

Ontwerpbestemmingsplan
Burg. Van de Venstraat ong. te Haaren

Gemeente Haaren



Ontwerpbestemmingsplan **Burg. Van de Venstraat ong. te Haaren**

Gemeente Haaren

Het bestemmingsplan bestaat uit 3 onderdelen:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding (schaal 1:1000)

Identificatienummer:

- NL.IMRO.0788.BP1300HRNBMVENP101-ON01

Datum:

- 13 augustus 2013

Document:

- NL.IMRO.0788BP1300.HRNBMVENP101-ON01_toelichting 13 augustus 2013
- NL.IMRO.0788BP1300.HRNBMVENP101-ON01_regels 24 mei 20133
- NL.IMRO.0788BP1300.HRNBMVENP101-ON01_verbeelding_V3



NieuwBlauw

www.nieuwblauw.nl

Bezoekadres: Helvoirtseweg 207a, 5263 EE Vught

Correspondentieadres: Piuslaan 157, 5643 PB Eindhoven

TOELICHTING

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel	3
1.3	Begrenzing plangebied	3
1.4	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
2.1	Vigerend bestemmingsplan	5
2.2	Bestaande situatie	5
2.3	Nieuwe situatie	6
3	Beleidsaspecten	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Regionaal beleid	12
3.4	Gemeentelijk beleid	14
3.3	Conclusie	16
4	(Milieu)Planologische aspecten	17
4.1	Verkeer en parkeren	17
4.2	Bedrijfshinder	17
4.3	Externe veiligheid	17
4.4	Geluidshinder (wegverkeerslawaaï)	17
4.5	Luchtkwaliteit	18
4.6	Bodem	18
4.7	Archeologie	18
4.8	Ecologie	19
4.9	Water	19
4.10	Leidingen	19
5	Wijze van bestemmen	21
5.1	Algemeen	21
5.2	Verbeelding	21
5.3	Regels	21
6	Uitvoerbaarheid	23
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
6.2	Economische uitvoerbaarheid	23

BIJLAGEN:

- I Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Bouwplan gemeente Haaren, Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV, kenmerk 20120923-02, d.d. 18 juli 2012.
- II Verkennend bodemonderzoek Burgemeester Van de Venstraat te Haaren, Geofox-Lexmond bv, kenmerk 20120836_b2RAP, d.d. 22 mei 2013.
- III Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, karterend booronderzoek Burg. van de Venstraat, Haaren, ArcheoPro, rapportnummer 12065, d.d. 10 juli 2012, concept.
- IV QuickScan flora en fauna Burgemeester Van de Venstraat te Haaren Geofox-Lexmond bv, kenmerk 20120836_a1RAP, d.d. 9 juli 2012
- V Waterhuishoudkundige verkenning (quickscan) Burgemeester Van de Venstraat te Haaren, Geofox-Lexmond bv, kenmerk 20120836_c2RAP, d.d. 22 mei 2013.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Burgemeester van de Venstraat in Haaren is een braakliggend perceel gelegen dat zich leent voor woningbouw. De initiatiefnemers van de bouw op dit perceel hebben hier een verzoek voor ingediend bij de gemeente waaraan de gemeente Haaren (in principe) medewerking aan wil verlenen. Het initiatief bestaat uit de bouw van twee grondgebonden twee-onder-één-kap-woningen (doorstroomwoningen conform de definitie woonvisie gemeente Haaren).

De woningen, beide georiënteerd op de straat, zijn geprojecteerd ten oosten van de woning met huisnummer 1b. Met de bouw van de woningen wordt de straatwand doorgezet. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is herziening van het geldende bestemmingsplan ter plaatse noodzakelijk.

1.2 Doel

De huidige planologische regelgeving voor de planlocatie is opgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Haaren' (vastgesteld op 18 april 2013). Dit plan staat de bouw van het bouwinitiatief niet toe. Met voorliggend bestemmingsplan wil de gemeente het bouwinitiatief aan de Burgemeester Van de Venstraat mogelijk maken.

Op het moment van opstellen van dit bestemmingsplan was het bestemmingsplan Kom Haaren nog niet in werking getreden maar wel reeds in procedure gebracht. Teneinde binnen de kom van Haaren vergelijkbare bestemmingsplannen in werking te hebben, is de opbouw en de beschrijving van de verschillende onderdelen van dit plan zo veel mogelijk één op één overgenomen uit het ontwerpbestemmingsplan Kom Haaren, dat opgesteld is door SAB.

1.3 Begrenzing plangebied

De woningen worden gebouwd op het perceel dat ingesloten wordt door de percelen Reitselaan 5 en 7, de achtertuinen van Langeweg 20 en 22, de Burgemeester Van de Venstraat 1b en de Burgemeester van de Venstraat.

Op onderstaande afbeelding is de ligging van de planlocatie in Haaren aangegeven.



Topografische ondergrond met globale ligging planlocatie in Haaren (bron: wie, wat waar)

1.4 Leeswijzer

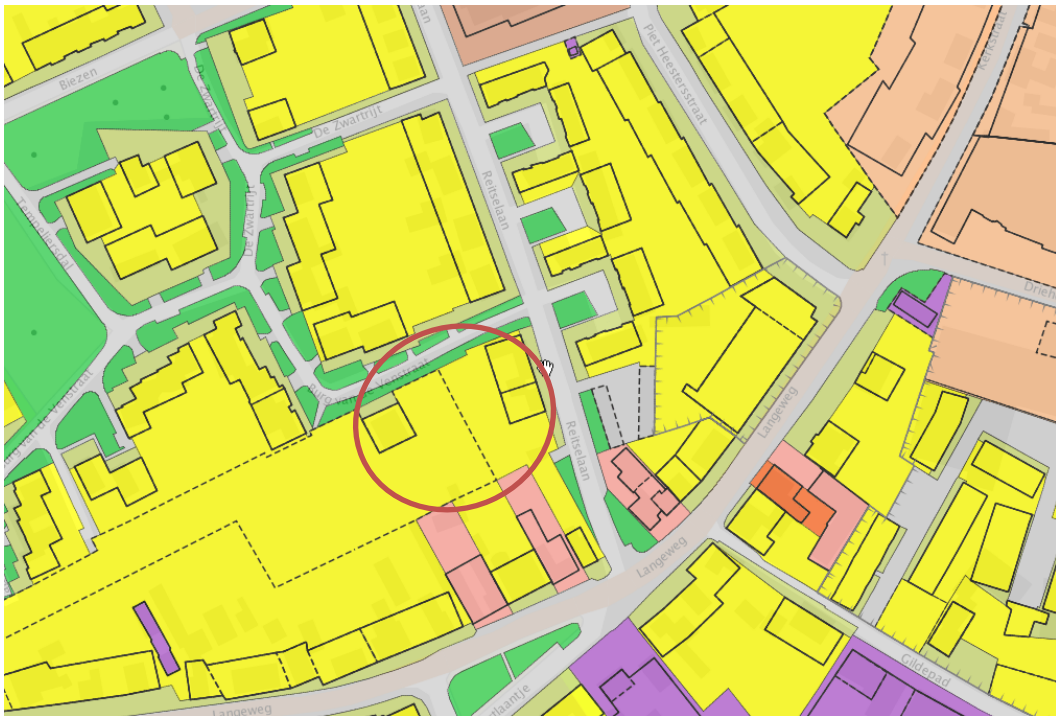
Na dit hoofdstuk volgt hoofdstuk 2. Hierin is een beschrijving opgenomen van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het beleid behandeld. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in de milieuaspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de regels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. Hoofdstuk 6 gaat tenslotte in op de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij is zowel aandacht voor de maatschappelijke als de economische haalbaarheid van het plan.

2 Het plan

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de huidige en toekomstige situatie van het plangebied.

2.1 Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan bestemmingsplan "Kom Haaren". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 18 april 2013 . Het perceel heeft de bestemming “wonen”. Binnen de betreffende bestemming is het voorgestelde initiatief juridisch-planologisch niet mogelijk. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor aan- en uitbouwen en op een gedeelte van deze gronden zijn bijgebouwen niet toegestaan..



Uitsnede bestemmingsplan Kom Haaren

2.2 Bestaande situatie

De locatie is gelegen in één van de woonbuurten in de kern Haaren. De locatie heeft een oppervlakte van circa 1.000 m² en is momenteel onverhard. In het zuidwesten van de locatie bevindt zich een vervallen schuurtje. Verder is er geen bebouwing aanwezig.

De begroeiing op de locatie is verwilderd. Midden over de locatie (in lengterichting) en aan de westzijde bevindt zich een beukenhaag. Aan de zuidrand van de locatie bevindt zich een grote

laurierstruik en op het terrein is eveneens een verwilderde sierboom aanwezig. Aan de noordzijde staan twee kleinere essen.

In de omgeving is een mix van woningen aanwezig. In de directe omgeving van het plangebied zijn zowel vrijstaande woningen als twee-onder-één kap woningen en geschakelde woningen te vinden. De woningen bestaan voornamelijk uit twee lagen met een kap. De nokrichting is divers. Zowel langs- als dwarskappen komen voor. Op het perceel is momenteel geen bebouwing aanwezig.

De functie van de bebouwing aan de Burgemeester Van de Venstraat bestaat uit een woonfunctie. Ondergeschikt aan de woonfunctie worden er op enkele percelen enige bedrijfsactiviteiten uitgeoefend.



Bestaande situatie: de gearceerde vlek geeft de planlocatie aan.

2.3 Nieuwe situatie

2.3.1 Situering

Het bouwplan voorziet in de realisatie van twee grondgebonden woningen (twee onder één kap). De locatie ligt in het verlengde van de percelen aan de Langeweg met huisnummer 20 en 22. Ruimtelijk zal door deze ingreep de straatwand in de Burgemeester Van der Venstraat doorgezet worden. De rooilijn van de woning met het huisnummer 1B, het naastgelegen perceel, wordt doorgetrokken. Fysiek is er genoeg ruimte aanwezig voor de bouw van de twee woningen.

De bestaande bomen, hagen en struiken hebben geen grote waarde en zullen worden gekapt. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost.

2.3.2 Architectuur

Door Quadrant Architecten BNA is een architectonisch ontwerp gemaakt voor de locatie. De

massa van de nieuwe woningen bestaat uit maximaal twee bouwlagen met een langskap, geheel passend bij de overige woningen in de straat en de directe omgeving. De voor- en achtergevel hebben een open karakter met veel raampartijen, de zijgevels zijn meer gesloten. Het ontwerp past zowel qua massaopbouw als materiaal en kleurgebruik goed in de schaal, korrel en verschijningsvorm van de omliggende bebouwing. Voor het metselwerk zal gebruik gemaakt worden van bakstenen (handgevormd, rood/oranje genuanceerd voor de zij en achtergevel en handgevormd, wit gekeimd met een plint van handgevormd, donker grijs gekeimd) en voor de kozijnen en deuren van hout (geschilderd, grijs/wit). Het dak zal bestaan uit keramische pannen in de kleur antraciet. De navolgende afbeeldingen geven een impressie van het initiatief.



Verkavelingsvoorstel nieuwe woningen naast Burgemeester Van de Venstraat 1b (bron: Quadrant Architecten BNA)



Impressie nieuwe (twee-aaneengebouwde) woningen (bron: Quadrant Architecten BNA)



Situering nieuwe woningen naast Burgemeester Van de Venstraat 1b (bron: Quadrant Architecten BNA)

3 Beleidsaspecten

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op de beoogde ontwikkeling.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte/Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Nota Ruimte, die in april 2004 is verschenen, zijn door de ministeries van VROM, LNV, V&W en EZ de uitgangspunten voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd. Daarbij gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030. In de Nota Ruimte zijn het beleid uit de Structuurvisie Groene Ruimte 2 en de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid uit de Vijfde Nota over de ruimtelijke ordening meegenomen.

Een belangrijk uitgangspunt van de Nota Ruimte is de bundeling van verstedelijking, economische activiteiten en infrastructuur in de stedelijke regio's.

In augustus 2011 is de opvolger van de Nota Ruimte, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), ter inzage gelegd. In de Structuurvisie, worden voor het eerst twee samenhangende beleidsterreinen, namelijk mobiliteit en ruimte, samengebracht in één nota. De Structuurvisie legt een zwaar bestuurlijk accent op het stimuleren van economische groei en op decentralisatie en deregulering. Het Rijk gaat zich beperken tot een aantal thema's van nationaal belang, zoals infrastructuur, veiligheid tegen hoog water en een afgeslankt natuurbeleid.

De gronden voor de realisatie van de woningen zijn reeds in gebruik als tuin en behoren daardoor reeds tot het bestaand stedelijk gebied.

Hoewel er in onderhavige woningbouwontwikkeling geen nationale belangen in het geding zijn, borduurt het wel voort op zaken die in het rijksbeleid als belangrijk zijn aangewezen, zoals bundeling van verstedelijking in de stedelijke regio. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat het omschreven woningbouwplan past binnen het Rijksbeleid. In het voorliggend plan worden twee woningen ingepast op, particulier initiatief, in een bestaande woonwijk. Deze ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met het beleid zoals beschreven is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt

gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

De Barro is niet relevant voor onderhavige ontwikkeling.

3.1.3 Flora en Faunawet

Verplichtingen uit EG-richtlijnen moeten worden omgezet in nationaal recht. De soortenbescherming uit de Habitatrichtlijn is verwerkt in de Flora en faunawet, die op 1 april 2002 in werking is getreden. De Flora en faunawet heeft een aantal wetten op het gebied van soortenbescherming vervangen. De belangrijkste zijn de Vogelwet, de Jachtwet en de Wet bedreigde uitheemse diersoorten. Uit de Natuurbeschermingswet is het hoofdstuk soortenbescherming in de Flora en faunawet opgenomen.

Wat betreft soortenbescherming, is de Flora en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Conclusie

Omdat in voorliggend plan sprake is van nieuwe ontwikkelingen en de bestaande open ruimte wordt aangetast, is een Quickscan flora en fauna, inclusief een veldinspectie uitgevoerd. In het volgend hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

3.1.4 Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de lucht kwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de lucht kwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB), genaamd: "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)".

Projecten die de concentratie meer dan 3% van de grenswaarde van een stof verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 1,2 µg/m³.

Deze 3%grens is in een gelijknamige ministeriële regeling voor een aantal veel voor komende ruimtelijke functies gekwantificeerd als:

- woningen: 1.500 woningen met één ontsluitingsweg;
- kantoren: 10 hectare bruto vloeroppervlak (bvo) met één ontsluitingsweg;
- landbouwinrichtingen: akkerbouw of tuinbouw met open teelt, teelt van eetbare gewassen in een gebouw of onverwarmde glastuinbouw ongeacht de omvang en verwarmde opstanden van glas of kunststof van maximaal 2 hectare;
- kinderboerderijen.

Dit laat onverlet dat burgers voldoende beschermd moeten worden tegen (tijdelijke) te hoge concentraties. Hiervoor is het noodzakelijk dat de luchtkwaliteit wordt betrokken in de afweging of er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. Dit betekent dat de luchtkwaliteit 'schoon' genoeg moet zijn voor de functie die daar wordt toegelaten.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor de nieuwbouw van twee woningen. Aangezien dit aantal woningen past binnen de grens zoals hierboven is beschreven, is de haalbaarheid voor wat betreft luchtkwaliteit niet nader onderzocht.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040).

Voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, speelt het belang van concentratie van verstedelijking een rol. De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied.

Conclusie

De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft de realisatie van een woning op een onbebouwd perceel binnen bestaand stedelijk gebied, te weten in een kern in het landelijk gebied. De bebouwing sluit aan bij de omliggende bebouwing waardoor de karakteristiek van de kern in tact blijft en er sprake is van het instant houden van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Daarnaast is er met de voorgestane ontwikkeling sprake van inbreiding en daarmee van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. In

de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Stedelijke ontwikkelingen kunnen uitsluitend plaatsvinden in het bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

In voorliggend plan worden woningen ingepast in stedelijk gebied en zodoende past het plan binnen het provinciaal beleid zoals geformuleerd in de Verordening Ruimte.

3.2.3 Provinciaal Waterplan en provinciale Waterverordening

Provinciaal Waterplan, vastgesteld op 20 november 2009 en in werking getreden 22 december 2009, beschrijft het strategische waterbeleid voor Noord Brabant op hoofdlijnen en maakt duidelijk hoe aan het beleiduitvoering wordt gegeven.

Het Provinciaal Waterplan bestaat uit een plantekst en 2 plankaarten. De plantekst beschrijft het provinciale waterbeleid. Het plan bestaat uit een strategisch deel en een operationeel deel.

De hoofddoelstelling is dat 'het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Dit wordt vertaald in de volgende maatschappelijke doelen:

- schoon grond en oppervlaktewater voor iedereen;
- adequate bescherming van Noord Brabant tegen overstromingen;
- Noord Brabant heeft de juiste hoeveelheden water (niet te veel en niet te weinig).

In aansluiting op de Waterwet is tevens een nieuwe provinciale Waterverordening in werking getreden.

Conclusie

Omdat in voorliggend plan het bebouwen van onbebouwd terrein mogelijk wordt gemaakt, is voor de planlocatie een waterhuishoudkundige verkenning (quicksan) uitgevoerd.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Waterschapsbeleid

Waterbeheerplan 2010-2013 'Krachtig Water'

Het waterbeheerplan (22 december 2009) beschrijft hoe Waterschap De Dommel samen met andere partijen invulling willen geven aan het waterbeheer in het stroom gebied van De Dommel. Het plan heeft een looptijd van 2010 tot en met 2013. Het betreft alle aspecten rondom het beheer van de watergangen, stuwen, gemalen, transportstelsels en rioolwaterzuiveringen, zowel onder normale omstandigheden als in het geval van calamiteiten.

Het waterbeheerplan is een strategisch document. Het geeft op hoofdlijnen een beschrijving van de doelen van het Waterschap en hoe de doelen gerealiseerd worden. Concrete uitwerking van deze doelen vindt voor een groot deel plaats in gebiedsprojecten.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in thema's:

- droge voeten;
- voldoende water;
- natuurlijk water;
- schoon water;
- schone waterbodems;
- mooi water.

Binnen de kerntaken van het Waterschap is daarnaast gekozen voor 2 prioriteiten:

- Waterberging: in 2013 dient het bebouwd gebied, conform het Nationaal Bestuursakkoord Water voldoende beschermd zijn.
- Natura 2000: De Natura 2000gebieden hebben zeer hoge natuurwaarden en veel potenties voor het vergroten hiervan. Deze gebieden maken deel uit van de 'beschermde gebieden' van de KRW, waarvoor herstel en bescherming urgent is.

Om de doelen te behalen zal worden samengewerkt met andere organisaties. Samenhangende projecten worden uitgewerkt in concrete gebiedsplannen.

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas hebben in de notitie "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk" (11 juli 2006) een definitie en randvoorwaarden gegeven voor het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Daarbij is een vertaalslag gemaakt naar vijf toetsaspecten waaraan een plan of ontwikkeling getoetst kan worden. Voor de toetsing zijn drie methodieken onderscheiden met een verschillend detailniveau: de kengetallenmethode, het bakjesmodel en een (geo)hydrologische modellering.

In dit project is een toetsinstrumentarium ontwikkeld om het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten van een plan daadwerkelijk te kunnen toetsen. Daarbij is echter geen onderscheid gemaakt tussen de kengetallenmethode of het bakjesmodel, maar is voor alle kleine tot middelgrote plannen één eenduidig toetsingsinstrumentarium ontwikkeld.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied.

Concreet betekent dit dat:

- de afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
- de omvang van grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
- de grond en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruikfuncties;
- de (grond)waterstanden in het plangebied moeten aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- het plangebied moet zo worden ingericht, dat de gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, die van invloed zijn op de (grond)waterstanden, niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel de bouw van twee woningen mogelijk te maken. Voor de planlocatie is een waterhuishoudkundige verkenning (quickscan) uitgevoerd. In het volgende hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisieplus gemeente Haaren

Momenteel geldt nog de Structuurvisieplus van de gemeente Haaren. Met de actualisatie hiervan op basis van de Wro is reeds gestart.

Conclusie

Het onderhavige project om een tweetal woningen (particulier opdrachtgeverschap) aan de Burgemeester Van de Venstraat te realiseren, past binnen het gemeentelijk beleid. De bouw van de nieuwe woningen is niet gesitueerd in één van de randen van Haaren en vindt plaats binnen het bestaand stedelijke gebied. Daarnaast versterkt de stedelijke structuur van de Burgemeester Van der Venstraat.

3.4.2 Woonvisie 20112015 “Jouw kruiwagen naar mooi wonen”

Op 7 juli 2011 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 20112015 ‘Jouw kruiwagen naar mooi wonen’ vastgesteld. In de Woonvisie staat centraal hoe je kan bereiken dat vraag en aanbod op de woningmarkt, ook in de toekomst, zo optimaal mogelijk op elkaar worden afgestemd. Kortom, dat er woningen gebouwd worden waar de toekomstige inwoners naar op zoek zijn. De Woonvisie 20112015 beschrijft hoe het gemeentelijk woonbeleid er de komende tijd uit gaat zien.

De Woonvisie 20112015 met als ondertitel ‘Jouw kruiwagen naar mooi wonen’ beschrijft hoe het gemeentelijk woonbeleid er de komende tijd uit gaat zien.

In de woonvisie wordt de focus gelegd op onderscheidend vermogen. De gemeente Haaren staat voor groen wonen met als bouwstenen, contrastrijk, flexibiliteit, continuïteit en differentiatie. Er wordt in de periode 20112015 gestreefd naar de bouw van 542 woningen, 129 huur en 413 koopwoningen. Hierbij is het bouwen van de juiste woningen belangrijker dan het aantal woningen. Speerpunten zijn het bouwen voor doelgroepen van beleid, levensloopbestendig, grondgebonden en (collectief) particulier opdrachtgeverschap. De gemeente kent prioriteit toe aan de doelgroepen starters, jongeren, jonge gezinnen en senioren, zowel huur als koop. Binnen de doelgroepen krijgt de toename van één en tweepersoonshuishoudens extra aandacht.

Conclusie

Het onderhavige project om een tweetal woningen (particulier opdrachtgeverschap) aan de Burgemeester Van de Venstraat te realiseren, past binnen het gemeentelijk beleid. De woningen vallen in de middeldure prijsklasse, gericht op doorstromers. Deze doorstromers zijn conform de Woonvisie één van de doelgroepen. Daarmee voldoet het plan aan de Woonvisie.

3.4.3 Toekomstvisie

Op 12 mei 2011 heeft de gemeenteraad de “Toekomstvisie gemeente Haaren 2022” vastgesteld. De toekomstvisie dient als uitgangspunt en kader van toekomstige beleidsstukken. In die visie is opgenomen dat de gemeente Haaren in 2022 een levendige, groene en zelfbewuste gemeente is.

Eén van de pijlers van dit beleid is het inzetten op woningbouw. Zo blijft het aantal inwoners op peil en kunnen voorzieningen behouden blijven.

Conclusie

Het onderhavige project om een tweetal woningen aan de Burgemeester Van de Venstraat te realiseren, past binnen het gemeentelijk beleid.

3.4.4 Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP)

Het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan is op 13 januari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Het doel van het GVVP is vanuit het principe van 'Natuurlijk sturen' een visie en uitvoeringsprogramma ontwikkelen voor de korte, middellange en lange termijn. Deze visie dient concreet doorvertaald te worden naar beleidskeuzes, waarmee het GVVP als toetsingskader kan dienen op het gebied van verkeer en vervoer. Het GVVP beleid voor de gemeente Haaren is uitgewerkt aan de hand van een aantal thema's.

Voor het onderhavige plan is voornamelijk de parkeernorm van belang die beschreven is in het GVVP. Voor de categorie goedkope woningen dient een parkeernorm gehanteerd te worden van 1,7 pppw, voor middeldure woningen van 1,8 pppw en voor dure woningen van 2 pp per woning. Bij het berekenen van het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein dient rekening gehouden te worden met de volgende kengetallen:

- een enkele oprit (minimaal 5,0 meter diep) zonder garage > 0,8 parkeerplaatsen
- lange oprit zonder garage of carport > 1,0 parkeerplaatsen
- dubbele oprit (minimaal 4,5 meter breed) zonder garage > 1,7 parkeerplaatsen
- garage bij woning en zonder oprit > 0,4 parkeerplaatsen
- garagebox (niet bij woning) > 0,5 parkeerplaatsen
- garage met enkele oprit (minimaal 5,0 meter diep) > 1,0 parkeerplaatsen
- garage met lange oprit > 1,3 parkeerplaatsen
- garage met dubbele oprit (minimaal 4,5 meter breed) > 1,8 parkeerplaatsen

Conclusie

Het bouwplan geeft voldoende ruimte om te voldoen aan de gestelde parkeernorm. Het bouwplan heeft geen invloed op de overige aspecten uit het GVVP. In het volgend hoofdstuk wordt verder ingegaan op het parkeren.

3.4.5 Groenbeleidsplan Haaren "Haaren, een moderne gemeente in een groene omgeving"

De gemeente Haaren profileert zich door de bovenstaande slogan nadrukkelijk als groene gemeente. Het groen in de kernen van de gemeente bepaalt in hoge mate de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving. Het zorgt voor een aangename en dorpse sfeer, het geeft een beleving van natuur, groei en seizoenen, het verbindt de kernen met het omliggende landschap en herbergt gebruiksfuncties zoals wandelen, spelen, uitzicht geven of afschermen van ongewenste beelden.

De uit de landschapsstructuur volgende uitgangspunten voor het Groenbeleidsplan zijn het versterken van de landschappelijke kenmerken per dorp.

Conclusie

De planlocatie maakt in de huidige situatie geen deel uit van een groenstructuur. Het bebouwen van de kavels heeft dan ook geen negatieve invloed op de groenstructuur van Haaren.

3.4.6 Welstandsbeleid

Welstandszorg als middel tot sturing van de ruimtelijke kwaliteit wordt onontbeerlijk geacht. Om die reden heeft de gemeente Haaren in juni 2004 een welstandsnota vastgesteld. Deze welstandsnota is op 11 april geactualiseerd en aangepast. Hierbij zijn de nota en de werkwijze

versimpeld.

De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden, waaraan bouwaanvragen op wel standsaspecten getoetst zullen worden. Het legt voor een bepaald gebied, bijvoorbeeld een dorpskern, een beoordelingskader vast. Dit is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van aanwezige waarden. Er zijn criteria benoemd die ertoe moeten bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. Afhankelijk van de waarde van het gebied kan het kader meer of minder streng zijn.

Relatie welstandsbeleid en bestemmingsplan

De criteria worden onder andere geformuleerd vanuit een visie op het gebied en van uit een beeld van de aanwezige waarden. Aspecten die aan de orde komen betreffen zowel niet-ruimtelijk relevante aspecten (kleur en materiaalgebruik) als ruimtelijk relevante aspecten (hoogte, omvang en situering van de gebouwen). Er is dus een nauwe relatie met het bestemmingsplan. Voor niet-ruimtelijk relevante aspecten is een vertaling in het bestemmingsplan niet mogelijk. Welstand kan kwalitatieve eisen, bijvoorbeeld het materiaalgebruik ten opzichte van de naastgelegen woning, aan een gebouw stellen terwijl het bestemmingsplan alleen kwantitatieve (ruimtelijk relevante) eisen stelt, bijvoorbeeld maximale nok en goothoogte. Het welstandsbeleid en bestemmingsplan liggen dus in elkaars verlengde en vullen elkaar, waar mogelijk, aan. Een bouwaanvraag wordt zowel getoetst aan redelijke eisen van welstand als aan de bouwregels zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Wanneer er sprake is van een specifiek verschil tussen de inhoud van een bestemmingsplan en de welstandsnota, blijft bij toetsing van een bouwaanvraag de welstandsnota op dat specifieke punt buiten toepassing, voor die zaken die het bestemmingsplan regelt, zoals situering of bouwhoogte. Het bestemmingsplan heeft hier formeel juridisch 'het laatste woord'.

Conclusie

Het bouwplan dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan is voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie heeft positief gereageerd op het plan.

3.3 Conclusie

Het voorgestane initiatief om twee woningen te realiseren, is getoetst op het relevante Rijks, Provinciale, Regionale en het gemeentelijke beleid. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief inspeelt op de belangrijkste beleidsuitgangspunten.

4 (Milieu)Planologische aspecten

Als onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Verkeer en parkeren

Het parkeren zal op eigen terrein opgelost worden. Ervan uitgaande dat de nieuw te bouwen woningen in de categorie middeldure woningen vallen, dient rekening gehouden te worden met een parkeernorm van 1,8 parkeerplek per woning. In het Gemeentelijke Verkeers en Vervoer Plan (GVVP) is aangegeven dat een garage bij een woning met een lange oprit meegeteld mag worden als 1,3 parkeerplaats indien de oprit smaller is dan 4,5 meter en als 1,8 parkeerplaats indien de oprit breder of gelijk is aan 4,5 meter.

Voor de voorgevelrooilijn is de breedte van de oprit meer dan 4,5 meter, daarachter 4,22 meter. Op het perceel is hiermee voldoende parkeerruimte te creëren om te voldoen aan de parkeernorm.

4.2 Bedrijfshinder

Er zijn geen bedrijven in de omgeving van het plangebied die een belemmering vormen voor de ontwikkeling of waarvoor de ontwikkeling beperkingen oplevert.

4.3 Externe veiligheid

Volgens de risicokaart van de Provincie Noord Brabant zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan. Er liggen geen buisleidingen en er zijn geen transportroutes aangewezen in de directe omgeving.

4.4 Geluidshinder (wegverkeerslawaaï)

Conform de Wet geluidshinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen de onderzoekszone van een weg. Uitzonderingen hierop zijn wegen die bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone.

Een onderzoek naar geluidshinder is noodzakelijk omdat het bouwplan is gelegen binnen de in de Wet geluidshinder vastgelegde geluidzone van de Langeweg (50 km/uur). Daarnaast is het bouwplan gesitueerd in de omgeving van de Burgemeester van de Venstraat en de Reitselaan. De maximum snelheid op deze wegen bedraagt 30 km/uur waardoor toetsing aan de eisen uit de

Wet geluidhinder niet noodzakelijk is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn deze wegen toch meegenomen in de beoordeling.

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarbij de gevelbelasting ter plaatse van de toekomstige woningen als gevolg van wegverkeer van deze relevante wegen is bepaald. Uit het onderzoek blijkt dat de gevelbelasting ter plaatse van de woningen de voorkeursgrenswaarde (48 dB) niet overschrijdt. Er zijn dan ook vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen met betrekking tot de voorgenomen woningbouw.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de rapportage van het akoestisch onderzoek, zie bijlage I.

4.5 Luchtkwaliteit

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' van de Wet milieubeheer zijn categorieën van gevallen genoemd die in elk geval als 'niet in betekenende mate' (nibm) worden aangemerkt. Voor deze categorieën staat vast dat zij in 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtkwaliteit.

De bouw van 2 woningen valt in deze categorie. Er is derhalve geen onderzoek naar luchtkwaliteit noodzakelijk.

4.6 Bodem

Door middel van een (milieukundig) verkennend bodemonderzoek is de actuele bodemkwaliteit op de planlocatie in beeld gebracht. Op basis van dit bodemonderzoek wordt de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt geacht voor de voorgenomen ontwikkeling en gebruik. Bij het onderzoek zijn slechts licht verhoogde gehalten aangetroffen.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de rapportage van het verkennend bodemonderzoek, zie bijlage II.

4.7 Archeologie

De archeologische waarden binnen de planlocatie zijn in beeld gebracht door middel van een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennend onderzoek). Op basis van dit onderzoek wordt niet verwacht dat op de locatie sprake is van archeologische waardevolle resten. Vanuit archeologisch oogpunt zijn er dan ook geen belemmeringen met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling. Het selectiebesluit door het bevoegd gezag hiertoe is genomen.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de rapportage van het archeologisch onderzoek, zie bijlage III.

4.8 Ecologie

Door middel van een Quicksan flora en fauna, inclusief een veldinspectie, is een inschatting gemaakt van de actuele natuurwaarden op de planlocatie. Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatief effect heeft op kwetsbare en/of beschermde flora en fauna. Het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora en Faunawet is niet noodzakelijk. Evenmin dienen er compenserende of mitigerende maatregelen toegepast te worden.

De snoei en maaiactiviteiten ten behoeve van het bouwrijp maken van het terrein zullen worden uitgevoerd buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli).

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de rapportage van de Quicksan flora en fauna, zie bijlage IV.

4.9 Water

Voor de planlocatie is een waterhuishoudkundige verkenning (quicksan) uitgevoerd. Vanwege de beperkte omvang van het plan en de geringe toename aan verhard oppervlak, wordt voorgesteld te anticiperen op een toekomstige reconstructie van het gemeentelijke rioolstelsel. De *hemelwaterafvoer* (daken en terreinverharding) en de *vuilwaterafvoer* afkomstig van beide woningen worden gescheiden aangeboden aan de perceelgrens en vervolgens aangesloten op het huidige gemengde rioolstelsel. In de toekomst kunnen beide woonkavels eenvoudig afgekoppeld worden door aan te sluiten op een gescheiden gemeentelijk stelsel.

Om de waterkwaliteit niet negatief te beïnvloeden is het van belang om te voorkomen dat het hemelwater aan de bron wordt vervuild. Hiertoe zal gebruik gemaakt worden van niet uitloogbare bouwmaterialen (dakbedekking, terreinverharding).

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de memo van het waterhuishoudkundig onderzoek, zie bijlage V.

4.10 Leidingen

Alvorens met de bouwwerkzaamheden aan te vangen zal er een KLIC-melding worden gedaan. Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen te verwachten anders dan mogelijke huisaansluitingen.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Burg. Van de Venstraat ong. te Haaren' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

De wijze van bestemmen in voorliggend bestemmingsplan is gebaseerd op de Standaard Vergeleijkbare BestemmingsPlannen 2008 die door het ministerie van VROM is uitgegeven. Daarnaast zijn enkele verplicht voorgeschreven standaardregels overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

5.2 Verbeelding

Binnen het plangebied hebben de gronden een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid (bijvoorbeeld topografische gegevens).

5.3 Regels

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer een bestemmingsomschrijving, bouwregels en afwijkingsregels;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene bouw, gebruiks-, afwijkings-, wijzigings- en procedureregels en een aantal andere min of meer standaard regels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin het overgangsrecht en de slotbepaling.

5.3.1 Bestemmingen

De regels in verband met de bestemmingen kennen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om omgevingsvergunning.

In de specifieke gebruiksregels wordt uitdrukkelijk bepaald welke gebruiksactiviteiten in elk geval strijdig met het bestemmingsplan worden geacht. Specifieke gebruiksregels vormen derhalve een inperking van de bestemmingsomschrijving.

De afwijkingsregels zijn gebaseerd op artikel 3.6 eerste lid onder c van de Wet ruimtelijke ordening en geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden af te wijken van een specifieke regel.

De wijzigingsregels zijn gebaseerd op artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening en geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden een onderdeel van het bestemmingsplan te wijzigen. Deze bevoegdheid gaat over het algemeen verder dan de hierboven genoemde afwijkingsbevoegdheid.

5.3.1.1 *Tuin*

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de regels is een erkerregeling opgenomen en daarnaast een afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van het oprichten van een overkapping.

5.3.1.2 *Wonen*

De voor Wonen aangewezen gronden zijn, ter plaatse van de aanduidingen, bestemd voor tweeaneen gebouwde woningen; met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, tuinen en erven en daarnaast aan huis gebonden beroepen.

Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de woningen (hoofdgebouwen) moeten worden gesitueerd. Hoofregel is dat het hoofdgebouw het volledige bouwvlak mag beslaan. Om stedenbouwkundig ongewenste situaties te voorkomen, zijn in de regels wel enkele nuanceringen aangebracht.

Bijgebouwen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan. Bepaald is dat maximaal 50% van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd mogen worden met bijgebouwen. Het aantal toegestane m² aan bijgebouwen is gekoppeld aan de grootte van het bouwperceel.

Per bouwvlak is de maximale toegestane goot en bouwhoogte van hoofdgebouwen aangegeven op de verbeelding. Voor de bijgebouwen geldt een maximale goot hoogte van 3,25 m. De maximale bouwhoogte mag maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw -2 m zijn, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 5,5 m.

Vervolgens zijn middels een afwijkingsbevoegdheid aan huis gebonden bedrijven mogelijk gemaakt. Daarbij wordt uitdrukkelijk als voorwaarde gesteld dat de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd dient te blijven. Ook is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal ter inzage worden gelegd in het kader van artikel 3.8 e.v. van de Wro. De resultaten zullen te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de bouw van de woningen komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Op basis van het vorenstaande kan worden gesteld dat de noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan ontbreekt en de apparaatskosten door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst anderszins verzekerd zijn.

Ook is er een planschadeovereenkomst tussen de initiatiefnemers en de gemeente getekend. Hierin is geregeld dat mogelijke planschade wordt verhaald op de initiatiefnemer.

BIJLAGEN bij de toelichting

BIJLAGEN

Toelichting
Voorontwerp bestemmingsplan
Twee woningen aan de Burgemeester Van de Venstraat

BIJLAGE I

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Bouwplan gemeente Haaren, Cauberg-Huygen
Raadgevende Ingenieurs BV, kenmerk 2012092302, d.d. 18 juli 2012.

BIJLAGEN

Toelichting
Voorontwerp bestemmingsplan
Twee woningen aan de Burgemeester Van de Venstraat

BIJLAGE II

Verkennd bodemonderzoek Burgemeester Van de Venstraat te Haaren Geofox-Lexmond bv, kenmerk 20120836_b2RAP, d.d. 22 mei 2013

BIJLAGEN

Toelichting
Voorontwerp bestemmingsplan
Twee woningen aan de Burgemeester Van de Venstraat

BIJLAGE III

Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, karterend booronderzoek Burg. van de Venstraat, Haaren, ArcheoPro, rapportnummer 12065, d.d. 10 juli 2012, concept.

BIJLAGEN

Toelichting
Voorontwerp bestemmingsplan
Twee woningen aan de Burgemeester Van de Venstraat

BIJLAGE IV

Quicksan flora en fauna Burgemeester Van de Venstraat te Haaren, GeofoxLexmond bv,
kenmerk 20120836_a1RAP, d.d. 9 juli 2012

BIJLAGEN

Toelichting
Voorontwerp bestemmingsplan
Twee woningen aan de Burgemeester Van de Venstraat

BIJLAGE V

Waterhuishoudkundige verkenning (QuickScan) Burgemeester Van de Venstraat te Haaren, Geofox-Lexmond bv, kenmerk 20120836_c2RAP, d.d. 22 mei 2013.

BIJLAGEN

Toelichting
Voorontwerp bestemmingsplan
Twee woningen aan de Burgemeester Van de Venstraat