoor is reeds de financiële haalbaarheid van de nieuwbouwoontwikkeling aan de oostzijde van Landhorst onderbouwd. De gemeente rekent de kosten voor de exploitatie van het gebied door in de grondprijzen van de te realiseren woningen (met name de vrije sectorkavels). Voor het totale plan Landhorst Oost wordt een positief resultaat verwacht. De kosten voor de in dit bestemmingsplan opgenomen woningbouwontwikkeling en de verplaatsing van de wadi zijn hiermee afgedekt en verzekerd.



5.4 Handhaafbaarheid

Het planvoornemen betreft primair het in geringe mate wijzigen van de situering van de binnen het plangebied te realiseren woningen en de weg ten opzichte van het geldende planologische kader. De aanpassing in de verkaveling wordt ingegeven door de wens van de gemeente Sint Anthonis om meer ruimte te bieden aan op de woningmarkt startende eenpersoonshuishoudens.

Daarnaast vindt een correctie plaats van de begrenzing tussen het geprojecteerde woongebied en de aangrenzende sportvelden en de groenstrook. Daarmee wordt de planologische situatie afgestemd op de feitelijke situatie, zodat eventuele verkavelingsproblemen die bij de realisering van het woongebied kunnen ontstaan op voorhand worden voorkomen. Tenslotte wordt de binnen het plangebied aanwezige wadi verplaatst naar een locatie juist buiten het plangebied, mede uit het oogpunt van de veiligheid.

Gelet hierop en gegeven het feit dat in het kader van de geldende bestemmingsplannen destijds geen bezwaar gemaakt is tegen het bouwvoornemen op de voorliggende locatie, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan. Het bestemmingsplan wordt 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.

Het planvoornemen zal naar verwachting niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De aangepaste verkaveling en de daarmee gepaard gaande bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.



6 JURIDISCHE VERANTWOORDING

6.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008);
- de Woningwet.

Bij het opstellen van de inhoud van de regels wordt inhoudelijk zoveel mogelijk aangesloten bij de actuele systematiek die door de gemeente Sint Anthonis wordt gehanteerd, afgestemd op de regeling zoals die in het bestemmingsplan 'Landhorst' is gebruikt.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden: 'Wonen', 'Verkeer', 'Groen' en 'Sport';
- de aanduiding 'bijgebouwen' bij de bestemming 'Wonen';
- de bouwvlakken;
- de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' binnen de bouwvlakken;
- de aanduiding 'gevellijn' ter hoogte van de voorgevelrooilijnen.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak mogen gebouwen en bijgebouwen opgericht worden.

6.3 Toelichting op de regels

De regels zijn conform de SVBP 2008 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.



7 PROCEDURE

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

- a. Voorbereiding:
Vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten.
- b. Ontwerp:
publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad
- c. Vaststelling:
Vaststelling door de Raad
Mogelijkheid reactieve aanwijzing
publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn
- d. Inwerkingtreding:
Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)
- e. Beroep:
Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

7.2 Vooroverleg

7.2.1 Watertoets

Het bestemmingsplan is ten behoeve van de watertoets voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft d.d. 30 mei 2011 een watertoetsadvies gegeven. In paragraaf 5.2.12 Waterkwaliteit is hier nader op in gegaan. Het watertoetsadvies is in bijlage 1 opgenomen.

7.2.2 Het vooroverleg met de provincie Noord-Brabant

Het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant. De provincie heeft in een reactie d.d. 13 mei 2011 aangegeven geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen. De reactie van de provincie is in bijlage 2 opgenomen.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Landhorst, Snavelbiesstraat heeft van 2 juni 2011 tot 14 juli 2011 voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

