

Ruimtelijke onderbouwing "Brandevoort Oost – Neerwal"



1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel projectplanprocedure

De Veste is de naam van een woongebied in de Helmondse wijk Brandevoort. Door de jaren heen is dit gebied voor een groot deel vol gebouwd met overwegend woningen. Deze woningen zijn als blokken tot stand gekomen. Er dienen nog enkele blokken gerealiseerd te worden. Door gewijzigde marktomstandigheden zijn er de laatste jaren vertragingen opgelopen in de realisatie en afbouw van het woongebied. Zo is er op 16 januari 2009 een vergunning verleend voor het bouwen van 97 woningen/appartementen verdeeld over blok 10 (36 woningen/appartementen) en blok 19 (61 woningen/appartementen). Van deze vergunning is slechts gedeeltelijk gebruik gemaakt. Blok 19 is in zijn geheel niet gebouwd en blok 10 is maar deels gerealiseerd.

Voornoemde vergunning voorziet in een woonprogramma met woningen en appartementen over drie bouwlagen met een kap. Dit is onder de huidige marktomstandigheden niet meer afzetbaar. Er is geen vraag meer naar de appartementen en de grote woningen vallen in een te duur segment.

Na overleggen tussen ontwikkelaar en gemeente is het woonprogramma van blok 10 en blok 19 bijgesteld, zowel in categorie als in massa-opbouw van de woningen. Deze bijstelling is noodzakelijk om in deze tijd marktconforme woningen te realiseren. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing beperkt zich tot blok 10. Voor blok 19 wordt een separaat initiatief ingediend.

Concreet betekent de bijstelling van blok 10 dat er geen appartementen meer gerealiseerd worden en de goothoogten over diverse woningen gedeeltelijk worden verlaagd. Verder wordt het aantal woningen verlaagd van 23 woningen naar 13 woningen. Samenvattend wordt deze bijstelling verder in deze onderbouwing benoemd als ontwikkeling, nieuwbouwplan of plan.

1.1 Situering plangebied



1.2 Geldend bestemmingsplan

De gronden waarop de 13 woningen gerealiseerd worden (hierna plangebied) zijn gelegen in het geldende bestemmingsplan 'Brandevoort Oost' en hebben hierin de bestemming 'Wonen'. Dit bestemmingsplan is op 3 april 2012 vastgesteld en werd op 26 september 2012 onherroepelijk. De ontwikkeling is op een aantal onderdelen in strijd met de regels van het bestemmingsplan:

- De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met kap, met dien verstande dat het bestaande aantal woningen en het bestaande woningtype gehandhaafd dient te blijven. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van minder woningen en de appartementen vervallen. Hierdoor wordt het aantal en type woningen t.o.v. de bestaande situatie (vergunning van 16 januari 2009) niet gehandhaafd. Dit is in strijd met deze regel.
- Voor het bouwen van woningen geldt dat aantal bouwlagen, maximale goothoogte, maximale bouwhoogte, kapvorm en dakhelling gelijk blijft t.o.v. de bestaande situatie (vergunning van 16 januari 2009). Het aantal bouwlagen blijft niet gelijk (maar vermindert). Dit is in strijd met deze regel;
- Woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'. De overkragende erker tegen de linkerzijgevel van kavel 10.13 overschrijdt het bouwvlak en ligt op de bestemming 'Verkeer'. Dit is in strijd met deze regel.

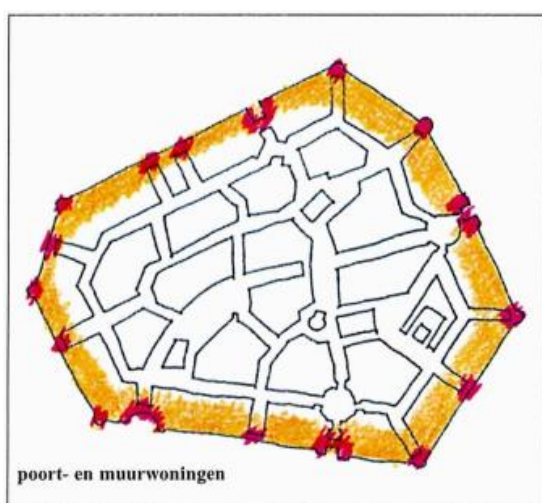
De bestaande situatie als bedoeld in de planregels is in dit geval de situatie van blok 10 zoals vergund op 16 januari 2009. Met de vaststelling van het bestemmingsplan op 3 april 2012 dient dit betiteld te worden als bestaand.

Ondanks de strijdigheden met de planregels blijft de ontwikkeling voldoen aan de beeldbepalende uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan dat geldt voor De Veste.

De overschrijding van het 'bouwvlak' beperkt zich tot ca. 1 m over een oppervlakte van ca. 3 m² op ca. 3 m boven het maaiveld. De afstand tot bewegend verkeer is ruim voldoende en er worden geen verkeerskundige zichthoeken belemmerd.

Dit tezamen met de gewijzigde marktomstandigheden maakt dat de strijdigheden met de planregels, vanuit stedenbouwkundig oogpunt, leiden tot een aanvaardbare situatie.

1.3 Beeldkwaliteitsplan



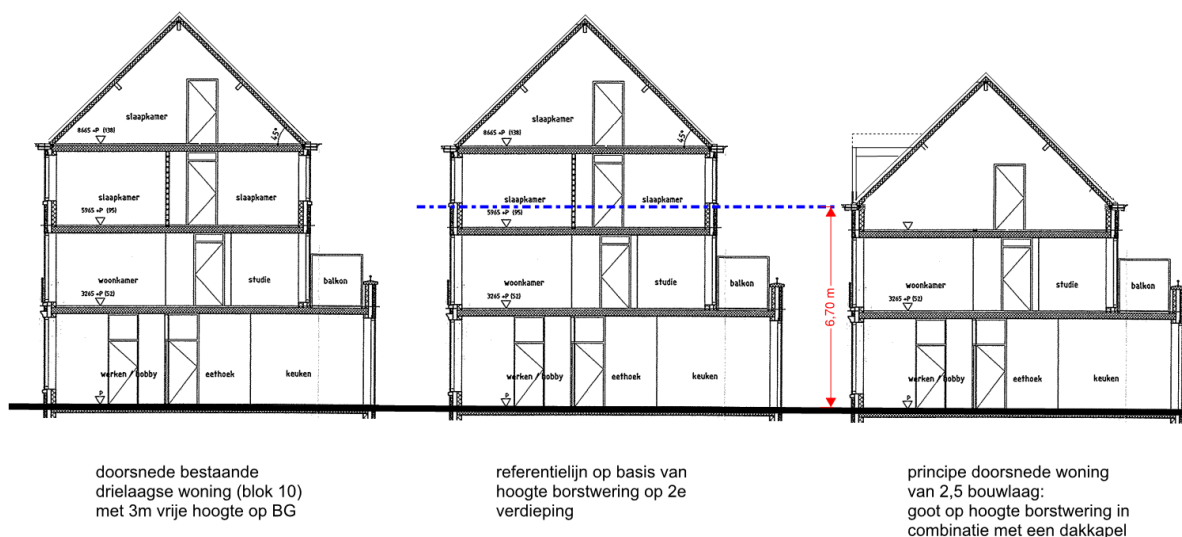
Beeldbepalende uitgangspunten voor de woningen aan de rand van De Veste zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan (BKP). Naar aanleiding hiervan het volgende:

In bovenstaande tekening zijn deze zogenoemde poort- en muurwoningen weergegeven. Deze buurtrand bestaat (grotendeels) uit bebouwing van 2,5 of 3 lagen en is voorzien van een kap. Daarbij wordt opgemerkt dat minimaal 50% bestaat uit 3 verdiepingen en maximaal 50% uit 2,5 bouwlaag. Verder wordt aangetekend dat de BG-verdieping minimaal 3m vrije hoogte heeft indien van 2,5 laag wordt uitgegaan. Ook wordt opgemerkt dat de kroonlijst (of goothoogte) geregeld verspringt (minimaal 15 cm, maximaal om de 3 panden).

Dakkapellen zijn mogelijk maar niet verplicht.

2,5 bouwlaag, wat houdt dat in?

Een nauwkeurige definitie wordt niet gegeven. Toch kan hier een globale massaopbouw uit worden afgeleid. Als bij de 2^e verdieping wordt uitgegaan van een reguliere borstwering waarvan de bovenzijde de goothoogte bepaalt, en een dakkapel de functie van de gevelopening overneemt, ontstaat een samengestelde gevel waarbij borstwering en dakkapel samen als een halve bouwlaag kunnen worden opgevat.



Welke gevelhoogte is 2,5 bouwlaag?

Voor de gevelhoogte is in het BKP geen maat gegeven. Op basis van bovenstaande lezing kan wel een richtinggevende goothoogte worden bepaald.

Als referentie kan een bestaande 3 laagse woning worden genomen met een BG-verdieping met een vrije hoogte van 3m. De bovenzijde van de borstwering ligt ca 6,70m boven peil. Als richtinggevende goothoogte kan dus 6,70m worden aangehouden.

Variaties goothoogte

De werkelijke goothoogte zal bij 2,5 laag variëren rond de bovengenoemde richtinggevende goothoogte. Uitgangspunt is een evenwichtige verdeling. Gootsprongen zijn minimaal 15cm; als regel kan beter van 25cm of meer worden uitgegaan. Dit leidt bijvoorbeeld tot de toepassing drie goothoogten: 6,7m, 6,95m en 6,45m.



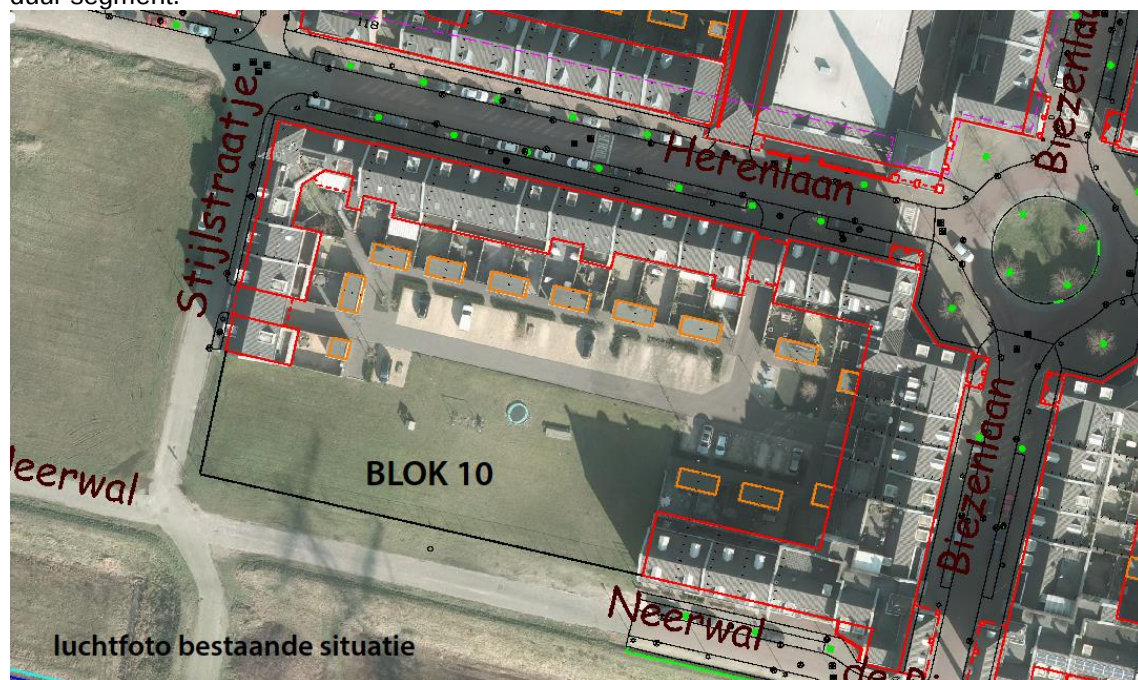
Een hoge borstwering in combinatie met dakkapellen leidt tot een gevelhoogte die als 2,5 laag getypeerd kan worden.

De ontwikkeling voldoet aan bovengenoemde beeldbepalende uitgangspunten van het BKP dat geldt voor De Veste.

Een groot deel van het woongebied De Veste van de wijk Brandevoort is al gebouwd. Door allerlei omstandigheden is er een vertraging ontstaan in de afbouw van de Veste met name de afbouw van blok 10.

1.4 Huidige situatie

Een aanzienlijk deel van de woningbouw van het woongebied De Veste is gerealiseerd. Blok 10 is voor een deel gerealiseerd, bouwvergunning was wel voor het totaal verleend. In de huidige markt is het programma met appartementen en woningen met drie bouwlagen met een kap niet meer afzetbaar. Er is geen vraag naar appartementen en de grote woningen vallen in een te duur segment.



Bestaande situatie

2. MILIEU

2.1 Inleiding

Ruimtelijke Ordening en Milieubeleid hebben de zorg voor de kwaliteit van de leefomgeving als gemeenschappelijke doelstelling. Naast een ruimtelijke invalshoek zijn er ook kwalitatieve aspecten die een rol spelen. De duurzame ontwikkeling van de stad Helmond is een belangrijk uitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen. In dit verband is duurzaamheid op te vatten als “hoe is een plangebied te beheren of te ontwikkelen, zodat het ook door latere generaties optimaal kan worden benut”.

In deze paragraaf wordt ingegaan op de duurzaamheid en de kwaliteit van de leefomgeving in en rond het plan Brandevoort Oost - Neerwal. De volgende milieuaspecten spelen hierbij een rol:

- milieueffectrapportage
- externe veiligheid
- hoogspanningslijnen
- geluidhinder
- luchtkwaliteit
- bedrijven en milieuzonering
- bodemkwaliteit

2.2 Milieueffectrapportage

De ontwikkeling in het plangebied is aan te merken als een activiteit genoemd onder D.11.2 (stedelijke ontwikkelingen) van de bijlage behorend bij het Besluit milieueffectrapportage. De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de drempelwaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit.

Dit betekent dat er geen sprake is van een zogenaamd kaderstellend plan waarvoor een milieueffectrapport moet worden opgesteld op basis van artikel 7.2, tweede lid van de Wet milieubeheer. Wel dient op basis van artikel 2, vijfde lid onder b van het Besluit milieueffectrapportage, een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Conclusie:

Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling, zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Ook heeft het plan geen negatieve effecten op een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt aangetoond in de bijgevoegde milieuparagrafen en - onderzoeken.

2.3 Externe veiligheid

Het algemene Rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen).
- het gebruik van luchthavens.

Dat gebeurt o.a. door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Het wettelijk kader voor risicovolle bedrijven is onder andere vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het transport van gevaarlijke stoffen in de Wet basisnet. Deze is op 1 april 2015 in werking treden. De Wet basisnet voorziet in een wijziging van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) ter verankering van een landelijk Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het Basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijks-infrastructuur (spoor, weg en water) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de Wet basisnet wordt een afweging gemaakt tussen ruimtelijke, vervoers- en veiligheidsbelangen. Op die manier wil het kabinet het vervoer van gevaarlijke stoffen zo duurzaam mogelijk maken en duidelijkheid bieden over de consequenties van dit vervoer. Om het Basisnet wettelijk te verankeren is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) opgesteld en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) aangepast. Het beleid voor buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

De gemeenteraad van Helmond heeft op 10 januari 2012 de Milieuvisie Helmond 2025 “Duurzaam op weg” vastgesteld. Daarin is onder meer het onderdeel externe veiligheid ondergebracht. In de Milieuvisie is hierbij onder andere aangegeven dat risicovolle situaties worden voorkomen en dat bij ruimtelijke ontwikkeling externe veiligheid tijdig wordt betrokken.

Risico-inventarisatie

In en direct nabij het onderhavige plangebied zijn geen relevante risicovolle bedrijven, transportroutes en/of buisleidingen geïdentificeerd die van invloed kunnen zijn op het plan. Ook ligt het plangebied buiten de direct gangbare aanvlieg- en opstijgroutes van het militaire en het burgervliegveld Eindhoven Airport.

Conclusie:

Vanuit de externe veiligheid is geen sprake van beperkingen voor de realisatie van dit plan.

2.4 Hoogspanningslijnen

Voor het woongebied De Veste is op 3 april 2012 het bestemmingsplan Brandevoort Oost vastgesteld. Ten opzichte van dit bestemmingsplan worden geen (nieuwe) gevoelige bestemmingen toegevoegd. Ook de begrenzing van de gevoelige bestemmingen wijzigt niet. Dat wil zeggen dat er juridisch gezien voor wat betreft de gevoelige bestemmingen de bestaande planologische situatie niet wijzigt en er geen noodzaak is om de magneetvelden opnieuw te laten berekenen.

2.5 Geluidhinder

Het plangebied valt binnen de 200 meter brede zone van een weg, de Voort. Voor de overige wegen om het plangebied geldt een 30 km/uur-limiet, waardoor deze wegen op basis van de Weg geluidhinder geen zone hebben.

Het plangebied valt niet binnen een zone van de spoorweg of een industrieterrein.

Door dit plan veranderd, wat het aspect geluid betreft, de bestemming niet ten opzichte van de bestemming in het vigerende bestemmingsplan (was wonen, blijft wonen). In het kader van het vigerende bestemmingsplan Brandevoort Oost, is destijds een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat er voor de geluidbelasting op deze locatie geen maatregelen nodig ter reductie van de geluidbelasting en hoefden er geen hogere waarden voor de geluidbelasting te worden vastgesteld.

Op basis van een recente berekening van de geluidbelasting, uitgaande van de meest recente prognose van de verkeersintensiteiten, blijkt de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te voldoen.

Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren of vaststellen van hogere waarden bij de woningen is niet aan de orde.

In het kader van nieuwbouw van geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen dient nagegaan te worden wat de cumulatieve geluidbelasting is van alle wegen, dus ook van de 30 km/uur wegen. Uit de berekening blijkt dat op basis van het Bouwbesluit in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning uitgegaan kan worden van de minimumeis voor de geluidwering van 20 dB, een en ander conform art. 3.2 van het Bouwbesluit.

Conclusie:

De geluidbelasting ten gevolge van het gezoneerde wegverkeer blijft lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De 30 km/uur-wegen zijn in dit kader niet relevant omdat de afstand van die wegen groter is en de intensiteiten veel lager zijn. Deze geluidbelastingen hoeven ook niet getoetst te worden aan de normen uit de Wet geluidhinder.

De geluidwering van de gevels moet voldoen aan de minimumwaarde van 20 dB zoals genoemd in het Bouwbesluit.

2.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

In de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (fijn stof), lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden voor deze stoffen worden in Helmond nergens overschreden.

Nieuwbouw

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen wordt het nieuwe plan getoetst aan de eisen voor de luchtkwaliteit zoals opgenomen in de Wet milieubeheer. De eerste stap hierbij is het toetsen van het bouwplan aan het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (Besluit NIBM). Het project valt binnen één van de in de Regeling niet in betekenende mate (Regeling NIBM) aangewezen categorieën, waardoor het project in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Geconcludeerd kan worden dat de Wet milieubeheer en de daarop gebaseerde regelingen inzake de luchtkwaliteit geen belemmering vormen voor het onderhavige plan.

Conclusie:

Het nieuwbouwplan levert een niet in betekenende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit. Het nieuwbouwplan kent geen beperkingen ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

2.7 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Een bedrijf kan hinder veroorzaken naar zijn omgeving, maar ook (onomkeerbare) schade toebrengen aan het milieu. Bedrijvigheid is daarom gebonden aan een vergunningstelsel op grond van de Wet milieubeheer en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voor de meeste bedrijven gelden de algemene regels van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). Deze regels zijn in het algemeen toereikend om overlast naar de woonomgeving tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Het besluit biedt ook de mogelijkheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften om de vergunningssituatie beter af te stemmen op de plaatselijke situatie.

Voor een beperkt aantal potentieel meer milieuhinderlijke bedrijven geldt naast een deel van de regels van het Activiteitenbesluit een vergunningplicht. De voorschriften in de vergunningen zijn mede geënt op de omgeving waarin het bedrijf is gelegen. Naast maatregelen aan de bron kunnen ook zoneringsmaatregelen worden voorgeschreven, bijvoorbeeld het vastleggen van een afstand tussen conflicterende bestemmingen.

De mogelijke hinder van bedrijven bestaat vooral uit geluidsoverlast, luchtverontreiniging (geur en stof) en gevaar.

Bestaande bedrijven

In de omgeving van het plangebied zijn enkele veehouderijen gelegen.

Voor het beoordelen van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied is het daarom nodig om de verwachte geurhinder vanwege deze veehouderijen te evalueren. Deze evaluatie betreft zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting. Beide kunnen worden berekend met een verspreidingsmodel (V-Stacks).

De nu voorliggende wijziging van het bestemmingsplan betreft alleen een wijziging van appartementen naar grondgebonden woningen. Er worden dus geen nieuwe geurgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Een verdere toetsing van het aspect geurhinder van veehouderijen is daarom niet nodig.

Nieuwe bedrijven

Het plan voorziet niet in de realisatie van nieuwe bedrijven.

Conclusie:

Vanuit bedrijven en milieuzonering zijn er geen beperkingen voor de realisatie van het plan.

2.8 Bodemkwaliteit

Situatiebeschrijving

De locatie ligt in een gebied met:

- bodemfunctiekwaliteitsklasse wonen;
- bodemkwaliteitsklasse AW 2000.

De locatie ligt thans braak. Op de locatie is woningbouw gepland. De omliggende percelen zijn in gebruik als woonwijk en nog deels braakliggend.

Relevante documenten

Van deze locatie is het volgende relevante document aanwezig:

- Verkennend bodem- en asbestonderzoek Brandevoort De Veste (Blok 10) te Helmond, Tritium Advies, kenmerk 1701/142/TB-01 d.d. 15 februari 2017.

In deze rapportage zijn de gegevens uit eerder bodemonderzoek opgenomen.

In de matig tot sterk puinhoudende bovengrond is een lichte verontreiniging aanwezig met PAK, PCB en minerale olie. De bovengrond met sporen tot zwakke bijmenging met puin en de zintuiglijk schone ondergrond blijken niet verontreinigd te zijn met de onderzochte stoffen. De aangetoonde gehalten asbest in de grond en het puin liggen ruim beneden de interventiewaarde. Het grondwater is hooguit licht tot matig verontreinigd hetgeen normaal is voor het gebied waarin de locatie ligt.

Conclusie:

Op basis van de thans bekende gegevens vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen wijziging in het bestemmingsplan.

3. WATERHUISHOUDING

Het waterbeleid van de gemeente Helmond is vastgelegd in het Waterplan 2012-2015 met een verlenging tot en met 2018 en geeft de kaders aan waarbinnen het waterbeheer in Helmond vorm moet krijgen. Het gemeentelijke waterplan is een gezamenlijk product van gemeente en waterbeheerder en geeft een uitgewerkte visie op de plaats die het water nu en in de toekomst in Helmond kan innemen.

Het geeft daarbij aan wat als gewenste ontwikkeling wordt gezien.

De visie is richtinggevend voor het onderdeel water bij planvorming en invulling van projecten.

Belangrijke onderwerpen in het Waterplan 2012-2015 zijn:

- Water en ruimtelijke ordening;
- Water en ecologie;
- Beleving van water;
- Waterkwaliteit;
- Stedelijk grondwater;
- Waterketenbeheer (waaronder afkoppelen en de voorkeursvolgorde voor het verwerken van schoon hemelwater);
- Beheer en onderhoud van stedelijk water

Op deze wijze wordt het mogelijk het aspect water te betrekken bij integrale beleidsafwegingen en daarbij de consequenties van keuzen voor het water aan te geven.

Waterhuishouding huidige situatie

Riolering

In de Neerwal is riolering aangelegd ten behoeve van de woningbouwontwikkeling in Brandevoort. Hier ligt een verbeterd gescheiden stelsel

Oppervlaktewater en waterberging

Het dichtstbijzijnde oppervlaktewater van enige omvang is de Schootensloop aan de oostkant en de waterpartij rondom de Veste aan de noordkant. Deze wateren hebben geen waterhuishoudkundige relatie met het plangebied.

Grondwater

De Neerwal ligt in een gebied dat niet bekend staat als zeer gevoelig voor grondwateroverlast. De bouwpeilen worden bepaald door de gemeente en zijn afgestemd op de bebouwing in de omgeving. Het uitgangspunt is dat de oorspronkelijke grondwaterstand niet wordt verlaagd ten opzichte van de huidige situatie.

Eventuele ondergrondse voorzieningen moeten ofwel waterdicht worden aangelegd (indien het verblijfsruimten betreft), ofwel het waterdicht aanleggen is vanuit het Bouwbesluit niet noodzakelijk maar in dat geval kan de gemeente niet aangesproken worden op het handhaven van een bepaald grondwaterpeil c.q. vergoeding van schade door grondwateroverlast.

Toepassing waterbeleid op het plangebied

Het plan voorziet in de bouw van woningen op een locatie die in het huidige bestemmingsplan Brandevoort al is voorzien van een woonbestemming. Deze locatie is onderdeel van het totale waterhuishoudingsplan voor Brandevoort en moet ook in dat grote geheel bekeken worden. Op grond van het bestaande bestemmingsplan is er geen toename van verhard oppervlak en is er geen waterbergingsbehoefte.

Het regenwater wordt in het gebied geborgen en vertraagd afgevoerd conform de eisen uit het waterhuishoudingsplan voor Brandevoort. Om dit water zo schoon mogelijk te houden, wordt de initiatiefnemer verzocht geen uitlogende bouwmaterialen te gebruiken.

Het afvalwater wordt via het DWA-stelsel afgevoerd naar de rioolwaterzuivering in Aarle-Rixtel.

4. LANDSCHAP EN NATUUR

Flora en fauna

Brandevoort biedt door de bijzondere stedenbouwkundige opzet van de wijk met verdichte en matig verdichte buurten en de open ruimte van de ecozone potentieel de ruimte voor een breed soortenspectrum.

Van het gebied van tussen Liverdonk en de Veste (de ecozone) zijn recente gegevens (quickscan flora & fauna, 06/2014) voorhanden. Bij de planuitwerking en realisatie van de ecozone wordt hiermee rekening gehouden.

Voor alle deelgebieden zijn recente NDFF gegevens (10/2014) beschikbaar. Een interpretatie van de gegevens ontbreekt. De gronden waar blok 10 gebouwd zal gaan worden is door de bewoners al geruime tijd in gebruik als speelterrein, waarbij de grond is ingezaaid met gras.

Gezien het intensieve gebruik is de kans op aanwezigheid van beschermde natuurwaarden nihil.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In het kader van economische uitvoerbaarheid bestond onderhavige ontwikkeling al op basis van het geldende bestemmingsplan. Omdat, conform artikel 6.12 tweede lid Wro, het kostenverhaal over de in het ruimtelijk plan begrepen gronden volledig verzekerd is en het stellen van nadere eisen en regels niet aan de orde is, is het niet nodig om dit plan vergezeld te doen gaan van een in artikel 6.12. eerste lid Wro bedoeld exploitatieplan.

Op dit moment heeft dit plan dan ook geen financiële consequenties.

6. VOOROVERLEG

De ruimtelijke onderbouwing is in het kader van het wettelijk overleg voor advies gezonden aan de Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant. Zij hadden geen opmerkingen op het plan.