

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

fax 076 – 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan

“Kern Terheijden”



Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan

“Kern Terheijden”

Inhoud

1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding
 - id.nr. : NL.IMRO.1719.2bp14terheijden-vg01
 - d.d. : 13-05-2015
 - gew. :

Projectleider: dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Status: vastgesteld op 23 april 2015

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Begrenzing plangebied	3
1.3	Leeswijzer	4
2	VIGERENDE RUIMTELIJKE BELEIDSKADERS	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid	8
2.3	Gemeentelijk beleid	11
3	GEBIEDSPROFIEL	17
3.1	Historische structuur	17
3.2	Ruimtelijke structuur	18
3.3	Functionele structuur	21
4	PLANOPZET	23
4.1	Algemeen	23
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN	25
5.1	Inleiding	25
5.2	Bodem	25
5.3	Waterhuishouding	25
5.4	Flora en fauna	29
5.5	Wet geluidhinder	30
5.6	Bedrijven en milieuzonering	30
5.7	Geur	32
5.8	Archeologie	32
5.9	Cultuurhistorie	34
5.10	Externe veiligheid	39
5.11	Luchtkwaliteit	41
6	JURDISCHE VORMGEVING	43
6.1	Planvorm	43
6.2	Plansystematiek	43
6.3	Beschrijving van de bestemmingsplanregels	43
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
7.1	Inleiding	49
7.2	Toepassing Grondexploitatiewet	49
7.3	Economische uitvoerbaarheid	50
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	51
8.1	Inleiding	51
8.2	Vooroverleg	51
8.3	Inspraak	51
8.4	Zienswijzen	51

Bijlagen



Terheijden weergegeven op de topografische kaart. Met de blauwe contour is de begrenzing van het plangebied aangegeven.



Terheijden weergegeven op een satellietfoto. Met een rode contour is de begrenzing van het plangebied aangegeven.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Drimmelen is voornemens om voor de bebouwde kom van de kern Terheijden één alomvattend bestemmingsplan in procedure te brengen. Het plan vormt een onderdeel van het actualisatietraject van alle bestemmingsplannen binnen de gemeente. Met de integrale herziening worden de volgende vigerende bestemmingsplannen herzien:

Naam plan	Type plan	Jaar
Buitengebied	bestemmingsplan	1998
't Gruytpark	bestemmingsplan	2002
't Spijck III	bestemmingsplan	2002
Kern Terheijden	bestemmingsplan	2006
Terheijden F-veld	bestemmingsplan	2010
Basisschool Zonzeel + appartementen	bestemmingsplan	2010
Bredaseweg 32 Terheijden	bestemmingsplan	2013
De Kleine Dreef 9	wijzigingsplan	2008
Molenstraat 51b	wijzigingsplan	2008

Het op te stellen plan betreft in principe een conserverend bestemmingsplan dat voldoende houvast biedt om het ruimtelijk beleid uit te voeren dat voldoet aan de eisen van deze tijd. Nieuwe, toekomstige ontwikkelingen zijn hierin niet opgenomen. Hiervoor zullen aparte procedures worden doorlopen. In het plan zullen in de regel geen nieuwe functies worden opgenomen, wel worden op enkele plaatsen ruimere bebouwingsmogelijkheden toegestaan.

Een tweede aanleiding is de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de Wro is de verplichting opgenomen dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Het nieuwe bestemmingsplan dient tevens langs de elektronische weg te worden vastgelegd en vastgesteld (per 1 januari 2010). Om de leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid van het bestemmingsplan te vergroten, dient het bestemmingsplan te voldoen aan de Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening (RSRO). Onderhavig bestemmingsplan voldoet aan de eisen van de Wro en de meest actuele standaarden (SVBP 2012).

1.2 Begrenzing plangebied

De kern Terheijden ligt in het zuiden van de gemeente Drimmelen en grenst direct aan het grondgebied van de gemeente Breda. De kern ligt als een solitaire verstedelijkte enclave in een open polderlandschap. De dorpskern ligt op circa 5 km ten zuidwesten van de dorpskern van Made, de hoofdkern van de gemeente Drimmelen.

Het actualiseringsprogramma voor de bestemmingsplannen in de gemeente gaat uit van zo groot mogelijke, overzichtelijke eenheden. Voor de kern Terheijden betekent dat de hele kern in één bestemmingsplan planologisch geregeld wordt. Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit woongebieden. Andere functies komen uiteraard ook voor, maar zijn dusdanig geïntegreerd met het wonen dat deze zonder bezwaar in het plan kunnen worden meegenomen. Voor de

begrenzing aan de buitenzijde gelden de plangrenzen van het bestemmingsplan Buitengebied (deze grenzen zijn vastgesteld in de raadsvergadering van 6 oktober 2011).

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het relevante beleid besproken. Hierbij komen het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid aan bod. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de bestaande situatie in al haar facetten. In het volgende hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk 5 bevat een (verkorte) weergave van de onderzochte planologisch relevante uitvoeringsaspecten. In hoofdstuk 6 komen de juridische aspecten aan de orde en in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het 8^e en laatste hoofdstuk behandelt de inspraak, het vooroverleg en zienswijzen.

2 VIGERENDE RUIMTELIJKE BELEIDSKADERS

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

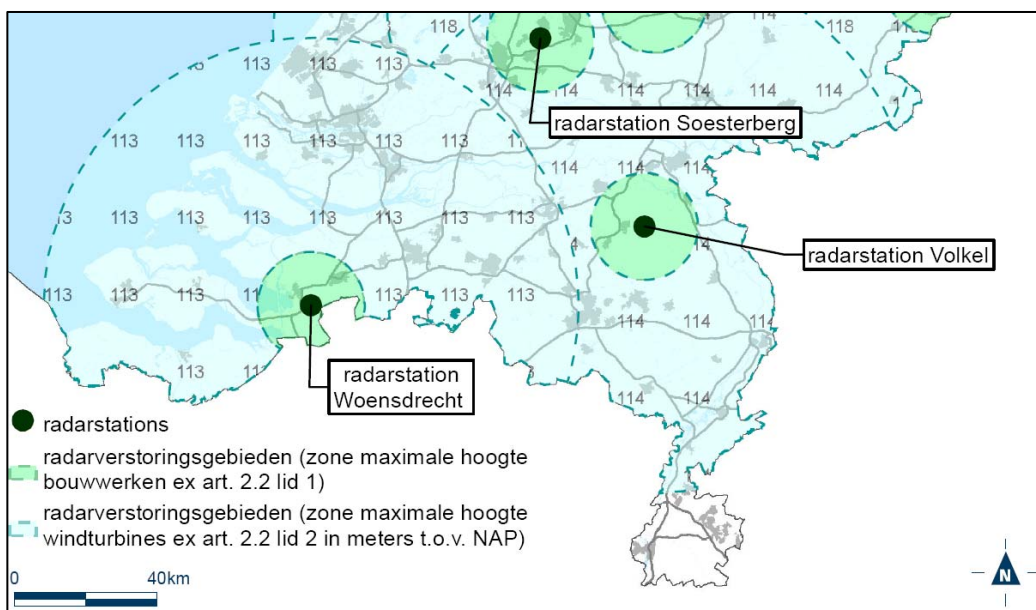
1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange termijn (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk. Het onderhavige plan raakt geen van deze onderwerpen. Het beleid van het Rijk wordt geëffectueerd door het Barro en het Rarro.

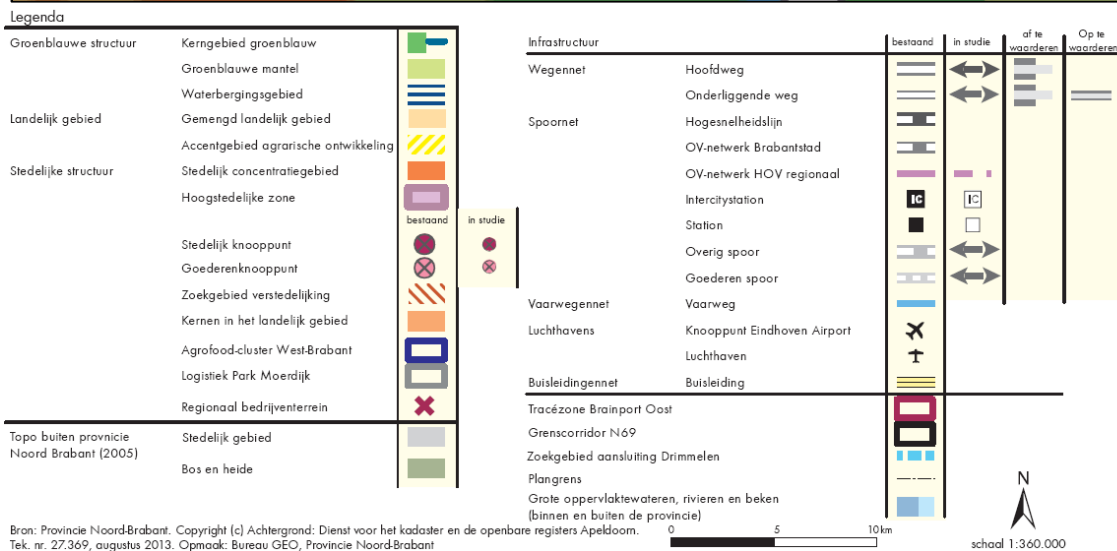
Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (2012)

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (procesmatig versus beleidsmatig):

- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden (o.a. nationaal belang 13 uit de SVIR). De in het Bro opgenomen 'ladder van duurzame verstedelijking' geldt per 1 oktober 2012. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een conserverende juridisch-planologische regeling en maakt geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk. Een toetsing aan de ladder is derhalve niet benodigd.
- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bv. voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro. Voor het plangebied geldt het radarverstoringgebied van het radarstation van Woensdrecht, zoals weergegeven in de wijziging van het Rarro per 1 oktober 2012, art. 2.4. Binnen deze zone, waarbinnen de gehele kern Terheijden ligt, geldt een beperking voor de hoogte van windmolens. Omdat hiervan in het plangebied geen sprake is, wordt onderhavige situatie niet belemmerd door het Barro. Verder zijn er geen nationale belangen in de omgeving van het plangebied.



Situering radarverstoringgebied vliegbasis Woensdrecht



Uitsnede Structurenkaart met weergave kern Terheijden. Bron: provincie Noord-Brabant, 2014

In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal

titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro. Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er geen regels uit het Barro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen zijn gemoeid.

2.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening – partiële herziening 2014 (2014)

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengesochte natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014, vastgesteld op 7 februari 2014 en in werking getreden op 19 maart 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. De, ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

Uit de structurenkaart van de SVRO-partiële herziening 2014 blijkt dat voor het onderhavige plangebied het beleid ten aanzien van de 'kernen in het landelijk gebied' van toepassing is. Ook het beleid voor de rondom de kern Terheijden gelegen gebieden, aangeduid als 'gemengd landelijk gebied' gecombineerd met het 'accentgebied agrarische ontwikkeling', het 'kerngebied groenblauw' en de 'groenblauwe mantel' zijn van toepassing.

Ten aanzien van de 'kernen in het landelijk gebied' geldt dat voor de dorpen de lokale behoefte voor verstedelijking wordt opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpogave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van kern en het omliggend landschap. Het stedelijk gebied 'aan de randen' van de provincie, krijgt te maken met een afnemende groei van de woningbouwbehoefte en op termijn zelfs (een beperkte mate van) krimp. Daarom is het belangrijk om concurrentie tussen gemeenten en regio's, overproductie en leegstand te voorkomen. Het belang van regionale afspraken neemt daardoor toe.

Uit de structurenkaart van de SVRO blijkt dat de kern Terheijden ten noorden grenst aan het 'gemengd landelijk gebied'. De provincie Noord-Brabant beschouwt het hele landelijke gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. Centraal in de SVRO staat het realiseren van een gemengde plattelandseconomie. Rondom steden, dorpen en natuur is er daarbij in de meeste gevallen sprake van een gemengde plattelandseconomie. Ontwikkelingen direct rondom dorpen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten.

Het 'gemengd landelijk gebied' ten noorden van Terheijden is tevens aangemerkt als 'accentgebied agrarische ontwikkeling'. Dit is een gebied waar de provincie Noord-Brabant ruimte en kansen ziet om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. De provincie ziet er op toe dat de primair agrarische gebieden worden beschermd. Dat houdt in dat (stedelijke) functies die ten kosten gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw in die gebieden geweerd worden. Hierdoor blijft er ruimte gereserveerd voor agrarische ontwikkelingen.

Ten zuiden van de kern, aan de rivier de Mark, en ten noorden grenst het plangebied aan het 'kerngebied groenblauw'. Het kerngebied bestaat uit natuurgebieden in de ecologische hoofdstructuur inclusief de (robuuste) ecologische verbindingzones en waterstructuren. De hoofdfunctie is hier behoud en ontwikkeling van het natuur- en watersysteem.

Tenslotte grenst de kern ten westen en ten oosten aan de groenblauwe mantel. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied.

Verordening Ruimte 2014 (2014)

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014.

Op onderhavig plangebied zijn van toepassing de regels van het bestaand stedelijke gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling, de ecologische hoofdstructuur, niet-agrarische ontwikkelingen buiten bestaand gebied en het agrarisch gebied. Onderhavig plan betreft een beheersplan en legt de bestaande situatie vast. Waar nodig zijn beschermende maatregelen opgenomen in het plan.



Stedelijke ontwikkeling

Betsaand stedelijk gebied:

- Stedelijk concentratiegebied
- Kernen in landelijk gebied

Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling:

- Stedelijk concentratiegebied
- Kernen in landelijk gebied

Uitsnede van de kaart 'Stedelijke ontwikkeling' uit de Verordening Ruimte 2014. Bron: provincie Noord-Brabant, 2014



Agrarische ontwikkeling en windturbines

- Teeltgebied Zundert
- Doorgroeigebied glastuinbouw
- Vestigingsgebied glastuinbouw
- Gemengd landelijk gebied
- Beperkingen veehouderij
- Teeltondersteunende kassen
- Maatwerk glastuinbouw
- Zoekgebied voor windturbines
- Sanerings- en verplaatsingslocatie

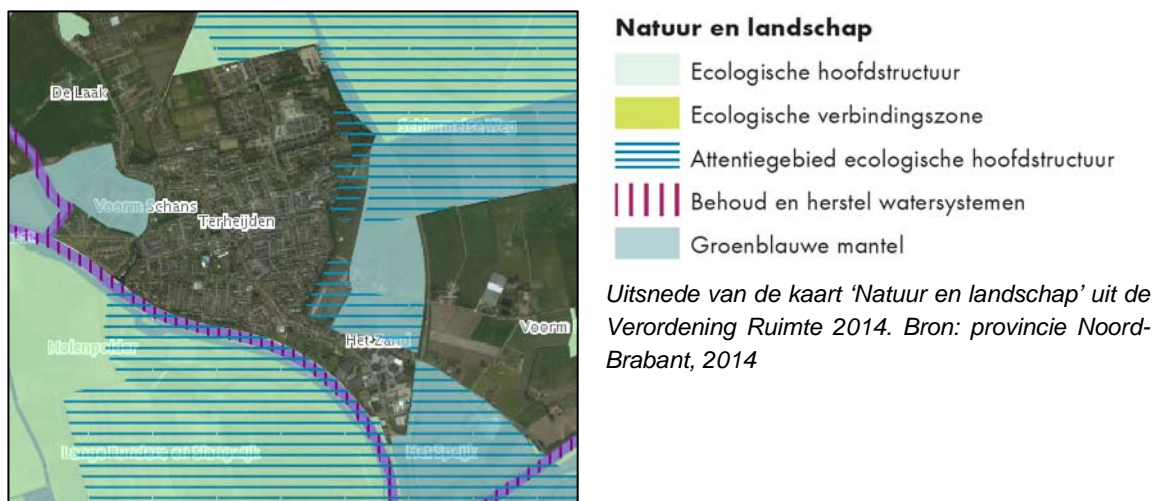
Uitsnede van de kaart 'Agrarische ontwikkeling en windturbines' uit de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014. Bron: provincie Noord-Brabant, 2014



Water

- Regionale waterberging
- Reservering waterberging
- Waterwingebied
- Grondwaterbeschermingsgebied
- Boringsvrije zone
- Aansluiting primaire waterkering
- Rivierbed

Uitsnede van de kaart 'Water' uit de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014. Bron: provincie Noord-Brabant, 2014



2.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie gemeente Drimmelen (2011)

In maart 2011 is door de gemeenteraad van Drimmelen de 'Toekomstvisie Drimmelen, met het vizier op 2020' vastgesteld. In de visie wordt een schets van de gemeente Drimmelen gegeven op drie aspecten: de economie, de (openbare) ruimte en het sociale domein. In de komende jaren krijgt de gemeente te maken met een geringe krimp van het aantal inwoners, een sterke ontgroening en forse vergrijzing. Deze laatste twee ontwikkelingen doen zich al sterk voor in de komende 10 jaar. In het komende decennium is de krimp nog beperkt (2 à 3%), echter in de jaren daarna is de voorspelling dat deze zal doorzetten.

In de toekomstvisie wordt een aantal uitgangspunten centraal gesteld. De uitgangspunten zijn onderverdeeld naar de drie aspecten; eerstvolgend het economische aspect. Ten eerste is hierbij bepaald het versterken van de economische structuur, in het bijzonder door revitalisering van de bestaande bedrijventerreinen en het verbeteren van de ontwikkelingskansen van de detailhandel, horeca en dienstverlening in alle kernen. Ten tweede wordt een actievere deelname aan regionale samenwerkingsverbanden beoogd. Ten derde geldt als uitgangspunt het verbeteren van het toeristisch-recreatief product door het stimuleren van ontwikkelingen in deze sector. Daarbij wil de gemeente met name het aandeel van verblijfstoerisme vergroten.

In het ruimtelijke domein staat ten eerste centraal het voorkomen van wateroverlast. Daarnaast staat het versterken van de groenblauwe identiteit en de verhoging van de kwaliteit van de leef- en woonfunctie voorop. Tevens geldt het aanbieden van een veilig en leefbaar woonmilieu. Tenslotte wil de gemeente milieuhinderlijke bedrijvigheid zoveel mogelijk uitplaatsen.

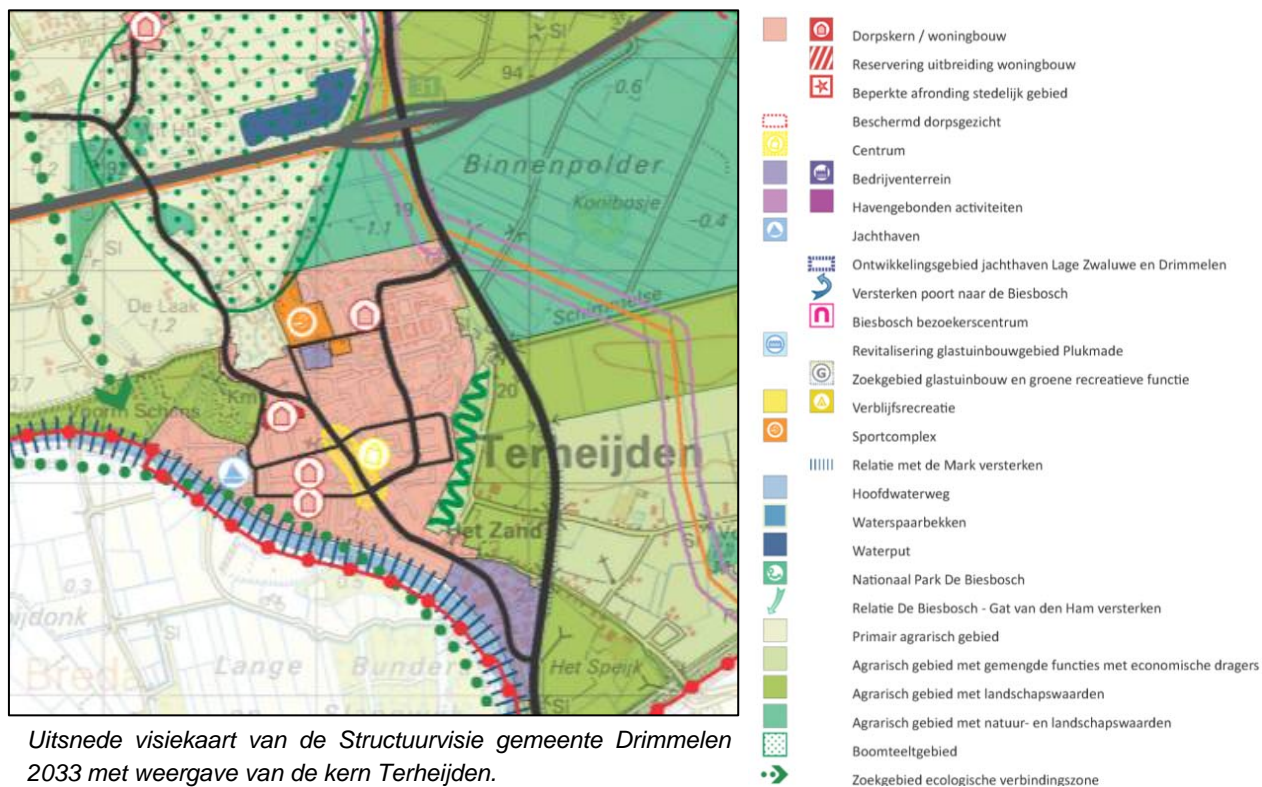
Ten aanzien van het sociale domein geldt met name het behouden en versterken van de voorzieningen in de diverse kernen van de gemeente Drimmelen. Naast het aanbieden van deze sociale infrastructuur wil de gemeente Drimmelen ook het verenigingsleven stimuleren. Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard; waar mogelijk wordt rekening gehouden met ontwikkelingsruimte voor de infrastructuur die de gemeente Drimmelen wil versterken.

Structuurvisie gemeente Drimmelen 2033 (2014)

Op 27 februari 2014 is de Structuurvisie gemeente Drimmelen 2033 vastgesteld door de gemeenteraad van Drimmelen. Aanleiding voor het opstellen van de visie is dat er sinds het vaststellen van de vorige structuurvisie in 2001 sprake is van een dermate grote ruimtelijke dynamiek in de gemeente, dat een nieuw beleidskader noodzakelijk is om initiatieven te kunnen beoordelen. Demografische en economische trends hebben een belangrijke rol gespeeld bij het gedeeltelijk herijken van het ruimtelijke beleid. Ten aanzien van het realiseren van de woningbouwopgave wordt het beleid uit de StructuurvisiePlus consequent voortgezet. Zo wordt nog steeds ingezet op het zoveel mogelijk realiseren van woningen op inbreidingslocaties, waarbij wordt gewaakt voor een te grote verdichting. Daarnaast is er meer aandacht voor het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte en woningvoorraad. Het is zaak om de voorraad zoveel mogelijk af te stemmen op de huidige woonwensen. Daarbij is het omwille van de levendigheid en leefbaarheid in alle kernen belangrijk om starters en jonge gezinnen te behouden. Betaalbare woningen zijn voor deze groep randvoorwaarde. Voor een optimale sociale samenhang wordt ten aanzien van de ruimtelijke structuur gestreefd naar gemengde wijken waar jong en oud door elkaar wonen.

Voor de kern Terheijden stelt de visie dat gericht wordt op het versterken van het aantrekkelijke landelijke woonklimaat van de kern, waarbij verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte en woningvoorraad de grootste opgave betreft.

Voor het centrum van de kern wordt een aantrekkelijk voorzieningencentra nagestreefd door concentratie van voorzieningen. In en rond de kern wonen voldoende mensen om een aanbod in dagelijkse voorzieningen op peil te houden.



Woonvisie 2011-2016 (2011)

Op 3 november 2011 is de nieuwe woonvisie voor de gemeente Drimmelen door de gemeenteraad vastgesteld. De nieuwe woonvisie geeft inzicht in ontwikkelingen op de woningmarkt, verwoordt de ambities op het terrein van wonen en vormt de basis voor samenwerking met derden.

Geconstateerd wordt dat de totale bevolking afneemt, terwijl het aantal huishoudens groeit. Dit zijn overwegend éénpersoonshuishoudens. Vooral de beroepsbevolking (20-64 jaar) en hun kinderen (0-19 jaar) nemen af. Het aantal en daarmee ook het aandeel ouderen neemt toe. Ook de mobiliteit van de bevolking neemt toe. Op basis van natuurlijke aanwasfactoren en uitgaande van een migratiesaldo van 0 neemt het aantal personen in de periode 2010-2025 verder af. In deze prognose is geen rekening gehouden met voorgenomen nieuwbouwproducties in die periode. De realisatie van nieuwbouw kan leiden tot het aantrekken van huishoudens van elders en daarmee het vestigingssaldo positief beïnvloeden. Hoewel dat op basis van de huidige gegevens niet waarschijnlijk lijkt, zou dat de bevolkingsafname enigszins kunnen afvlakken.

Door de toename van het aantal huishoudens zal de behoefte aan woningen niet afnemen tot 2025. De behoefte zal wel veranderen: is er nu veel vraag naar gezinswoningen, in 2025 zal er vooral vraag zijn naar woningen voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens, die bovendien goed toegerust moeten zijn op het ouder worden: meer levensloopbestendige woningen en combinaties van wonen en zorg. Aangenomen wordt, dat het aandeel van de categorie één- en tweehuishoudens boven de 55 jaar toeneemt richting 55% en het aandeel van de één- en tweepersoonshuishoudens in de overige leeftijdscategorieën richting 35%. Het aandeel van de gezinnen zal daarentegen gaan afnemen richting 10%.

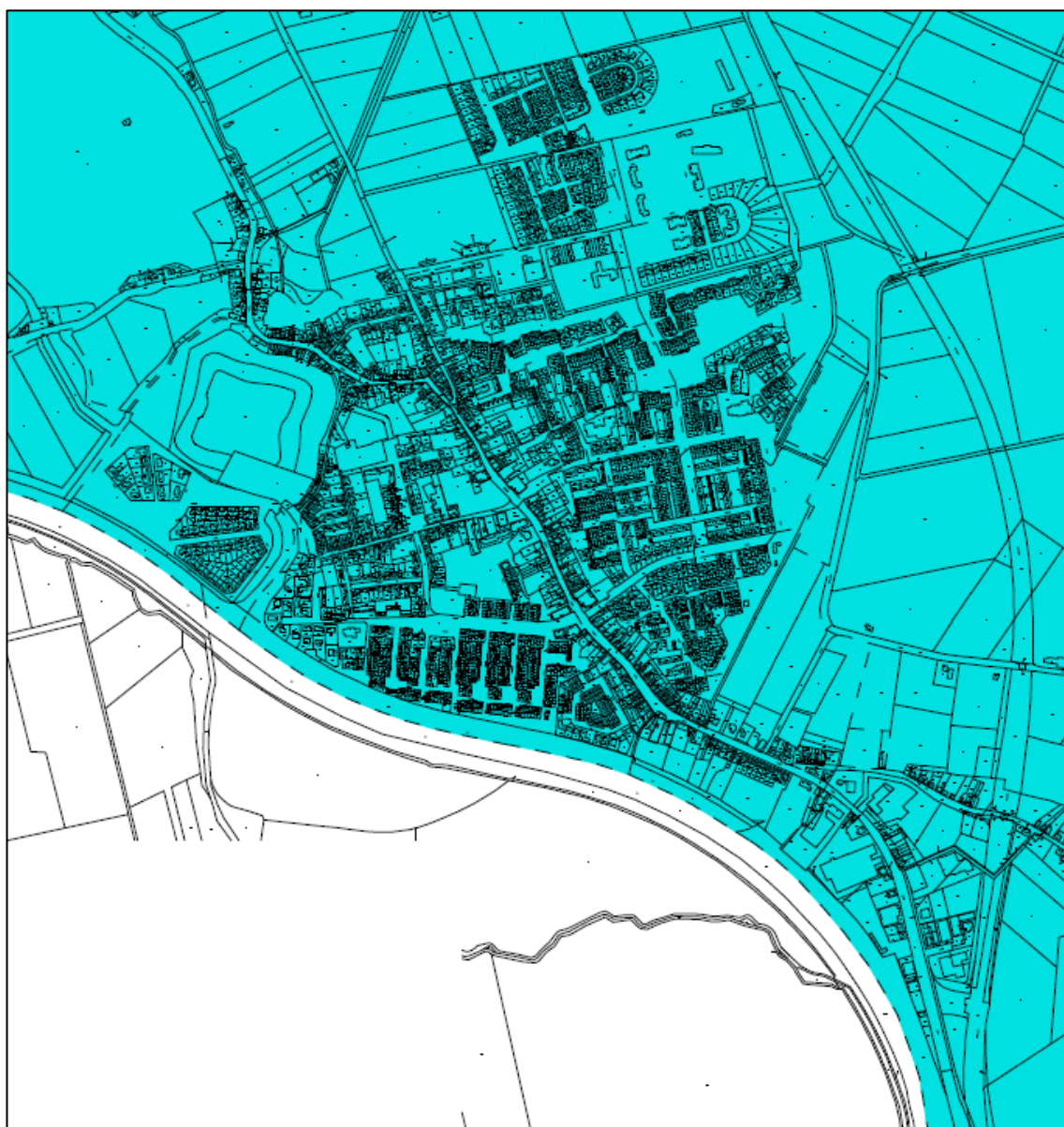
De nadruk komt daarom meer te liggen op de bouw van levensloopbestendige woningen, opdat ze door huishoudens in verschillende levensfasen kunnen worden gebruikt. Daarnaast ligt de vraag bij het wonen in combinatie met het verlenen van zorg- en welzijnsdiensten en het opzetten van zorgsteunpunten. Daarnaast kent de gemeente Drimmelen beleid om in- of bijwonen in het kader van mantelzorg te gedogen in afwijking op het bestemmingplan. Dit om zorg te kunnen leveren aan ouders of andere hulpbehoevende familieleden. Dit beleid is echter niet gericht op te verwachten zorg, mensen moeten al hulpbehoevend zijn, voordat een gedoogbeschikking wordt afgegeven. Dit om het toevoegen van extra woningen (voornamelijk in het buitengebied) te ontmoedigen. Dit beleid is opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

Het nieuwe bestemmingsplan kent uniforme regels ten aanzien van arbeidsmigranten; deze zijn gekoppeld aan de definitie 'wonen'. De definitie van wonen maakt het mogelijk dat in een woning niet alleen een gezin kan wonen, maar ook mensen die een gezamenlijke huishouding voeren. Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige bestemmingsplan aansluit op het doelgroepenbeleid zoals dat is geformuleerd in de Woonvisie 2011-2016.

Beleidsplan Verkeer en Vervoer (2006)

In augustus 2006 is het gemeentelijk Beleidsplan Verkeer en Vervoer vastgesteld. Het plan vormt een visie op de verkeersafwikkeling op lokale schaal en ten aanzien van de verschillende verkeersmodaliteiten. Aan de hand van de visie kunnen belangenafwegingen gemaakt en verkeersmaatregelen bepaald worden. Voor alle wegen binnen het plangebied in Terheijden geldt een 30 km/u regime, met uitzondering van de Bredaseweg, Hoofdstraat (tot aan de

krusing met de Zeggelaan) en de Zeggelaan. Hier geldt een regime van 50 km/u. Deze wegen zijn namelijk aangewezen als gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom.



LEGENDA

- H - Historische dorpsse bebouwingslinten
- N - Natuurgebieden
- O - Overige gebieden

Uitsnede uit de deelgebiedenkaart van de Welstandsnota 2009.

Bron: gemeente Drimmelen

Welstandsnota (2009)

Elke gemeente dient sinds 1 juli 2004 te beschikken over een welstandsnota. In de gemeente Drimmelen is in maart 2009 de tweede welstandsnota van kracht geworden. Het uitgangspunt is dat alleen daar waar nodig welstandsbeleid van toepassing is. Hiermee worden monumenten, de beschermde dorpsgezichten en de Biesbosch bedoeld. Op basis van de inventarisatie en analyse van de bebouwingsstructuren in de gemeente is een gebiedsindeling vervaardigd. Het dorp Terheijden valt onder de "overige gebieden".

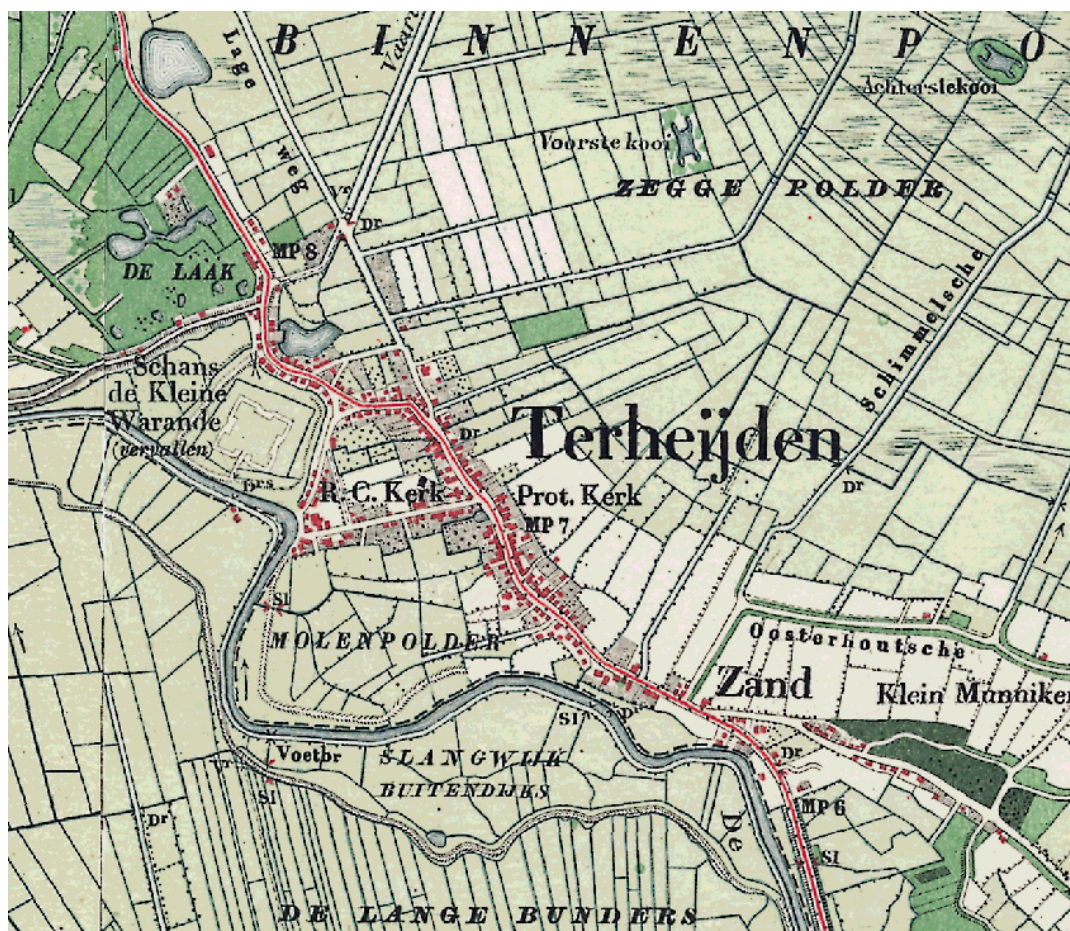
Onder de noemer “overige gebieden” vallen alle gebieden die niet behoren tot de beschermde dorpsgezichten of de natuurgebieden. Deze gebieden zijn welstandsvrij en dus wordt uitgegaan van vrijheid en verantwoordelijkheid. Voor deze gebieden zal namelijk geen welstandstoetsing worden toegepast, maar geen vrijheid zonder verantwoordelijkheid. Het zal in deze gebieden namelijk de eigen verantwoordelijkheid van de bouwer zijn om zorg te dragen voor de visuele kwaliteit. Onderhavig bestemmingsplan maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk die van invloed zijn op de welstand; derhalve hoeft niet aan de welstandscriteria getoetst te worden.

3 GEBIEDSPROFIEL

3.1 Historische structuur

Door het ontbreken van goede dijken en de in open verbinding met de zee staande rivier de Mark is de westelijke helft van de tegenwoordige gemeente Drimmelen lange tijd een waterrijk gebied geweest. De getijden, eb en vloed en springvloed, hadden daar vrij spel. Meerdere malen moeten de dijkwegen tussen Terheijden en Zwaluwe zijn doorgebroken; de diverse wielen zijn daar nog de restanten van. Het steeds op- en afgaande water heeft op de zand- en moergronden een kleilaag achtergelaten.

De nederzetting van Terheijden is in deze omstandigheden in het begin van de 14^e eeuw ontstaan binnen het verveningsgebied van de tegenwoordige Terheijdense Binnenpolder. Destijds stond het gebied bekend als de "Vlassche" of "Vlasselt". In 1324 gaf de heer van Breda een moer (een gebied voor de winning van turf) in dit poldergebied uit aan de O.L.V.-abdij in Middelburg. Rond 1400 is de functie van Terheijden als kerkdorp ontstaan toen inwoners van de gehuchten Hartel, Schimmer, Wagenberg en Terheijden toestemming vroegen voor de stichting van een kapel in Terheijden. Dit vanwege de in dit gebied veel voorkomende wateroverlast die het bezoek aan de kerk in Breda bemoeilijkte. De omvang van een kerkdorp ten opzichte van de omringende gehuchten bleef aanvankelijk beperkt. Pas vanaf de 17^e eeuw ontstond een versnelde inwonersgroei binnen het kerkdorp.



Historische kaart Terheijden (circa 1900)

Het bebouingspatroon van Terheijden heeft zich in oorsprong als een lint gevormd langs een dijk tussen de Binnenpolder en het riviertje de Mark. Dit dijkprofiel is nu nog aanwezig als de centrale dorpsstraat die bestaat uit: de Hoofdstraat, Raadhuisstraat en Molenstraat. De dijk maakte deel uit van de verkeersroute tussen Breda en Lage Zwaluwe waaraan ook Wagenberg en Hooge Zwaluwe zijn gelegen. Het genoemde historische gedeelte binnen het huidige dorp is nog altijd de bepalende ruimtelijke en functionele 'ruggengraat', de zogenaamde hoofdstructuur van het dorp. Tot en met de eerste helft van de vorige eeuw heeft de ontwikkeling van het dorp zich voornamelijk afgespeeld binnen het centrale bebouingslint langs de dijk en enkele straten aan de westzijde richting de Mark zoals de Markstraat en Schansstraat. In de tweede helft van de 20^e eeuw heeft het dorp echter een sterke groei doorgemaakt. Daarbij is de eeuwenlange traditie van organische groei van het dorp geëindigd en is rondom de oude structuren planmatige woningbouw ontwikkeld. Met de aanleg van de provinciale weg om de kern heen is veel van het doorgaande verkeer uit de kern geweerd. Tegelijkertijd is aan de zuidzijde bij de entree van Terheijden een locatie ontstaan voor bedrijvigheid. Dit kleinschalige bedrijventerrein is nog steeds in ontwikkeling, niet door uitbreiding maar door herstructurering. Terheijden telt circa 6.300 inwoners (1 januari 2012).

3.2 Ruimtelijke structuur

De drager van de ruimtelijke structuur van Terheijden wordt, zoals aangegeven, nog steeds gevormd door de historische wegen van met name de centrale dorpsstraat (Hoofdstraat, Raadhuisstraat en Molenstraat). Het is een dijkstraat die met een aantal bochten door het dorp slingert. In het lint staat veel historische bebouwing waaronder ook een aantal gemeentelijke en rijksmonumenten. Beeldbepalende plekken in het karakteristieke lint worden gevormd door de molen en de twee kerken met het dorpsplein.

De dorpsstraat heeft een smal profiel met smalle stoepen, geen voortuinen en met name in het centrumgebied gesloten straatwanden. Binnen het besloten bebouingspatroon van de centrale dorpsstraat zorgt de verruiming bij het dorpsplein en de twee kerken voor een accentuering van het dorpscentrum. Naar de randen van het dorp aan de Molenstraat en de Hoofdstraat blijft het profiel smal maar heeft de bebouwing een meer open verkaveling met groene tussenruimtes waardoor het lint in de overgang naar het buitengebied een ruimer en groen beeld heeft. De bebouwing aan het lint is zeer divers in één en twee lagen met variërende kapvorm en -richting. Naast de diversiteit van de bebouwing kent het lint ook een grote diversiteit aan functies. Overige historische wegen zijn nog wel belangrijk vanwege de historische bebouwing zoals aan de Markstraat en de Schansstraat, maar minder bepalend voor de structuur.



Molen aan de noordzijde van Terheijden

In zuidelijke richting heeft de kleinschalige lintbebouwing plaats gemaakt voor grootschalige bedrijfsbebouwing. Hier is bedrijventerrein 't Spijck gesitueerd op een strategische plaats tussen de rivier de Mark en de provinciale weg N285. Er zijn grote, functioneel vormgegeven bedrijfsloodsen gesitueerd.

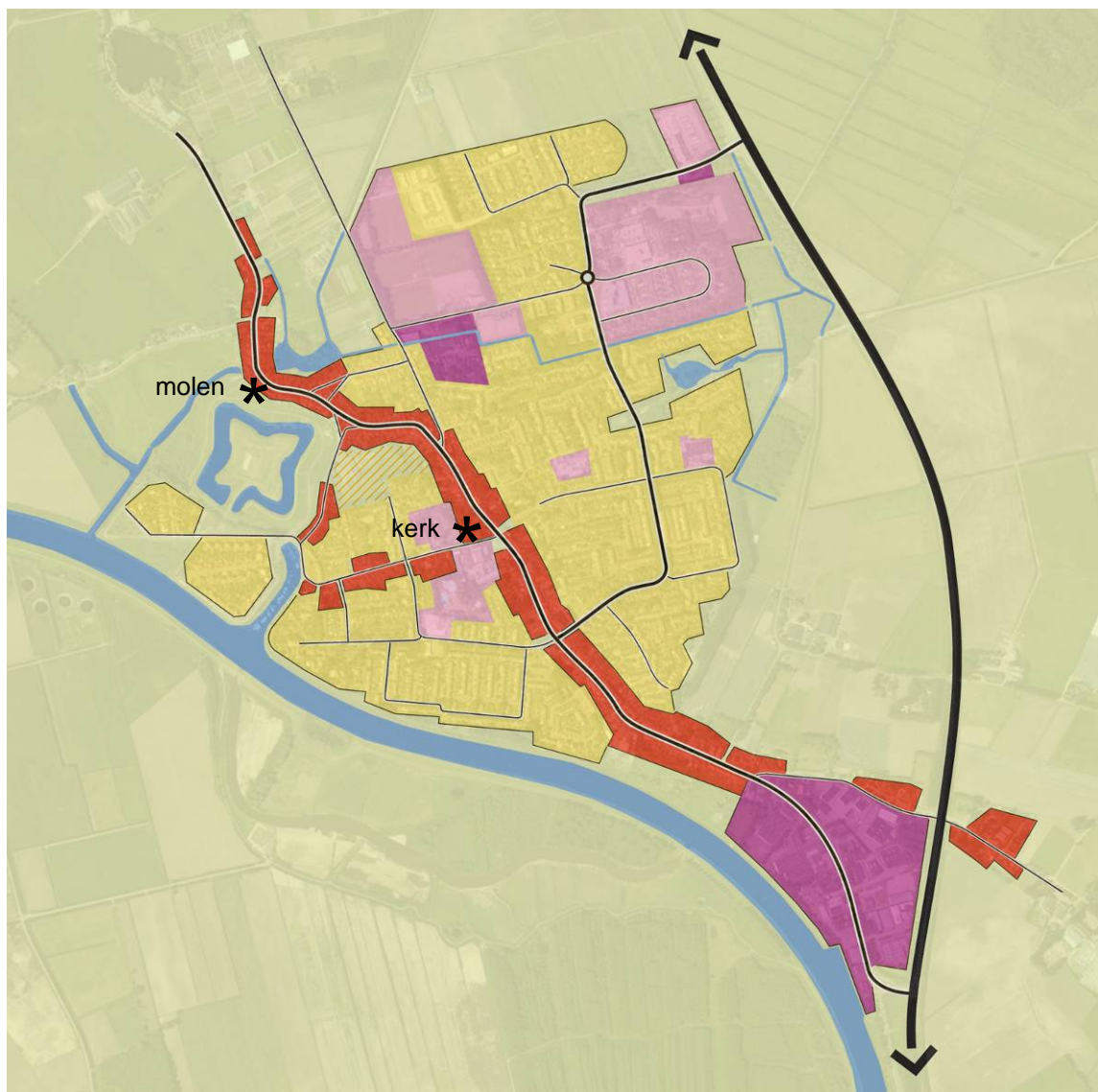
De planmatige woongebieden achter het dorpslint hebben elk een eigen ruimtelijke opzet die kenmerkend is voor de bouwperiode. De wijk Molenpolder in het zuidwesten dateert uit de jaren '60 en wordt gekenmerkt door een rechte blokverkaveling. De wijk Zegge aan de oostzijde van het dorp dateert uit de jaren '70 en '80 en kenmerkt zich juist door een informele opbouw met de Zeggelaan als doorgaande route en daaraan gekoppeld diverse kleinschalige woongebieden ingericht als erf. Het laatst gerealiseerde woongebied aan de Zeggelaan is het Gruytpark. Onderdeel van deze wijk is een woongebied voor verstandelijk gehandicapten met bijbehorend multifunctioneel centrum voor (dag)activiteiten. Aan de noordoostzijde van de kern is de wijk Vaartkant tot ontwikkeling gebracht in de jaren '90. Recent is daarbij een deel van de sportvelden (F-veld) herontwikkeld naar woningbouw.










De planmatige woongebieden worden veelal gekenmerkt door een dorpse opbouw in twee bouwlagen met kap. Ook is sprake van een traditionele gevelopbouw en architectonische uitwerking. De wijken kennen een grote mate van samenhang. Bijzondere bouwvolumes in de wijken worden gevormd door (maatschappelijke) voorzieningen zoals basisscholen en zorgcentra. Deze complexen zijn vaak solitair gelegen, bijvoorbeeld in een groene omgeving en hebben een eigen architectonische uitwerking, vaak in meerdere bouwlagen met plat dak. Voorbeelden hiervan zijn basisschool Zonzeel in de wijk Molenpolder en het zorgcomplex aan de Zeggelaan.

De dorpsranden zijn wisselend vormgegeven. In het algemeen is het dorp van het landelijke gebied afgekeerd. Zo heeft de wijk Molenpolder nauwelijks een relatie met de achterliggende rivier de Mark en wordt de wijk Vaartkant afgeschermd van de provinciale weg. Op een tweetal plaatsen is er wel sprake van interactie met het landelijke gebied. In woongebied de Kleine Schans zijn de woningen georiënteerd op het open polderlandschap, waardoor tevens zicht is op de rivier de Mark en het vestingwerk De Kleine Schans. Ook is de bebouwing aan de Rode Vaart georiënteerd op het landelijke gebied en de provinciale weg.



Zicht op de kerk



	Historische lintbebouwing		Water
	Planmatige woongebieden		Landelijk gebied
	Toekomstig woongebied		Provinciale weg
	Voorzieningen		Gebiedsontsluitingsweg
	Bedrijven		Overige wegen

Opbouw van Terheijden

3.3 Functionele structuur

Binnen de gemeente Drimmelen is het voorzieningenniveau in de kernen Made en Terheijden het grootst. Commerciële voorzieningen, zoals detailhandel en horeca zijn geconcentreerd aan de Raadhuisstraat en de Hoofdstraat.

Maatschappelijke voorzieningen zijn daarentegen meer gelegen in de woonwijken. Terheijden heeft drie basisscholen en diverse zorgcentra. Bijzonder is het ruim opgezette zorgcluster van SOVAK aan de Zeggelaan waar onder meer verstandelijk gehandicapten gehuisvest zijn. Aan de Zeggelaan, nabij de noordelijke entree van Terheijden is een cluster met gemeentelijke voorzieningen gesitueerd bestaande uit de brandweerkazerne en de milieustraat.

Op het gebied van sport en recreatie heeft Terheijden diverse voorzieningen. Aan de noordzijde van de dorpskern zijn onder andere een voetbal- en tennisvereniging gesitueerd. Daarnaast heeft Terheijden een eigen zwembad. Het Puzzelbad ligt in de wijk Molenpolder en heeft twee zwembaden.

Bedrijvigheid is geconcentreerd op bedrijventerrein 't Spijck direct bij de zuidelijke entree van Terheijden. Dit bedrijventerrein, met voornamelijk lichte bedrijvigheid tot milieucategorie 2, is circa 4 hectare groot en vormt daarmee een kleinschalig bedrijventerrein in de gemeente. Aan de noordzijde van de kern is eveneens nog een klein bedrijventerrein aanwezig. Dit terrein is gevestigd aan het Gagelveld. Bedrijven zijn hier eveneens toegestaan tot milieucategorie 2, maar van oudsher zitten hier enkele bedrijven met een hogere milieucategorie tot maximaal categorie 3.2.. Het betreft hier een aannemersbedrijf en een lederverwerkend bedrijf. Aan de noordzijde van het bedrijventerrein bevindt zich aan de Ruitersvaartseweg nr. 6 nog een solitair bedrijf in betonvlechtwerken in milieucategorie 3.2..

Naast de genoemde voorzieningen en bedrijvigheid is Terheijden vooral een woonkern. Het dorp biedt een gevarieerd woon- en leefklimaat voor circa 2.500 huishoudens. Het merendeel van de woningen betreft grondgebonden eengezinswoningen, maar ook gestapelde woningen komen voor. Boven enkele winkels wordt gewoond en in de woongebieden komen verspreid enkele kleinschalige appartementencomplexen voor. Momenteel is de ontwikkeling van twee woongebieden in voorbereiding. Het betreft de herstructurering van enkele deelgebieden aan het Oranjeplein en de inbreidingslocatie aan de Schansstraat. Op deze locaties wordt voorzien in een woningbouwprogramma dat voorziet in de huidige behoefte, met de nadruk op grondgebonden levensloopbestendige woningen.

4 PLANOPZET

4.1 Algemeen

Onderhavig bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Dit houdt in dat de huidige situatie wordt vastgelegd en van een actuele bestemmingsregeling wordt voorzien. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en daarom zijn ook geen haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd.

Wel zijn binnen de bestemmingen reële mogelijkheden voor het oprichten, vervangen en uitbreiden van bebouwing opgenomen en kan in beperkte mate worden afgeweken van het huidige gebruik. Het gaat daarbij altijd om veranderingen die samenhangen met de bestaande verschijningsvorm en functie en daarom passen binnen een beheersgericht bestemmingsplan. Opgemerkt wordt dat in het geldende bestemmingsplan diverse mogelijkheden tot functiewijziging waren opgenomen. Een aantal daarvan is inmiddels gerealiseerd, andere bevoegdheden zijn nog ongebruikt gebleven. Vooralsnog zijn deze bevoegdheden buiten onderhavig bestemmingsplan gehouden, omdat er vooralsnog geen zicht is op realisatie van deze plannen binnen de planperiode. Vanzelfsprekend zijn alle reeds bestaande functies en bebouwingsmogelijkheden wel direct in onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan laat geen nieuwe ontwikkelingen toe. Wel meegenomen zijn ontwikkelingen, die bij vaststelling van het bestemmingsplan bij recht toegestaan zijn en als 'bestaand' te beschouwen zijn. De haalbaarheid van deze ontwikkelingen is reeds aangetoond in eerder gevoerde juridische procedures. Hieronder wordt daarom slechts kort en bondig ingegaan op de planologisch relevante milieuaspecten voor het plangebied.

5.2 Bodem

Beleidskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolmaatregelen getroffen moeten worden zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Conclusie

Met het oog op kostenbesparing en efficiëntie is het van belang om een actief bodembeheer toe te passen. Dit is het totaal van activiteiten gericht op het adequaat en efficiënt omgaan met de gevolgen van structureel aanwezige gevallen van bodemverontreiniging. In onderhavig bestemmingsplan wordt beoogd de bestaande situatie vast te leggen en de bestemmingsregeling te actualiseren. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen waarvoor een onderzoek naar kwaliteit van de bodem en het grondwater uitgevoerd moet worden.

5.3 Waterhuishouding

Beleidskader

Algemeen

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan van het Waterschap Brabantse Delta (IWWB 2), het Nationaal Waterplan, WB21, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Algemeen punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Hierdoor legt water een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. Andere belangrijke elementen uit de genoemde documenten zijn de driestapsstrategieën:

- vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit);
- schoon houden - scheiden - zuiveren (waterkwaliteit).

De achterliggende gedachte hierbij is dat afwenteling zoveel mogelijk moet worden voorkomen en dat de problemen zoveel mogelijk aan de bron moeten worden aangepakt. Tenslotte is de “Beleidsbrief regenwater en riolering” nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan en wie waarvoor verantwoordelijk is.

Beleid Rijk

Het Nationaal Waterplan dat in december 2009 is vastgesteld, bevat het nationale beleid ten aanzien van de omgang met water tot 2015. Hoofddoel is het voor volgende generaties garanderen van een veilig en welvend waterland. In dit plan worden antwoorden geformuleerd op samenhangende ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en het investeren in een duurzaam waterbeheer. Belangrijk in het Waterplan zijn die antwoorden die zorgen voor bescherming tegen overstromingen, het grotendeels voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit. Het Nationaal Waterplan betreft tevens de eerste uitwerking van het Deltaprogramma. Het Deltaprogramma heeft als doel een duurzame waterveiligheid en zoetwatervoorziening te realiseren. Het Nationaal Waterplan stuurt op het bereiken van deze doelen door de samenwerking tussen overheden te intensiveren; solidariteit, flexibiliteit en duurzaamheid zijn hierbij de leidende basiswaarden. Het is van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Het Nationaal Waterplan (met name ruimtelijke aspecten hierin) heeft daarom ook de status van structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening, en vervangt op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte.

Beleid provincie Noord-Brabant

Het provinciale beleid, zoals opgenomen in het Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010 – 2015, bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010 – 2015. Het Provinciaal Waterplan (met name ruimtelijke aspecten hierin) heeft de status van structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Vijf hoofdthema's vormen de kern van het beleid:

1. het realiseren van een duurzame watervoorziening;
2. het verbeteren van de waterhuishoudkundige situatie ten behoeve van de veiligheid en bescherming tegen wateroverlast;
3. het verbeteren van de waterkwaliteit;
4. het inrichten van waterlopen met het oog op de versterking van natuurwaarden;
5. het anders omgaan met water in bebouwd gebied.

Beleid waterschap Brabantse Delta

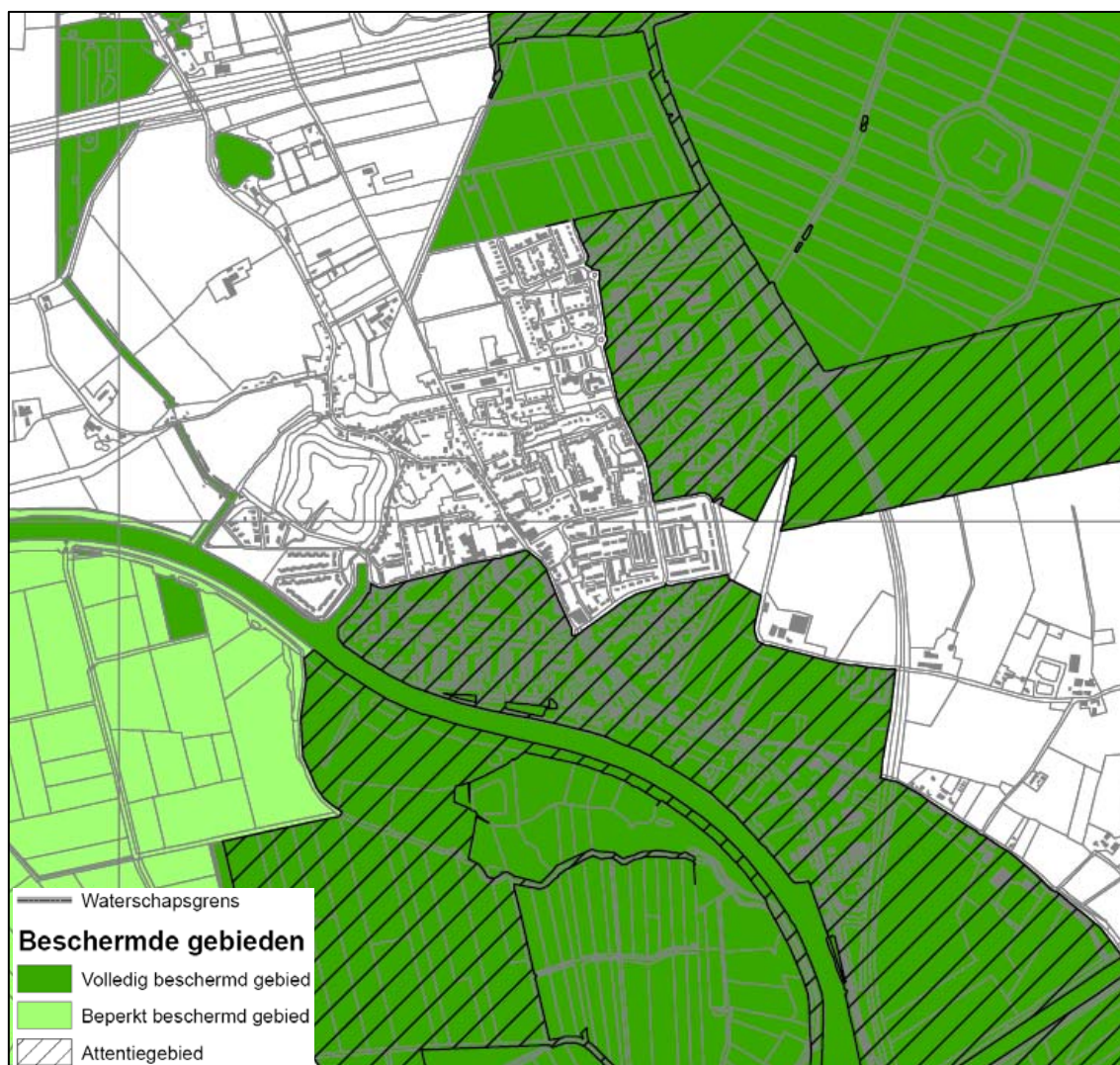
Waterschap Brabantse Delta is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater in de gemeente Drimmelen. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering.

1. Keur

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer.

Het waterschap heeft als beleid dat nieuwe ontwikkelingen waterneutraal moeten worden uitgevoerd, waarbij zoveel mogelijk moet worden gestreefd naar het behoud of herstel van de natuurlijke waterhuishoudkundige situatie. Het toekomstige watersysteem moet hierbij voldoen aan beleidsregel hydraulische randvoorwaarden van het waterschap (vastgesteld 1 mei 2009). Dit betekent onder andere dat bij nieuwe ontwikkelingen waarbij er hemelwaterlozingen plaatsvinden afkomstig van een verhard oppervlak van meer dan 2000 m² er een retentievoorziening vereist is.

Het plangebied is overeenkomstig de Keurkaart Beschermd gebieden gelegen in een Keurbeschermingsgebied. Het zuidoostelijke deel van de kern Terheijden ligt in het 'Volledig beschermd gebied' en het 'Attentiegebied'.



Uitsnede Keurkaart Beschermd gebieden van het Waterschap Brabantse Delta. Grote delen van het plangebied zijn gelegen in een volledig beschermd gebied alsmede het attentiegebied.

In het volledig beschermde gebied geldt een strikte waterhuishoudkundige bescherming, dat in het Provinciaal Waterplan (PWP) voor gebieden met de functie "water" voor de Ecologische Hoofdstructuur is bepaald. Deze waterhuishoudkundige bescherming is mede bepaald voor de natte natuurparels die gesitueerd zijn binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Daarnaast is een beschermingszone (Attentiegebied) gesitueerd van gemiddeld 500 meter rondom de natte natuurparels. Het doel van de Attentiegebieden is het tegengaan van verdere verdroging van de natte natuurparel door ingrepen in de waterhuishouding en de directe omgeving.

Door de strikte waterhuishoudkundige bescherming zijn nieuwe waterhuishoudkundige ingrepen in dit gebied niet toegestaan, mits de ingrepen zijn gericht ter verbetering van de condities van de natuur. Het doel is het weren van ingrepen die individueel slechts een beperkt effect hebben, maar bij cumulatie een ongewenste invloed kunnen krijgen. Doordat onderhavig conserverend plan niet voorziet in nieuwe ingrepen die van invloed zijn op de waterhuishouding wordt het beschermde gebied en het attentiegebied niet aangetast.

Met onderhavig plan geldt wel een zorgplicht, waarbij het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen gewenst is en het gebruik van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC voorkomen moeten worden. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Waterveiligheid vormt eveneens een belangrijk waterhuishoudkundig aspect. Het is onder andere verboden om zonder vergunning van het dagelijks bestuur van het waterschap binnen de zonerings van een waterkering bepaalde handelingen of werkzaamheden te verrichten die de veiligheid en stabiliteit van de waterkering nadelig kunnen beïnvloeden.

2. Waterbeheerplan

Het waterbeheerplan is definitief vastgesteld op 9 december 2009. Het Waterschap Brabantse Delta heeft haar visie op het waterbeleid na 2010 samengevat in vier punten:

- dynamische samenleving; Het waterschap heeft drie heel verschillende toekomstbeelden verkend en daaruit afgeleid welke voorbereidingen altijd goed zijn.
- verantwoord en duurzaam; Maatschappelijk verantwoord ondernemen is verankerd in het werkproces. Zuinig omgaan met water en energie en gebruik van duurzame materialen zijn daar onderdelen van.
- inhaalslag beheer en onderhoud; De afgelopen jaren lag het accent op aanleg van nieuwe projecten. De komende jaren krijgen beheer en onderhoud een impuls.
- effectief samenwerken; Veel partijen zijn betrokken bij waterbeheer. Samenwerken op alle niveaus maakt het waterbeheer effectiever en goedkoper.

3. De Ruimte blauw geordend, toetsingskader RO 2006

In het Toetsingskader RO is een viertal gebruiksfuncties onderscheiden: stedelijke uitbreiding, landbouw, natuur en regionale waterberging. Voor de gebruiksfuncties stedelijke uitbreiding en landbouw is aangegeven waar deze verenigbaar zijn met een duurzaam watersysteem. De waterkansenkaart stedelijke uitbreiding bevat de categorieën kansen stedelijke uitbreiding, stedelijke uitbreiding minder gewenst en stedelijke uitbreiding ongewenst. De waterkansenkaart landbouw geeft aan waar intensieve en extensieve landbouw de beste kansen hebben. Ook is aangegeven waar een toename van het verhard oppervlak ongewenst is.

Beleid gemeente Drimmelen

In september 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Drimmelen het Waterbeleidsplan 2012-2016 vastgesteld, hierin is opgenomen het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan. In deze nota is een gezond en duurzaam watersysteem in de gemeente Drimmelen onderbouwd. Deze nota is een vervolg op het Waterbeleidsplan 2007-2010. Daar waar het Waterbeleidsplan 2007-2010 vooral de randvoorwaarden en uitgangspunten (en daarmee het ambitieniveau) van het waterbeleid geeft, gaat het Waterbeleidsplan 2012-2016 vooral (maar niet uitsluitend) in op de concrete uitwerking van dit ambitieniveau in concrete maatregelen. Het Waterbeleidsplan 2012-2016 beschrijft het beleid van de gemeente Drimmelen en de te nemen maatregelen ten aanzien van het stedelijke afvalwater, het afvloeiende hemelwater en het grondwater in het bebouwde gebied. De visie, ambities, doelstellingen, streefbeelden en speerpunten als beschreven in het Waterbeleidsplan 2007-2010 blijven onverminderd van kracht en vormen het kader waarbinnen het beleid is uitgewerkt.

Ten aanzien van afvalwater- en hemelwaterzorgplicht kiest de gemeente Drimmelen bij alle ruimtelijke ontwikkelingen in principe voor een duurzaam water- en rioleringsstelsel. De voorkeursvolgorde "omgaan met hemelwater en afvalwater", zoals vastgelegd in het landelijke beleid, dient zoveel mogelijk als richtsnoer. Ten aanzien van het grondwatersysteem heeft de gemeente voldoende aandacht voor hydrologisch neutraal ontwikkelen. Ter plaatse van inbreidingen voert de gemeente al een brongericht beleid door schone en vuile waterstromen zoveel als mogelijk te ontvlechten. Voor het afkoppelen van hemelwater gaat de voorkeur uit naar infiltreren, vervolgens afvoeren naar open water en als laatste tijdelijke aansluiting op gemengde riolering. Ten aanzien van de grondwaterzorgplicht gaat de gemeente Drimmelen bij ruimtelijke planvorming uit van de zogenoemde 'lagenbenadering', bestaande uit de lagen ondergrond, netwerken en occupatiepatroon. Het grondwatersysteem maakt onlosmakelijk deel uit van deze 'ordenende' ondergrond. Het voorkomen van grondwateroverlast, schades en gezondheidsproblemen als gevolg van te natte (of te droge) omstandigheden, begint voor de gemeente bij ruimtelijke ordening. Bij nieuwe ruimtelijke plannen heeft de gemeente de ambitie om 'hydrologisch neutraal' te ontwikkelen. Dit betekent dat de (gemiddeld hoogste) grondwaterstand niet wordt verlaagd ten behoeve van een functiewijziging. Ook betekent hydrologisch neutraal dat de waterafvoer uit het plangebied minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangspositie. De lokale bodemopbouw en het lokale grondwaterregiem zijn dan bepalend voor de mogelijkheden overtollig water te bergen in de bodem.

Conclusie

Het plangebied betreft een bestaand bebouwd gebied, waarbinnen geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien.

5.4 Flora en fauna

Beleidskader

Per 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Deze wet vereist dat inzicht wordt geboden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of leefgebied zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Wordt de uitvoering van een plan noodzakelijk geacht (maatschappelijke relevantie aantonen) dan zal in het kader van de wet een omgevingsvergunning moeten worden verkregen en zal moeten worden voorzien in

compensatie. Onderhavig plangebied betreft de kern van Terheijden. Hier is sprake van intensief ruimtegebruik en een vrij hoog verhardingspercentage.

Conclusie

Binnen het plangebied vinden geen ruimtelijke ontwikkelingen plaats die getoetst moeten worden in het kader van de Flora- en Faunawet.

5.5 Wet geluidhinder

Beleidskader

Op basis van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd, indien dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de nieuwbouw van woningen of andere geluidsgevoelige functies (functies zoals genoemd in artikel 82, lid 2 van de Wet geluidhinder juncto artikel 4, lid 2 van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en artikel 106, lid 1 onder e van de Wet geluidhinder);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als ‘woonerf’ aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Op 1 juli 2012 is de Wet geluidhinder gewijzigd onder de noemer van SWUNG 1 (Samen Werken in de Uitvoering van Nieuw Geluidbeleid). Dit betekent dat er nieuwe geluidproductieplafonds langs rijksinfrastructuur zijn ingevoerd. De Rijksweg A59 valt onder deze noemer en op basis van de akoestische uitgangspunten geldt een 50 dB contour. De gemeente is verplicht een akoestisch onderzoek op te stellen dan wel aan te vragen op het moment dat er bouwplannen worden ingediend binnen deze contour. Dit bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen bouwplannen mogelijk, daarom is geen contour vastgesteld.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is gericht op beheer. Nieuwe ontwikkelingslocaties met directe realisatiemogelijkheden van geluidsgevoelige objecten zijn niet in het plan aanwezig.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

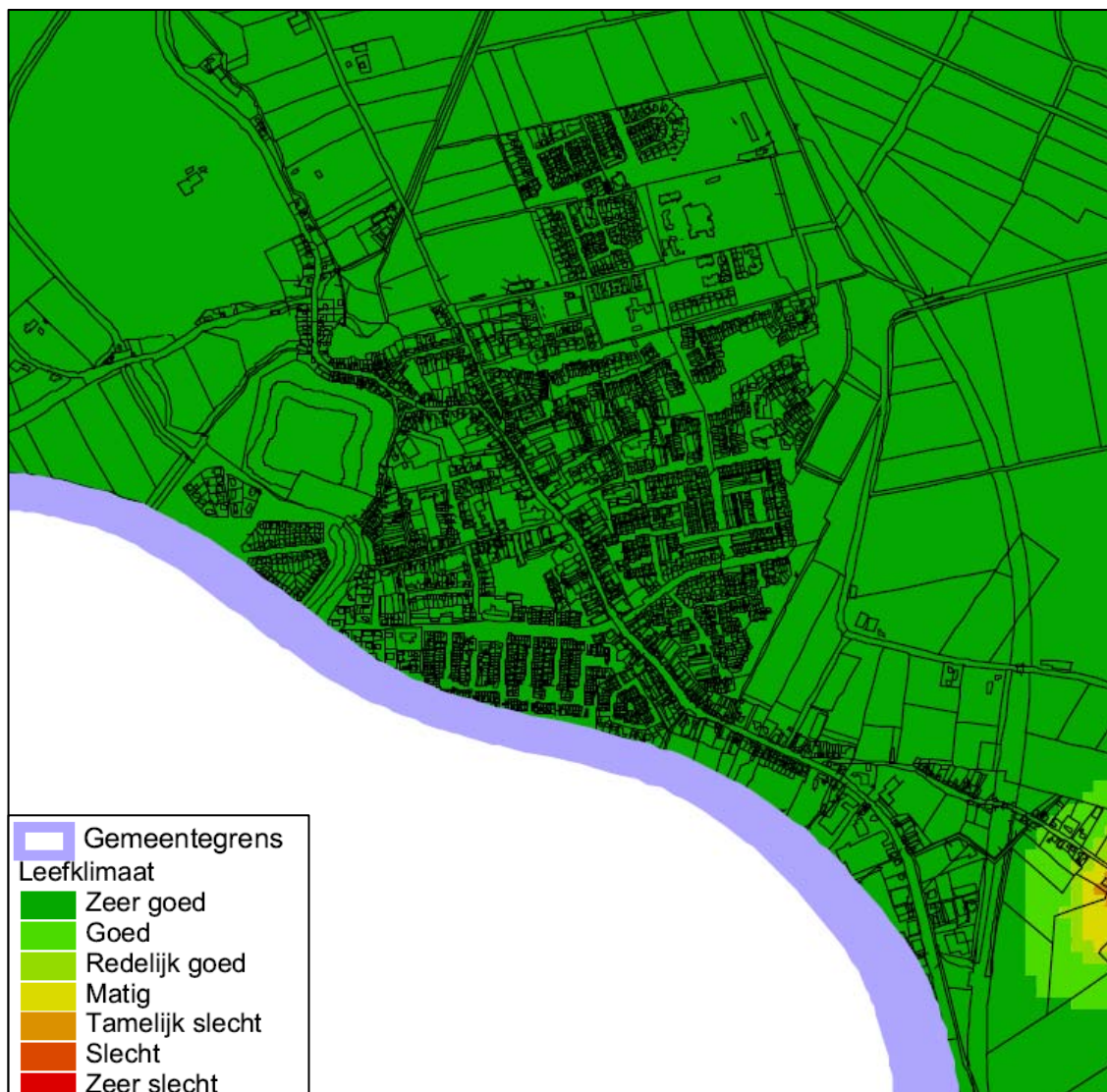
Beleidskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de VNG. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde

afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Conclusie

Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit een gebied dat kan worden getypeerd als een woongebied. De bestemmingsregeling voor het woongebied is conserverend van aard en nieuwe ontwikkelingen zijn hierin niet voorzien. De Hoofdstraat en de Raadhuisstraat vormen een concentratiegebied aan voorzieningen. In deze centrale straat bevinden zich diverse centrumvoorzieningen, bestaande uit relatief kleine bedrijven en detailhandelsvestigingen in de eerste, tweede en derde categorie van de VNG-indeling (uitgave Bedrijven en Milieuzonering, versie 2009). Aangezien het hier een bestaande en acceptabele situatie betreft heeft dit gegeven geen verdere consequenties voor de bedrijven of voor omliggende woningen. Ontwikkelingen die in het plangebied bij recht (via een reeds doorlopen planprocedure) zijn toegestaan worden als 'bestaand' beschouwd.



Huidig leefklimaat in de kern Terheijden in relatie tot de geurbelasting. Bron: Gemeente Drimmelen, 2008.

5.7 Geur

Beleidskader

Beleid Rijk

Voor veehouderijen is het beleid ten aanzien van het aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) die op 1 januari 2007 in werking is getreden. In de wet zijn normen bepaald die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is (geen geuremissiefactoren vastgesteld), stelt de wet minimumafstanden tussen veehouderij en geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend met contouren. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden (OU_A of OU_A/S). Hiervoor zijn emissiefactoren vastgelegd in de Regeling geurhinder en veehouderij. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Beleid gemeente Drimmelen

De gemeente Drimmelen heeft in 2008 door SRE Milieudienst een quickscan laten uitvoeren naar de achtergrond van de geurbelasting in de gemeente Drimmelen. Op basis van de quickscan is bepaald dat de gemeente Drimmelen geen gebiedsvisie en geurverordening vaststelt met afwijkende geurnormen voor bepaalde gebieden. Geconstateerd wordt namelijk dat het grootste gedeelte van de gemeente Drimmelen bij opvulling van de Wgv een goed leefklimaat behoudt wat binnen de streefwaarden voor de achtergrondbelasting van geur valt. De mogelijke uitbreiding van de veehouderij is geen belemmering voor het leefklimaat en levert relatief weinig nieuwe overbelaste situaties op. In zowel de huidige als de toekomstige situatie bevinden de overbelaste situaties zich rondom de kernen Made, Drimmelen en Wagenberg. Deze druk wordt veroorzaakt door intensieve veehouderijen in nabijheid van de kernen, die grotendeels reeds beperkt zijn in hun groeimogelijkheden door de scherpe normen die gelden in het niet-concentratiegebied.

Conclusie

Samenvattend kan worden gesteld dat door de reeds opgelegde beperkingen voor de groei van de veehouderij in de gemeente Drimmelen er nauwelijks een verandering van leefklimaat plaatsvindt bij opvulling van de ruimte die de Wgv biedt.

5.8 Archeologie

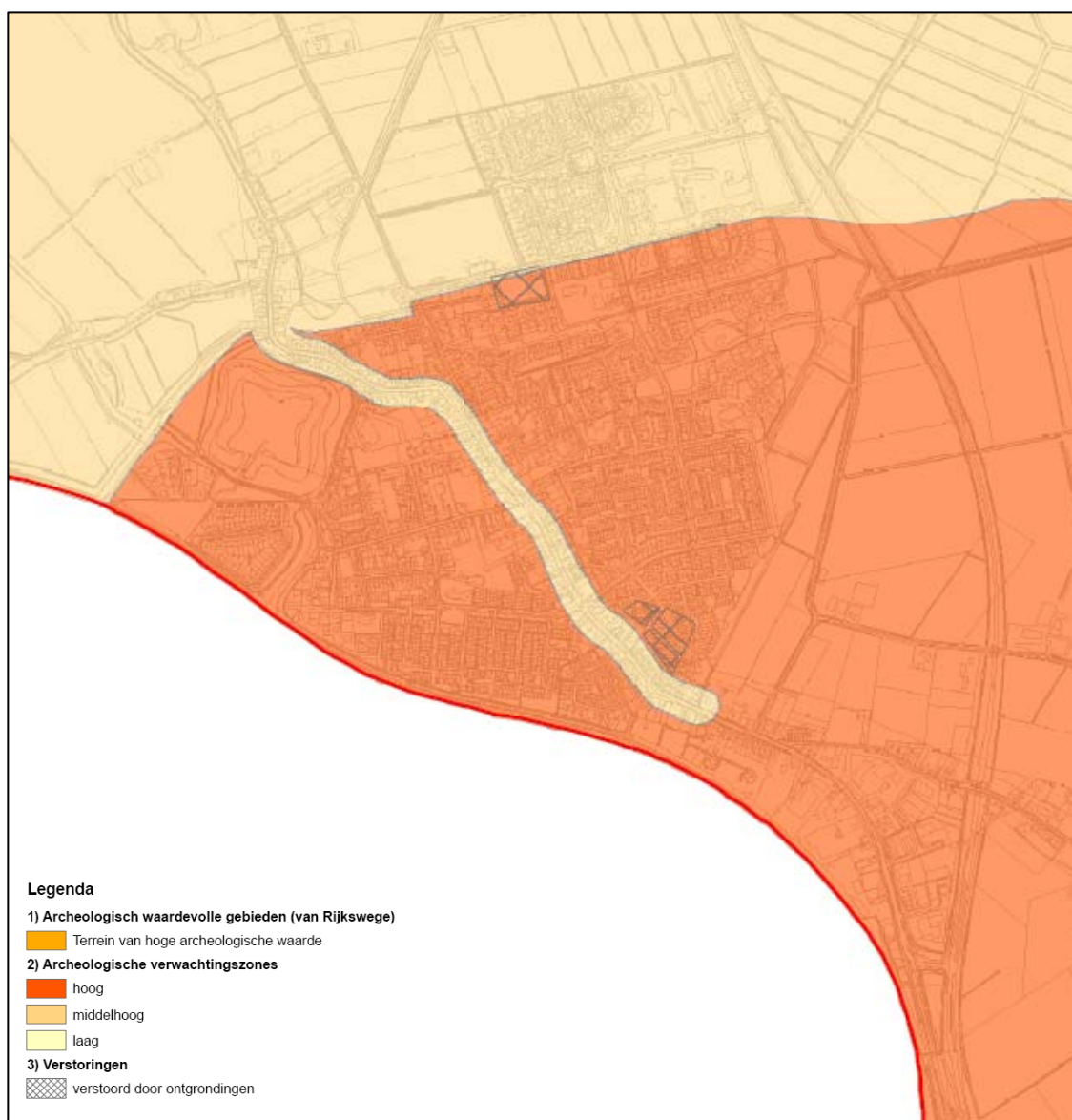
Beleidskader

Beleid Europese Unie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Beleid Rijk

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. De gemeente Drimmelen heeft hiertoe een Nota Archeologie opgesteld. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.



Uitsnede uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Drimmelen ter plaatse van de kern Terheijden. Terheijden kent hoge en middelhoge archeologische verwachtingszones.

Beleid gemeente Drimmelen

Om het aspect archeologie goed mee te wegen in de gemeentelijke ruimtelijke besluitvorming heeft de gemeente Drimmelen op 24 januari 2013 een Nota archeologie vastgesteld. Bij de nota hoort de gemeentelijke archeologische beleidskaart en de gemeentelijke Archeologieverordening welke op 21 maart 2013 door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

Aan de basis van de archeologische beleidskaart ligt de gemeentelijke erfgoedkaart met toelichting ten grondslag (H. Koopmanschap, M. Visser-Poldervaart, M. Arkema, 2011: Erfgoedkaart Drimmelen; een verleden op zand en onder klei, *Archeologische Rapporten Oranjewoud 2010/120*). Het archeologisch deel hiervan betreft op basis van een gemeentedeckend bureauonderzoek een analyse van het gemeentelijke bodemarchief. Dit heeft de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart opgeleverd welke vervolgens vertaald is naar de gemeentelijke beleidskaart. Op basis van deze beleidskaart en de Nota archeologie zijn in de bestemmingsplanregels dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden.

Omschrijving Terheijden

Terheijden ligt in het zuidelijke gedeelte van de gemeente Drimmelen op een langgerekte dekzandrug en bevindt zich daarmee in een hoger gelegen gebied met een zandige ondergrond. Op de hogere gronden bestond een agrarische structuur, waarbij akkers lagen op die plaatsen waar het grondwater goed bereikbaar was. De lagere gronden in de buurt werden gebruikt als hooi- en weidegrond. De hogere gronden bestonden uit smalle ruggen, waarin voor een groter akkercomplex weinig tot geen ruimte; de akkerbouw beperkte zich tot de randen van de zandige ruggen en de overgang naar het lager gelegen venige gebied.

De langgerekte oude kern van Terheijden is duidelijk hoger gelegen dan de omgeving. De kern kronkelt over een zandige rug. Het dorp is gegroeid vanuit drie kernen, namelijk Terheijden, Schimmer (Het Zand) en de Hartel (nu gemeente Breda). De weg over de zandrug verbindt deze kernen met elkaar tot een lange bewoningsas. De kern bevat hoge en middelhoge archeologische waarden.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is gericht op beheer. Nieuwe ontwikkelingslocaties met directe realisatie mogelijkheden zijn niet in het plan aanwezig. In de bestemmingsplanregels zijn op basis van het gemeentelijke archeologiebeleid dubbelbestemmingen opgenomen voor de zones met een hoge of middelhoge archeologische verwachting. Terreinen van hoge archeologische waarde zijn niet in de kern Terheijden aanwezig.

5.9 Cultuurhistorie

Beleidskader

Beleid Rijk

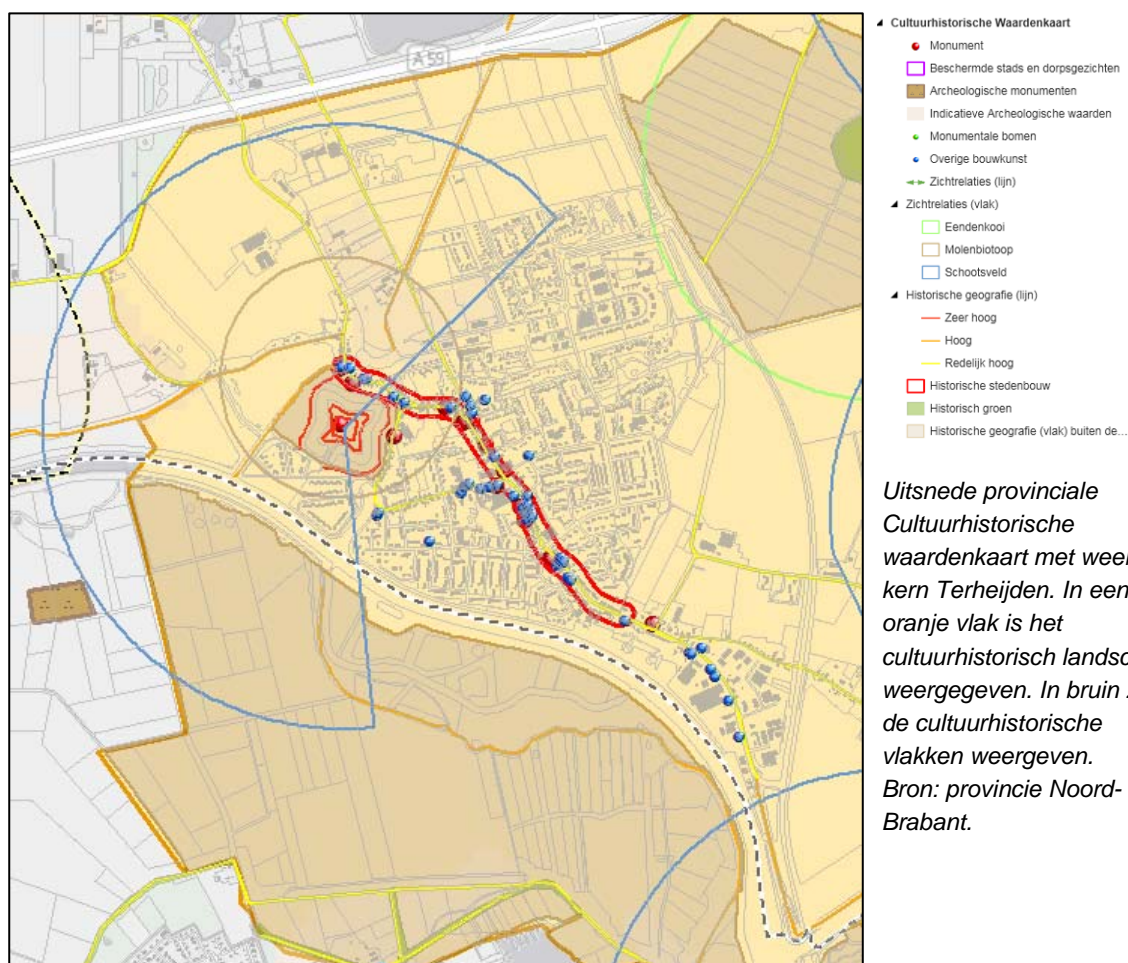
Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus

verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal. Hiertoe heeft de provincie in 2010 een Cultuurhistorische Waardenkaart opgesteld.

De ruimtelijke ordening is een zeer belangrijk integrerend beleidsterrein als het gaat om de zorgvuldige omgang met cultuurhistorisch waardevolle structuren. De provincie beoordeelt plannen en besluiten die ter toetsing bij of ter goedkeuring aan de provincie worden voorgelegd op de wijze waarop de aanwezige cultuurhistorische waarden opgenomen zijn. De cultuurhistorische waarden worden in een vroegtijdig stadium van de planvorming geïnventariseerd, bij het ontwerp gebruikt en bij het besluit meegenomen. Een aantal cultuurhistorische objecten en structuren is beschermd middels de Monumentenwet dan wel middels een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening. Bij aantasting en bij wijziging van deze objecten en structuren is een omgevingsvergunning vereist.



Beleid gemeente Drimmelen

Om het aspect cultuurhistorie goed mee te wegen in de gemeentelijke ruimtelijke besluitvorming heeft de gemeente Drimmelen in september 2011 een Erfgoedkaart laten opstellen. Onderdeel van de Erfgoednota is een eerste cultuurhistorische inventarisatie. De uitgevoerde cultuurhistorische inventarisatie geeft inzicht in hetgeen op dit moment bekend is van archeologische, historisch geografische en historisch bouwkundige waarden binnen de gemeente Drimmelen. Het is een eerste aanzet om de cultuurhistorische waarden in een samenhangend geheel inzichtelijk te maken. Op alle vlakken van de cultuurhistorie heeft de gemeente Drimmelen als laatmiddeleeuws ontginningenlandschap een groot aantal elementen en structuren die waardevol zijn en een (onder)deel van de ontwikkelingsgeschiedenis van het gemeentelijk grondgebied vertellen. Hét verhaal van Drimmelen bestaat niet, maar er zijn vele verhalen te vertellen. Overigens geldt dat naarmate een grotere samenhang tussen de verschillende elementen en structuren aanwezig is, de waarde van een dergelijk ensemble groter wordt en meer informatie biedt over de historie van het gebied. De eerste aanzet is bedoeld om op basis van de nieuwe inventarisatie te komen tot een volwaardig gemeentelijk erfgoedbeleid om daarmee beredeneerd te behouden wat de gemeente aan cultuurhistorie rijk is.

Conclusie

Uit toetsing van het plangebied aan de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie blijkt dat in het plangebied waardevolle objecten en structuren aanwezig zijn. In het plangebied gelegen is een gebied met een zeer hoge historisch-stedenbouwkundige waarde. Dit gebied is in het gemeentelijke beleid van Drimmelen eveneens onderkend als zijnde van hoge historisch geografische waarde. Waardevolle elementen in en in de omgeving van het plangebied zijn:

- Fort Kleine Schans met het bijbehorende blokhuis;
- Molen De Arend met bijbehorende molenbiotoop;
- De historische dijknederzetting van Terheijden (Raadhuisstraat/Molenstraat);
- Historisch waardevolle wegen;
- Waardevolle bomen;
- Twee delen van schootsvelden;
- Cultuurhistorisch landschap “Zuiderwaterlinie bij Terheijden”.

In het onderstaande volgt een toelichting op deze waardevolle elementen.

Fort Kleine Schans met het bijbehorende blokhuis

Van provinciaal belang is de ligging van het plangebied in de Zuiderwaterlinie, de vroegere scheidslijn tussen de Noordelijke en de Zuidelijke Nederlanden en een historisch kralensnoer van vestingsteden, forten, schansen en inundatievlaktes tussen Bergen en Zoom en Ravenstein. Een van de forten die de Zuiderwaterlinie nog zichtbaar maken is de Kleine Schans, oorspronkelijk aangelegd door Spaanse troepen in 1590 vanwege de ligging op een zandrug nabij de Mark. Tijdens de Tachtigjarige Oorlog werden op deze plaats diverse malen versterkingen gebouwd en geslecht. De schans maakte toen onderdeel uit van een groter geheel van versterkingen rond Terheijden. In de huidige vorm werd de Kleine Schans in 1639 aangelegd en het maakte samen met de Spinola Schans in Breda onderdeel uit van de verdedigingslinie rond Breda.

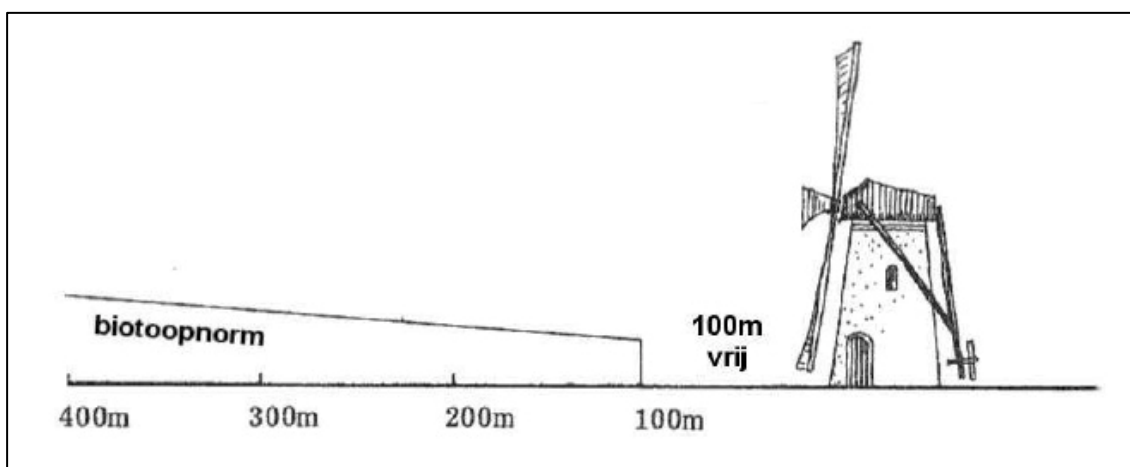
De Kleine Schans is nog altijd goed zichtbaar in het landschap. De open gracht en de onbegroeide aarden wallen geven een goed zicht op het verdedigingswerk. Het vormt een

solitair element in het landschap dat van het plangebied gescheiden wordt door een brede groenzone en de Schansstraat. Omdat de Schansstraat ter hoogte van het plangebied slechts aan één zijde bebouwd is, is de schans goed zichtbaar. Het bijbehorende schootsveld, de zone die door artillerie werd bestreken, ligt in westelijke richting van de dorpskern af.

Aan de Schansstraat 15-17 staat een boerderij die als rijksmonument is aangemerkt. Bijzonder is de ontstaansgeschiedenis van een vroeger onderdeel van de bebouwing als 'blokhuis'. Blokhuis is een oude benaming voor een klein verdedigingswerk dat strategisch was geplaatst om een doorgang te bewaken. Ze werden, net als stadspoorten, ook wel gebruikt als gevangenis. Blokhuisen maakten vaak onderdeel uit van een groter systeem, zoals een fortificatie. Het kon ook een controlerende functie hebben van bijvoorbeeld toegangswegen of kruispunten. Bij het bouwwerk behoorde dikwijls ook een boerderij. De naam komt van blochuis (balkenhuis), een huis gemaakt van balken. Vanaf de 14e eeuw verbasterde dit woord naar blokhuis. De woorden 'blokkeren' en 'blokkade' zijn hier weer aan ontleend. Vermoedelijk is de bebouwing gekoppeld aan de historische aangrenzende schans.

Molenbiotoop

In het plangebied ligt de molenbiotoop van molen De Arend. Deze molen ligt aan de Molenstraat. Het betreft een ronde stenen stellingmolen, die dienst deed en doet als korenmolen. De molen is gebouwd in 1742 en aangewezen als rijksmonument. De molenbiotoop is een zone rond de molen die van belang is om deze te kunnen laten functioneren. Om te kunnen draaien moet een molen beschikken over voldoende en stabiele windaanvoer. Daarom is een vrije windvang gewenst. Hoog opgaande begroeiing en bebouwing verminderen de windvang van de molen. Voor bestaande molens geldt ter bescherming van de windvang en de belevingswaarde van de molen een molenbiotoop. Deze legt beperkingen op met betrekking tot de hoogte van nieuwe bebouwing. De eerste 100 meter rond een molen dient vrij te zijn van obstakels. Omdat De Arend een stellingmolen is mogen obstakels in deze zone niet hoger zijn dan het stellingniveau, zijnde 7,5 meter. Het tweede criterium is een toegestane hoogte, berekend op basis van een bepaalde afstand van de molen, de lengte van de wieken en de eventueel aanwezige stelling. De met de biotoopformule berekende norm is een oplopende lijn gezien vanuit de molen.



Visualisatie molenbiotoop

De maximaal toelaatbare bouwhoogte in het plangebied kan met de volgende formule bepaald worden:

$$H(x) = x/n + c \cdot z$$

waarin:

- $H(x)$ = maximale toelaatbare hoogte van een obstakel op afstand x (in meters)
 x = afstand van een obstakel tot de molen (240 meter)
 n = een constante, afhankelijk van de ruwheid van de omgeving en de maximaal toelaatbare windreductie. Hiervoor worden de volgende waarden gebruikt: 140 voor open, 75 voor ruw en 50 voor gesloten gebied
 c = een constante, afhankelijk van de maximaal toelaatbare windreductie, gewoonlijk met de waarde 0,2
 z = askophoogte (helft van lengte gevlucht (24,8 meter) + de hoogte van de stelling (7,50 meter) = 19,9 meter)

Dijknederzetting Terheijden, historisch waardevolle wegen en waardevolle bomen

De overige cultuurhistorisch waardevolle elementen in het plangebied hangen samen met de ontstaansgeschiedenis van Terheijden als dijknederzetting. De oude dorpskern ligt op een zandrug tussen lager gelegen gebieden. Deze ligging is nog herkenbaar in de langgerekte straat die de kern van het dorp vormt. Deze kronkelt over de zandrug langs de noord- en oostzijde van het plangebied (Raadhuisstraat/Molenstraat). Het straatbeeld wordt gekenmerkt door een smal profiel met aan weerszijden bebouwing. Het bebouwingslint heeft een besloten en stenig karakter, met name door de afwezigheid van voortuinen. Ook de Schansstraat maakt deel uit van de historische bebouwingsstructuur. Het vormde de verbinding tussen het dijklint en de rivier de Mark, evenals de Markstraat. In deze dijknederzetting, maar ook daarbuiten, zijn waardevolle bomen aanwezig.

Schootsvelden

Het plangebied is gelegen binnen de schootsvelden van het Fort Kleine Schans en het Fort Spinola. De overlap met het plangebied is relatief gering. Voor de schootsvelden geldt dat het beleid gericht is op het behoud en versterken van de herkenbaarheid van het schootsveld uit oogpunt van cultuurhistorische waarden. Voor het bouwen en uitvoeren van werken en werkzaamheden geldt dat dit geen onevenredige aantasting van de herkenbaarheid mag betekenen. Het schootsveld is binnen het plangebied gelegen op gronden buiten het 'bestaand stedelijk gebied', alwaar aantasting van de herkenbaarheid niet in de rede ligt, of op gronden die reeds in gebruik zijn voor stedelijke functies, zoals een woongebied. Binnen woongebieden ligt het niet meer in de rede om een schootsveld te beschermen; hier zal geen sprake meer zijn van onevenredige aantasting van het schootsveld. Derhalve worden de schootsvelden binnen het plangebied niet juridisch-planologisch beschermd.

Cultuurhistorisch landschap "Zuiderwaterlinie bij Terheijden"

Terheijden is gelegen binnen het cultuurhistorisch landschap "Zuiderwaterlinie bij Terheijden". Dit is de streek ten noorden van Breda welke wordt bepaald door middeleeuwse agrarische ontginningen, door verving en door vestingwerken, die samen een indrukwekkend militair landschap hebben gevormd.

5.10 **Externe veiligheid**

Beleidskader

Beleid Rijk

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

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

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Beleid gemeente Drimmelen

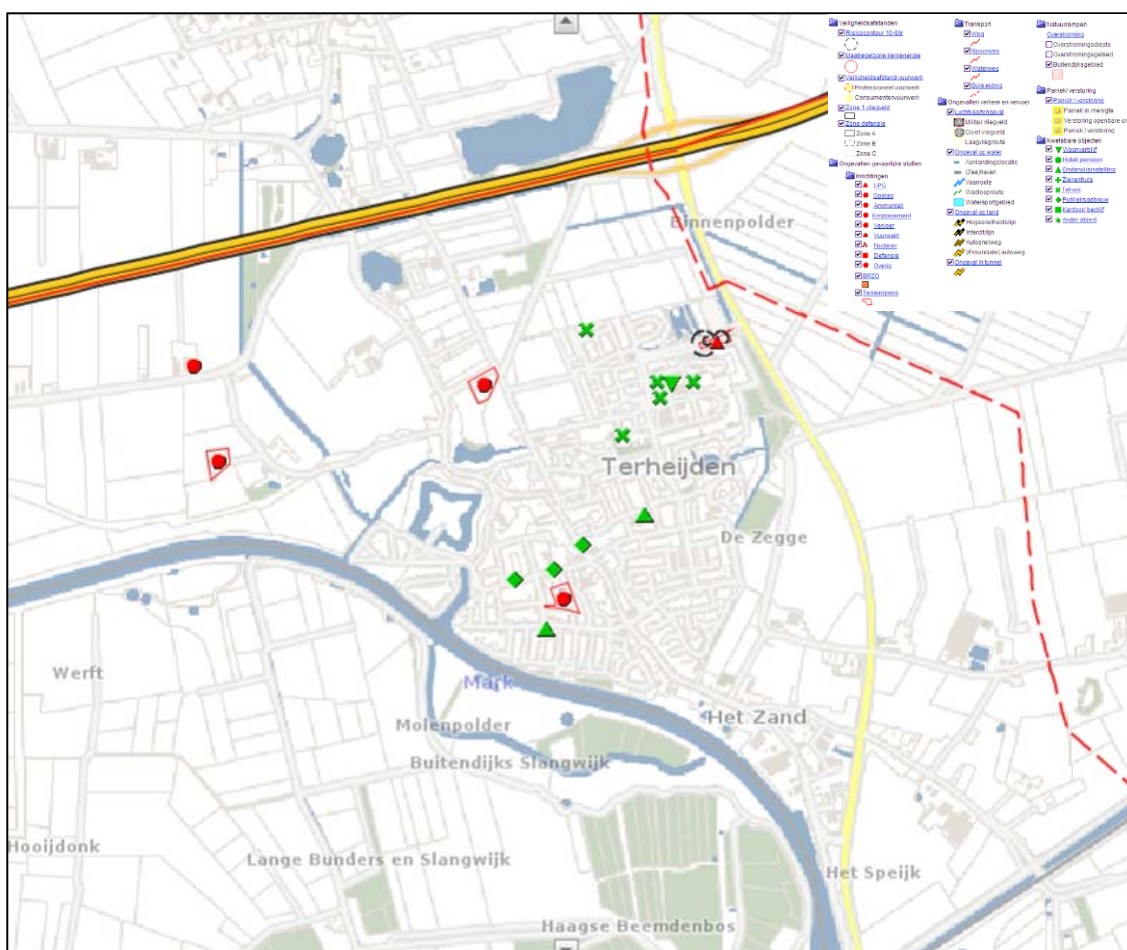
De gemeente Drimmelen heeft een beleidsvisie opgesteld ten aanzien van het aspect externe veiligheid. De "Beleidsvisie Externe Veiligheid" is door de gemeenteraad van Drimmelen vastgesteld op 15 april 2010. In de visie van de gemeente is het gemeentelijke externe veiligheidsbeleid gericht op het beperken van de risico's die burgers in Drimmelen lopen als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen, met als doel een veiliger woon-, werk-, en leefomgeving, passend bij de plattelandsgemeente Drimmelen.

De gemeente Drimmelen kan, uiteraard binnen de kaders van de wet, zelf keuzes maken over het niveau van veiligheid. Daartoe hanteert de gemeente Drimmelen een aantal strategische uitgangspunten, deze zijn onderverdeeld in de volgende vier categorieën: risicovolle bedrijven, risicovolle infrastructuur, ruimtegebruik nabij risicobronnen en beheersbaarheid. Ruimtelijk relevant zijn de volgende strategische uitgangspunten:

- het opheffen van bestaande niet-acceptabele risicosituaties;
- het toepassen van een uitsterfbeleid voor bestaande risicovolle bedrijven in risicoluw gebied;
- nieuwe risicovolle bedrijven zijn alleen toegestaan in gemengd gebied;
- het transport over de weg door de kernen zoveel mogelijk beperken;
- het toepassen van ruimtelijk maatwerk langs risicovolle infrastructuur;
- het reguleren van externe veiligheid met behulp van bestemmingsplannen.

Met betrekking tot het laatstgenoemde uitgangspunt wil de gemeente Drimmelen in nieuwe ruimtelijke besluiten een heldere scheiding aanbrengen tussen gebieden voor kwetsbare objecten en gebieden met risicobronnen. Op basis hiervan wordt gebiedsgericht beleid gevoerd in plaats van brongericht beleid. Het gemeentelijk grondgebied is verdeeld in twee typen: 'risicoluw gebied' en 'risico gemengd gebied'. Het onderhavige plangebied ligt grotendeels in risicoluw gebied. Dit type gebied biedt alle ruimte voor wonen, zorg en werken zonder risico's voor externe veiligheid. Een deel van bedrijventerrein 't Spijck, aan de zuidoostzijde van de kern, is aangewezen als risico gemengd gebied. Hierbinnen wisselen kantoren en industriële bedrijven zich af als gevolg van historische ontwikkelingen. Voor het toestaan van nieuwe risicovolle inrichtingen binnen dit gebied geldt een nee, tenzij-principe. Nieuwe risicovolle

inrichtingen zijn in principe niet toegestaan, tenzij de plaatsgebonden risicocontour PR 10^{-6} niet buiten de perceelsgrens van het betrokken bedrijf valt.



Uitsnede risicokaart externe veiligheid met weergave kern Terheijden. Bron: provincie Noord-Brabant

Conclusie

Om eventuele belemmeringen op het gebied van externe veiligheid in beeld te brengen is de Brabantse risicokaart geraadpleegd (www.brabant.nl). De kaart wordt door de provincie Noord-Brabant en al haar gemeenten gebruikt om informatie te verschaffen over risico's in Noord-Brabant.

Inrichtingen

Er bevinden zich twee inrichtingen in het plangebied die onder het Bevi vallen. Het gaat hier om:

- het zwembad aan de Mr. Aalbertsestraat 13. Voor deze inrichting geldt een Melding Horeca-, Sport- en Recreatie-inrichtingen. Ter plaatse bevindt zich een bovengrondse opslagtank van 1,5 m³ voor chloorbleekloog. Bij de inrichting geldt geen PR-contour;
- het tankstation aan de Zeggelaan 200, waar tevens LPG wordt aangeboden. Voor deze inrichting is een milieuvergunning verleend. Ter plaatse gelden drie PR-contouren:
 - risicocontour van 45 meter behorende bij het LPG-vulpunt;
 - risicocontour van 25 meter behorende bij het LPG-reservoir;
 - risicocontour van 15 meter behorende bij de LPG-afleverinstallatie.

Transport

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRVgs) d.d. 31 juli 2012, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van de circulaire de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Spoorwegen, vaarwegen en autowegen

Voor ruimtelijke plannen zijn spoorwegen, vaarwegen en autowegen risicorelevant als er binnen een zone van 200 meter vanaf de transportas en als opgenomen in het Basisnet een ontwikkeling gepland wordt. De kern Terheijden ligt niet binnen een zone van 200 meter van een risicorelevante transportas. Een beoordeling van de risico's is niet noodzakelijk.

Buisleidingen

Per 1 januari 2011 vigeert tevens het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Bij het vaststellen van de externe veiligheidscontouren rondom buisleidingen gelden eveneens het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het Bevb stelt op basis van deze twee risico's een basisveiligheidsniveau vast. In het plangebied bevinden zich geen risicorelevante buisleidingen. Net buiten het plangebied is een 40 bar gastransportleiding (Z-527-07) van de Gasunie gelegen. Het plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer (letaliteitsgrenzen) van de leiding. Dit deel van het plangebied is in gebruik als parkeerterrein. Een verdere beoordeling van de risico's is niet noodzakelijk.

Luchthavens

In of nabij het plangebied zijn geen luchthavens aanwezig.

Het bestemmingsplan is gericht op beheer en voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. Dit aspect vormt geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

5.11 Luchtkwaliteit

Beleidskader

In het kader van de planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van de nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' is hierbij het wettelijke toetsingskader. De wet bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit die uiterlijk in 2010 moeten worden bereikt. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten, met

uitzondering van de werkplek. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking treden.

Conclusie

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen waarvoor aan de luchtkwaliteit getoetst dient te worden.

6 JURDISCHE VORMGEVING

6.1 Planvorm

Het onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend plan van een bestaand stedelijk gebied. Hierbij is aangesloten op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

Het bestemmingsplan "Kern Terheijden" kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd beheersplan. In een dergelijke bestemmingsregeling ligt het accent vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaande (legale) gebruik van gronden en gebouwen. Dit heeft geresulteerd in een planopzet met daarin opgenomen alle bestaande functies (wonen, werken, verkeer, sport, etc.); ingrijpende functieveranderingen zijn niet voorzien. Met betrekking tot het bouwen is aangesloten bij de regeling van het vergunningsvrij bouwen volgens de Wabo. Daarnaast biedt dit bestemmingsplan ruimere bouw mogelijkheden op de achtererven.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht.

6.2 Plansystematiek

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

6.3 Beschrijving van de bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels*Agrarisch*

De in het plangebied voor agrarisch grondgebruik aanwezige percelen zijn positief bestemd.

Bedrijf en Bedrijf – Nutsvoorziening

Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn de solitaire bedrijven in de kern tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten rechtsreeks toegestaan. Bedrijven met een hogere, geldende milieucategorie zijn specifiek aangeduid. Bestaande dienstwoningen hebben een aanduiding 'bedrijfswoning' gekregen. Ondergeschikte kantoren en detailhandel zijn toegestaan. Tevens is een afwijkingsregeling opgenomen ten aanzien van de toegelaten aard van bedrijfsactiviteiten. De mogelijkheid wordt geboden om bedrijfsactiviteiten toe te staan die in een hogere categorie vallen of die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomen.

Ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan.

Bedrijventerrein

Het bedrijventerrein langs de Bredaseweg ('t Spijck) en het bedrijventerrein aan de Gagelveld heeft de bestemming 'Bedrijventerrein' gekregen. Hierbinnen zijn bedrijven tot en met categorie 2 mogelijk, met daaraan ondergeschikte kantoren en detailhandel. Een uitzondering vormen de bedrijven die reeds een hogere milieucategorie hebben. Deze zijn als dusdanig specifiek aangeduid. Buitenopslag van voorwerpen, stoffen en materialen ten behoeve van het eigen bedrijf is uitsluitend toegestaan achter (het verlengde van) de voorgevellijn van het hoofdgebouw. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' toegestaan. Nieuwe bedrijfswoningen worden niet mogelijk gemaakt.

Centrum

In de kern van Terheijden bevinden zich aan de Raadhuisstraat/Hoofdstraat diverse voorzieningen die conform het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Gemengde doeleinden' had. Met onderhavig plan krijgen deze gronden de bestemming 'Centrum', waarbij de toegestane functies gelijk blijven ten opzichte van de voorheen geldende bestemming. Binnen deze bestemming zijn de functies detailhandel, Horeca (categorie I en II), maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning, kantoren en wonen rechtstreeks toegestaan. Gebouwen mogen binnen de bouwvlakken worden gebouwd met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 meter en 11 meter. De gebouwen moeten zijn georiënteerd op de gevellijn.

Detailhandel

Binnen deze bestemming zijn de buiten de centrumbestemming aanwezige detailhandelsbedrijven opgenomen. Tevens bedrijven die diensten verlenen zijn toegestaan. Ondergeschikte horeca categorie I is hierbij tevens toegestaan.

Groen

Binnen de bestemming 'Groen' mogen groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en fiets- en voetpaden worden gerealiseerd. Ten behoeve van deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 meter. Daar waar binnen de bestemming de gronden worden gebruikt voor volkstuinen, zijn deze als dusdanig nader aangeduid.

Horeca

De buiten de centrumbestemming gelegen horecabedrijven zijn positief bestemd. Hierbinnen worden uitsluitend horecabedrijven in ten hoogste categorie I of II toegestaan. Hieronder wordt verstaan een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag bereiden en verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren aan bezoekers, zoals, zoals een automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, petitrestaurant, snackbar, snackkiosk, tearoom, traiteur en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf. In de begripsbepalingen is deze bepaling opgenomen.

Maatschappelijk

Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening zijn bestemd tot 'Maatschappelijk'. De bebouwing moet opgericht worden in het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

Recreatie

Het bestaande zwembad kent de bestemming 'Recreatie'. Binnen deze bestemming zijn in het algemeen dagrecreatieve voorzieningen mogelijk. Ter plaatse van de aanduiding is eveneens een zwembad mogelijk. Bebouwing dient te worden opgericht binnen het bouwvlak, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan het aangegeven bebouwingspercentage.

Sport

De huidige sport- en tennisvelden zijn bestemd als 'Sport'. Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgericht worden ten dienste van de bestemming. Ondergeschikte horeca I is toegestaan, uitsluitend ten dienste van de bestemming (sportkantine). Binnen het aangegeven bouwvlak mogen de gebouwen worden opgericht. Waar een bebouwingspercentage op de verbeelding aanwezig is, mag het bouwvlak met dit percentage worden bebouwd. De goot- en bouwhoogte is vastgelegd. De maximale bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde is afgestemd op de behoefte aan speelwerktuigen, ballenvangers, vlaggen- en lichtmasten.

Verkeer – Verblijfsgebied

Deze bestemmingen zijn gegeven aan de wegen en de gebieden met een functie voor verblijf. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Wonen

Op de gronden met de bestemming 'Wonen' zijn grondgebonden woningen toegestaan, behalve ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'. Daar mag het wonen in appartementen plaatsvinden. Aan-huis-verbonden beroepen zijn rechtstreeks toegestaan, mits wordt voldaan aan de in het artikel opgenomen specifieke gebruiksregels. Hierin staan voorwaarden met

betrekking tot het oppervlak en de verkeersafwikkeling. Het aantal woningen en de bestaande verkaveling moet worden gehandhaafd.

Met betrekking tot het bouwen is aangesloten bij de maximale mogelijkheden die het vergunningvrij bouwen biedt. Op de gronden is een gevellijn gelegd, conform het vigerende bestemmingsplan. Het gehele perceel achter de gevel is bestemd als bouwvlak. Hierin mogen hoofdgebouwen worden gebouwd met een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter.

Daarnaast mag 70% van het bouwperceel worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken (uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak) tot maximaal 6 meter bouwhoogte. De bijbehorende goothoogte bedraagt 3,3 m. Dat betekent dat een groot deel van de bijbehorende bouwwerken die in het achtererfgebied (erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw) worden gebouwd, vergunningvrij mogen worden gebouwd. Vanzelfsprekend moeten deze gebouwen wel voldoen aan het Bouwbesluit. Voor alle bijbehorende bouwwerken die buiten het achtererfgebied worden gebouwd, maar binnen bouwperceel vallen, geldt nog wel een omgevingsvergunningplicht.

Voor erfafscheidingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde (bijvoorbeeld speeltoestellen) gelden afwijkende regels en hoogtematen.

Waarde – Archeologie – 1

Voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische hoge (verwachtings)waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1' opgenomen. Voor gebouwen en bouwwerken groter dan 100 m² en die dieper gaan dan 0,5 m geldt een omgevingsvergunningplicht.

Waarde – Archeologie – 2

Voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische middelhoge (verwachtings)waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2' opgenomen. Voor gebouwen en bouwwerken groter dan 1.000 m² en die dieper gaan dan 0,5 m geldt een omgevingsvergunningplicht.

Waterstaat – Waterkering

De waterkering wordt door middel van dit artikel primair bestemd en is tevens primair ten opzichte van de overige dubbelbestemmingen. Hiermee wordt de bescherming van de waterkering gegarandeerd. Alvorens het college over een omgevingsvergunning ten behoeve van een samenvallende bestemming beslist, wint zij hierover schriftelijk advies in bij het waterschap of Rijkswaterstaat. Hierdoor kunnen de betrokken belangen worden gecoördineerd en integraal worden afgewogen.

Hoofdstuk 3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is bepaald dat bestaande maten en hoeveelheden, die afwijken van het bepaalde in dit bestemmingsplan en legaal aanwezig zijn, mogen worden aangehouden. Tevens is een regeling opgenomen met betrekking tot herbouw van gebouwen en met betrekking tot overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen van ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik.

Algemene aanduidingsregels

Milieuzones

Binnen deze aanduidingen liggen gronden die zijn aangewezen als ecologische hoofdstructuur (EHS), attentiegebied ecologische hoofdstructuur en behoud en herstel van watersystemen. Voor het bouwen en gebruik binnen de milieuzones zijn aanvullende voorwaarden gesteld.

Veiligheidszone – lpg

Rondom de vulpunten behorende bij het LPG-station aan de Zeggelaan 200 zijn veiligheidszones opgenomen. Binnen deze zones mogen geen kwetsbare objecten worden gerealiseerd.

Vrijwaringszone - molenbiotoop

Voor zinvol molenbehoud is het van belang dat molens kunnen functioneren. Om te kunnen draaien moet een molen beschikken over voldoende en stabiele windaanvoer. Daarom is een vrije windvang gewenst. Hoog opgaande begroeiing en bebouwing zijn elementen die de windvang van de molen verminderen. Voor de bestaande nog werkende molen De Arend is ter bescherming van de windvang en de belevingswaarde van de molen op de verbeelding en in de juridische regeling een zogeheten molenbiotoop opgenomen, waarin beperkingen worden opgelegd met betrekking tot de oprichting van nieuwe bebouwing.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen en het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het bevoegd gezag om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken.

Algemene procedureregels

In dit artikel zijn regels opgenomen over de te volgen procedure bij toepassing van de wijzigings- of afwijkingsbevoegdheden.

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels*Overgangsrecht*

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Kern Terheijden".

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie, de koppeling met het exploitatieplan.

7.2 Toepassing Grondexploitatiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan in principe verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is én er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal. De kosten van grondexploitatie worden in dat geval verhaald via de gronduitgifteprijs.

7.3 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan betreft een beheersplan waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vinden niet plaats, zodat het verhalen van eventuele kosten door de gemeente niet nodig is. Een exploitatieplan is dan ook niet benodigd; de economische uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het gewenst dat belanghebbenden van te voren de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening heeft vooroverleg plaatsgevonden. Hierop hebben vijf instanties gereageerd. In bijlage 1 is de Nota verwerking inspraak en wettelijk vooroverleg met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan “Kern Terheijden” opgenomen. Hierin zijn de overlegreacties samengevat en van een beantwoording voorzien. De reacties hebben op verschillende punten aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen. Zo is onder meer de waterparagraaf aangepast op aangeven van Waterschap Brabantse Delta en is op aangeven van het Regiobureau West-Brabant in de toelichting de beschrijving van het erfgoedbeleid aangepast.

8.3 Inspraak

In het kader van de inspraak heeft het voorontwerp bestemmingsplan Kern Terheijden van 12 september 2014 tot en met 23 oktober 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is tevens een inspraak/informatieavond gehouden. Gedurende deze termijn heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een inspraakreactie in te dienen. Er zijn in totaal 2 inspraakreacties ingediend. In bijlage 1 is de Nota verwerking inspraak en wettelijk vooroverleg met betrekking tot voorontwerp bestemmingsplan “Kern Terheijden” opgenomen. Hierin zijn de inspraakreacties samengevat en van een beantwoording voorzien. Eén reactie heeft aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen.

8.4 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 12 december 2014 tot en met 22 januari 2015 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. Er zijn in totaal 10 zienswijzen ingediend. In bijlage 2 is de Nota van Zienswijzen met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan “Kern Terheijden” opgenomen. Hierin zijn de zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. Eén zienswijze heeft aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen.

Onderhavig bestemmingsplan is vastgesteld op 23 april 2015.

Bijlage 1 Nota van inspraak en overleg

INSPRAAKREACTIES.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kern Terheijden' heeft vanaf 12 september 2014 tot en met 23 oktober 2014 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn verschillende reacties ontvangen in het kader van het wettelijk vooroverleg en één inspraakreactie.

Op 25 oktober, dus buiten de periode, is nog één inspraakreactie ingediend. Omdat de inspraakronde op een voorontwerpbestemmingsplan een informele procedure is kan deze reactie nog in uw beoordeling mee worden genomen. Dit voorkomt ook dat deze reactie anders zonder meer in de ontwerpfasen zou worden ingediend.

Onderstaand worden de reacties als volgt behandeld:
Eerst de reacties van de instellingen die betrokken worden bij het wettelijk vooroverleg.
Vervolgens de reacties van de bewoners van Terheijden.
En tenslotte nog wat ambtelijke reacties en aanpassingen.

Wettelijk vooroverleg	
Provincie Noord Brabant	Antwoord
De provincie is akkoord met het voorontwerp.	-
Waterschap Brabantse Delta	
Geadviseerd wordt om in paragraaf 5.3 van de toelichting, waarin het beleid van het waterschap wordt uiteengezet, naast de genoemde waterhuishouding en het waterbeheer ook de waterveiligheid te noemen. En om hierbij dan op te nemen dat zonder vergunning van het waterschap binnen de zonering van een waterkering geen handelingen of werkzaamheden mogen worden verricht die de veiligheid en stabiliteit van de waterkering nadelig kunnen beïnvloeden.	De reactie van het Waterschap kan volledig worden overgenomen.
Regiobureau West Brabant	
Het bureau stelt voor om in de toelichting een deel van de tekst van paragraaf 5.8, waarin het beleid ten aanzien van archeologie is uiteengezet, aan te passen.	De voorgestelde tekstaanpassing kan volledig worden overgenomen.
Het bureau stelt voor om in de toelichting een deel van de tekst van paragraaf 5.9, waarin het beleid ten aanzien van de cultuurhistorie is uiteengezet, aan te passen.	De voorgestelde tekstaanpassing kan volledig worden overgenomen.
Aangegeven wordt dat bij de weergave van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant de lagen 'cultuurhistorische vlakken' en 'cultuurhistorische landschappen' onvoldoende zijn behandeld.	De toelichting kan op dit punt worden aangepast.
Geconstateerd wordt dat niet is gekozen voor het opnemen van een dubbel-bestemming	Deze dubbelbestemming is niet opgenomen omdat bescherming wordt geboden op grond

<p>'Waarde-cultuurhistorie'.</p> <p>Verwezen wordt naar de gemeentelijke erfgoedkaart en de daarop aangegeven monumentale bomen en historische stedenbouw-structuur. Gevraagd wordt om de subparagraaf 'conclusie' uit te breiden, rekening houdend met de erfgoedverordening en zorg te dragen voor de bescherming van de aanwezige cultuurhistorische elementen.</p>	<p>van het bepaalde in de Monumentenwet en de gemeentelijke erfgoedverordening. Er is geen aanleiding om twee stelsels naast elkaar te laten bestaan.</p> <p>In de toelichting kan de conclusie op dit punt worden aangepast. Hierbij zal rekening gehouden worden met het gestelde ten aanzien van de hiervoor besproken opmerkingen ten aanzien van het opnemen van een dubbelbestemming 'Waarde-cultuurhistorie'.</p>
<p>Brandweer Midden- en West Brabant</p>	
<p>De brandweer is akkoord met het voorontwerp.</p>	<p>-</p>
<p>Gasunie</p>	
<p>Opgemerkt wordt dat buiten het plangebied een gastransportleiding aanwezig is die wel invloed heeft op het plangebied. Gevraagd wordt om in paragraaf 5.10 van de toelichting, waarin het beleid ten aanzien van de externe veiligheid wordt besproken, hier aandacht aan te besteden.</p>	<p>De toelichting kan op dit punt worden aangepast.</p>
<p>Inspraakreacties</p>	
<p>De heer P.J. van de Mast en mevrouw A.J. van der Mast-Lodders, Bredaseweg 2</p>	
<p>Aangegeven wordt dat een gedeelte van het perceel G 3972 gewijzigd wordt naar de bestemming 'Agrarisch'. Gevraagd wordt om de bestemming, conform het geldende bestemmingsplan, volledig als 'Bedrijf' te bestemmen.</p>	<p>Op het perceel zijn twee woningen en een bedrijf aanwezig. In het geldende bestemmingsplan is het gehele perceel bestemd als 'Bedrijfsdoeleinden'. Voorgesteld wordt om de bestemming voor het gehele perceel te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' en om daarbij de twee woningen als bedrijfswoningen aan te merken.</p>
<p>De heer P.A.H.J. van de Ven, Schansstraat 7</p>	
<p>Aangegeven wordt dat uit het plan blijkt dat de bouw mogelijkheden op achter- en zijerven, alsmede de bouwhoogten behoorlijk toenemen. Aangegeven wordt dat door een bebouwingspercentage van 70% erven verregaand kunnen dichtslibben ten aanzien van de huidige plan mogelijkheden. Beschreven wordt dat aangrenzende kavels elkaar kunnen insluiten. Gesteld wordt dat het risico bestaat van planschadeclaims.</p>	<p>In het geldende bestemmingsplan zijn maximale goot- en bouwhoogten voorgeschreven van respectievelijk 6,5 en 9,5 meter. In het geldende bestemmingsplan is een bevoegdheid voor het college opgenomen om van deze voorgeschreven maximale maten af te wijken. Van deze bevoegdheid wordt standaard gebruik gemaakt. Er is voor gekozen om rechtstreeks te bestemmen wat met een afwijking van de regels van het bestemmingsplan toch wordt vergund. Dit voorkomt overbodige procedures en kosten.</p>

<p>Aangegeven wordt dat de bekendmaking van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan niet is gepubliceerd in het blad 'Rondom de Toren'. Gesteld wordt dat daarom de opkomst bij de informatieavond op 25 september laag was.</p>	<p>Gekozen is daarom voor een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 11 meter.</p> <p>In het geldende bestemmingsplan is een maximaal bebouwingspercentage van 40% voorgeschreven.</p> <p>In het geldende bestemmingsplan is een bevoegdheid voor het college opgenomen om van dit voorgeschreven percentage af te wijken tot een bebouwingspercentage van maximaal 50%. Van deze bevoegdheid wordt standaard gebruik gemaakt.</p> <p>In de regels van het geldende bestemmingsplan is niets geregeld over de situering van bijgebouwen op het perceel. Dit betekent dat aangrenzende kavels elkaar kunnen insluiten, zoals in de inspraakreactie wordt geschetst.</p> <p>In de notitie 'Nieuwe kernplannen', besproken in onder meer de opiniërende raadsvergadering van 1 juni 2011, is in verband hiermee de wenselijkheid besproken om een maximaal bebouwingspercentage te hanteren. De gemeenteraad heeft uiteindelijk op 21 maart 2013 gekozen voor een maximaal bebouwingspercentage van 70%. Het is wenselijk bevonden dat de regels voor alle te onderscheiden functies per kern aan elkaar gelijk zijn. Dit bebouwingspercentage wordt daarom in alle kernplannen gehanteerd.</p> <p>Momenteel is de Omgevingswet in voorbereiding. In deze wet zal worden geregeld dat gemeenten dienen te voorzien in één omgevingsplan. Uniformering van de regels wordt daarmee onvermijdelijk. In aanvulling op de argumenten als aangevoerd in de notitie 'Nieuwe kernplannen' kan worden gesteld dat met de uniformering van de regels in de verschillende kernplannen geanticipeerd wordt op de Omgevingswet. Gezien de geschetste mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt behoeft niet te worden gevreesd voor planschadeclaims.</p> <p>Weekblad 't Carillon is het gemeentelijk huis-aan-huisblad waarin de gemeente de officiële bekendmakingen kenbaar maakt. De bekendmakingen die worden verstuurd naar de uitgever van 't Carillon worden gelijktijdig verstuurd naar het blad 'Rondom de Toren'. De redactie van dat blad bepaalt vervolgens welke onderdelen zij van belang acht voor Wagenberg en Terheijden en welke worden gepubliceerd in 'Rondom de Toren'.</p>
---	--

	<p>De matige opkomst bij de informatieavond is overigens niet per se te wijten aan het niet overnemen van een bekendmaking door het blad 'Rondom de Toren'. Bij alle kernplannen was de opkomst tijdens de informatieavonden niet hoog. Bij de informatieavond voor de kern Made was de opkomst zelfs lager dan de opkomst in Terheijden.</p>
Ambtelijk	
	<p>Op het Hoefplein is een grote centrale groenvoorziening aanwezig. Deze kan op de verbeelding worden aangegeven.</p> <p>In het plangebied zijn diverse woningen aanwezig waarbij vóór de voorgevel garages zijn gelegen die aansluiten op de voorgevel van de woning. In het voorontwerp is de voorgevelrooilijn gelegd op de voorzijde van de uitbouw. Dit zou tot gevolg kunnen hebben dat de hoofdbouwmassa richting de straat zou kunnen worden uitgebreid. Een dergelijke ontwikkeling is onwenselijk.</p> <p>Dit kan worden aangepast door de voorgevelrooilijn enkele meters naar achter op de voorgevel van de hoofdbouwmassa te situeren.</p> <p>Dit type woningen komt ook voor in bijvoorbeeld de Lijsterhof in Made. Voor die woningen is de voorgevelrooilijn ook op de voorgevel van de hoofdbouwmassa gelegd.</p> <p>In artikel 15.1.a staat de regeling over het innemen van standplaatsen onduidelijk geformuleerd.</p> <p>Dit kan worden aangepast door op te nemen dat 'verblijf, verplaatsing, gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen en gebruik ten behoeve van het innemen van standplaatsen' is toegestaan.</p> <p>In artikel 17.3.2. zijn de gebruiksmogelijkheden voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geschetst in woningen. Deze mogelijkheden zijn niet in overeenstemming met de definitie van het begrip kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zoals opgenomen in artikel 1.40.</p> <p>De regel kan op dit punt worden aangepast. De definitie is daarbij leidend.</p>

Bijlage 2 Nota van zienswijzen

Nota van zienswijzen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Terheijden' heeft vanaf 12 december 2014 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn negen zienswijzen ontvangen.

Daarnaast is één zienswijze ontvangen die niet op de juiste wijze is ingediend.

Het betreft een zienswijze van:

1. De heer M.C.M. Pals, wonende aan de Raadhuisstraat 75 in Terheijden (ontvangen op 16 januari 2015, aangevuld op 22 januari 2015);
2. De heer J.J.H. Roelofsma en mevrouw M.A.L. Boin, wonende aan de Raadhuisstraat 46a in Terheijden (ontvangen op 20 januari 2015);
3. De heer en mevrouw A.J.J.A. van Kuijk-Smits, wonende aan de Raadhuisstraat 36 in Terheijden (ontvangen op 21 januari 2015);
4. De heer en mevrouw C.A. van Kuijk, wonende aan de Raadhuisstraat 77 in Terheijden (ontvangen op 21 januari 2015);
5. De heer en mevrouw P. Mertens, wonende aan de Schapenbogert 11 in Terheijden (ontvangen op 21 januari 2015);
6. De heer P.A.H.J. van de Ven, wonende aan de Schansstraat 7 in Terheijden (ontvangen op 22 januari 2015);
7. De heer en mevrouw De Klein-Hoebink, wonende aan de Raadhuisstraat 85 in Terheijden (ontvangen op 22 januari 2015);
8. De heer J.A. Ruis, wonende aan de Schapenbogert 33 in Terheijden (ontvangen op 22 januari 2015);
9. De heer A.W. Hekstra, wonende aan de Molenstraat 5 in Terheijden (ontvangen op 22 januari 2015) en een reactie van:
10. De heer en Mevrouw S. Hubert van Blijenburgh, wonende aan de Raadhuisstraat 28 in Terheijden (per e-mail ontvangen op 21 januari 2015. Op het verzoek om het gebrek te herstellen is niet gereageerd.)

1. Zienswijze de heer M.C.M. Pals	
Betrokkene geeft aan dat in het geldende bestemmingsplan een deel van het perceel is bestemd als Bedrijfsdoeleinden. In het ontwerp is dit deel van het perceel bestemd als Wonen, met de nadere aanduiding opslag. Gevraagd wordt de bestaande bestemming te handhaven.	De bestemming kan worden aangepast naar de bestemming Bedrijf. Dit overeenkomstig de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt.
2. Zienswijze de heer J.J.H. Roelofsma en mevrouw M.A.L. Boin	
Gepleit wordt om voor het gebied dat wordt begrensd door de Raadhuisstraat, Schansstraat, Hofjes (bedoeld wordt Slotje) en de Thomashof voor wat betreft de bestemming Wonen de regels voor het bebouwingspercentage en de bouwhoogten uit het geldende bestemmingsplan over te nemen. Aangegeven wordt dat indien het inbreidingsplan Schansstraat gerealiseerd wordt en op grote schaal gebruik gemaakt	In het geldende bestemmingsplan Kern Terheijden is voor hoofdgebouwen voorgeschreven dat de maximale goothoogte 6,5 meter mag bedragen en dat de bouwhoogte maximaal 9,5 meter mag bedragen. In het bestemmingsplan is bepaald dat het college bevoegd is om van deze voorgeschreven maatvoering af te wijken. De afwijkingmogelijkheid bedraagt drie meter (zie artikel 21.1.1.e van het geldende

wordt van de mogelijkheid tot een groter bebouwingspercentage en een hogere bouwbaarheid, het achteruitzicht drastisch wordt veranderd in vergelijking met de huidige situatie.

bestemmingsplan Kern Terheijden). Van deze bevoegdheid werd standaard gebruik gemaakt. Dit met de nuancering dat de afwijking over het algemeen geen drie meter was. In de meeste plannen is een dergelijke afwijkingsbevoegdheid beperkt tot 10% van de voorgeschreven maatvoering. De nuancering op dit punt betreft dan ook de constatering dat, net als in de andere bestemmingsplannen, in ieder geval standaard gebruik werd gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid indien de afwijking niet meer dan 10% was. Het is wenselijk bevonden om bij de herziening van de kernplannen overbodige regels te schrappen. Nu standaard gebruik werd gemaakt van de bevoegdheid om af te wijken van de voorgeschreven maatvoering indien de afwijking niet meer dan 10% bedraagt is ervoor gekozen om een maximale goothoogte van 7 meter voor te schrijven en een maximale bouwhoogte van 11 meter en om geen bepaling op te nemen waarmee het college bevoegd wordt om van deze regels af te wijken.

In het geldende bestemmingsplan Kern Terheijden is een bebouwingspercentage voorgeschreven van 40%. In het geldende bestemmingsplan is voorgeschreven dat het college bevoegd is om in afwijking van deze bepaling medewerking te verlenen tot een bebouwingspercentage van 50%. Van deze afwijkingsbevoegdheid werd standaard gebruik gemaakt.

Het is wenselijk bevonden om bij de herziening van de kernplannen overbodige regels te schrappen. Nu standaard gebruik werd gemaakt van de bevoegdheid om af te wijken van het voorgeschreven bebouwingspercentage is ervoor gekozen om een maximaal bebouwingspercentage op te nemen en om géén bevoegdheid aan het college toe te kennen om van deze maatvoering af te wijken.

In de verschillende bestemmingsplannen zijn verschillende bebouwingspercentages voorgeschreven. Bij de herziening van de kernplannen is de keuze gemaakt om de regels voor de bestemmingen per kern aan elkaar gelijk te stellen (uniformering van de regels).

Nu er in verschillende plannen een bebouwingspercentage was voorgeschreven van 60% (met een bevoegdheid om hier 10%

	<p>van af te wijken) heeft de raad op 21 maart 2013 besloten dat het maximale bebouwingspercentage voor de bestemming Woondoeleinden in de kernplannen 70% dient te bedragen.</p> <p>De inbreidingslocatie Schansstraat maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan en kan in de beoordeling dan ook niet betrokken worden.</p> <p>In de zienswijze wordt geschetst dat bij de benutting van de bouwmogelijkheden het risico bestaat dat het (achter)uitzicht wordt veranderd.</p> <p>Het perceel Raadhuisstraat 46a wordt aan de achterzijde begrensd door het perceel van de woning Raadhuisstraat 42.</p> <p>Ten aanzien van dit punt kan worden opgemerkt dat de beperking van het uitzicht aan de achterzijde volgens de regels van het geldende bestemmingsplan kan worden beperkt met het daarin voorgeschreven bebouwingspercentage van 40% of 50%. Het voorgeschreven percentage van 70% in het nieuw vast te stellen plan maakt deze mogelijkheid niet anders.</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen</p>
<p>3. Zienswijze de heer en mevrouw A.J.J.A. van Kuijk-Smits</p>	
<p>3.1. Aangegeven wordt dat het plan niet conserverend van aard is nu de bestemming Wonen in de omgeving van de woning nogal is toegenomen ten koste van de bestemming Agrarische doeleinden.</p>	<p>De woning Raadhuisstraat 36 grenst aan de achterzijde aan het perceel Raadhuisstraat 42. Hieraan grenst het perceel Schansstraat 17. Het perceel Schansstraat 17 heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming Agrarische doeleinden.</p> <p>Het perceel Schansstraat 17 maakt geen onderdeel uit van het plan.</p> <p>Juist vanwege de nieuwe ontwikkelingen op dit perceel is dit plan buiten de procedure gelaten voor de herziening van het kernplan. De bestemming wonen is in de omgeving derhalve niet toegenomen ten opzichte van de bestemming Agrarische doeleinden.</p> <p>Geconstateerd wordt dat de formulering van de zienswijze gelijklopend is aan de zienswijze van de familie C.A. Van Kuijk, wonende aan de Raadhuisstraat 77. Voor zover met de verwijzing naar de Agrarische doeleinden wordt bedoeld op het gebied tussen de Raadhuisstraat en de Schapenbogert kan verwezen worden naar de reactie op de zienswijze van de familie</p>

<p>3.2. Gevraagd wordt aan te geven wat bedoeld wordt met de gewenste uniformering en deregulering.</p>	<p>C.A. van Kuijk onder punt 4.</p> <p>In de gemeente Drimmelen zijn verschillende plannen van kracht. Vaak zijn er meerdere plannen per kern. Elk plan kent zijn eigen regels. Dit betekent dat er tussen de kernen en ook binnen de kernen per bestemming, vaak grote, verschillen kunnen bestaan. De raad heeft het wenselijk gevonden dat binnen een kern en bovendien ook binnen de gemeente de regels voor de overeenkomstige bestemmingen aan elkaar gelijk zijn.</p> <p>In de verschillende plannen waren er voor het college verschillende mogelijkheden opgenomen om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan. Daar waar standaard van deze afwijkingsbevoegdheid gebruik werd gemaakt is de keuze gemaakt om de regels hierop aan te passen en de afwijkingsmogelijkheden te schrappen.</p> <p>Overigens is de gewenste uniformering en deregulering een voortzetting van het beleid dat in 2000 is opgestart met de opeenvolgende plannen voor de kernen Lage Zwaluwe (2001), Wagenberg (2003), Hooge Zwaluwe (2005) en Terheijden (2006). Nu voor de kern Terheijden in 2006 al eens alle toen geldende plannen (meer dan 20) werden samengevoegd in één plan is de deregulering op detailniveau hier minder opvallend.</p>
<p>3.3. Gevraagd wordt hoe voorkomen gaat worden dat een wildgroei aan gebouwen en bijbehorende gebouwen kan ontstaan door verruiming van regels, normen en het vergunningsvrij bouwen van gebouwen en bijbehorende gebouwen.</p>	<p>Er wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken. De situering van hoofdgebouwen is strikt begrensd en gerelateerd aan de gevellijn. Voor de situering van bijbehorende bouwwerken is meer mogelijk. De bijbehorende bouwwerken zijn de bouwwerken die voorheen werd aangemerkt als aanbouw, uitbouw of (vrijstaand) bijgebouw. Gekozen is voor een groot maximaal bebouwingspercentage omdat zo geen geschil hoeft te bestaan over de vraag of een schuur of garage bijvoorbeeld 70 m² of 72 m² groot mag zijn. Een situatie die zich bij een laag voorgeschreven bebouwingspercentage gemakkelijker voor kan doen en waarbij de uitkomst van een</p>

	<p>eventueel geschil geen meerwaarde heeft. Gebouwd mag slechts worden overeenkomstig de bestemming. Nu overeenkomstig de bestemming gebouwd dient te worden vrezende wij niet voor een wildgroei. De hoeveelheid gewenste bebouwing binnen de bestemming wonen zal uiteindelijk beperkt zijn. Als men meer bebouwing op wenst te richten zal blijken dat deze bebouwing niet ten dienste staat aan de bestemming maar bijvoorbeeld ten behoeve van een bedrijf. In dat geval wil men niet bouwen ten behoeve van de bestemming en is een plan niet vergoedbaar.</p> <p>De regels ten aanzien van het vergoedbaar bouwen worden bepaald door de wetgever. Op deze regels heeft de gemeente geen invloed. Met deze regels wordt wel rekening gehouden. Het zou immers vreemd zijn om in een bestemmingsplan beperkingen op te willen leggen aan bouw mogelijkheden die desondanks vergoedbaar kunnen worden gerealiseerd.</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen</p>
<p>4. Zienswijze van de heer en mevrouw C.A. van Kuijk</p>	
<p>4.1. Aangegeven wordt dat het plan niet conserverend van aard is nu de bestemming Wonen in de omgeving van de woning nogal is toegenomen ten koste van de bestemming Agrarische doeleinden.</p>	<p>In het geldende bestemmingsplan is het gebied tussen de Raadhuisstraat en de Schapenbogert bestemd voor Agrarische doeleinden. Het gebied is, behoudens een paar bestaande gebouwtjes, niet bestemd als bouwvlak. Het is derhalve niet mogelijk in het gebied bebouwing op te richten. Het gebied is niet in gebruik bij een agrarisch bedrijf. Het gebied is in eigendom bij een aantal omwonenden en feitelijk aan te merken als tuin bij de woningen van deze eigenaren. Overeenkomstig dit gebruik is de keuze gemaakt om aan het gebied de bestemming Wonen toe te kennen. Omdat het perceel volgens het geldende bestemmingsplan niet bebouwd mocht worden is de keuze gemaakt om voor het gebied geen bouwvlak op te nemen. In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat bebouwing alleen maar binnen een bouwvlak mag worden opgericht (artikel 17.2.1.a). Dit heeft tot gevolg dat het gebied gebruikt mag worden als tuin/erf bij de woningen maar dat er géén bebouwing mag</p>

	<p>worden opgericht. De bouwmogelijkheden zijn derhalve gelijk aan de bouwmogelijkheden volgens het geldende bestemmingsplan. Het gebruik wordt nu in bestemmingsplanmatige zin in overeenstemming gebracht met het feitelijke gebruik.</p>
<p>4.2. Gevraagd wordt aan te geven wat bedoeld wordt met de gewenste uniformering en deregulering.</p>	<p>Zie de reactie bij de gelijklopende vraag in zienswijze 3</p>
<p>4.3. Gevraagd wordt of er buiten het bouwvlak gebouwd mag worden. Zo ja wat er dan gebouwd mag worden en of er uitzonderingen op mogelijk zijn.</p>	<p>Zoals hiervoor aangegeven is in het bestemmingsplan bepaald dat alleen binnen een bouwvlak gebouwd mag worden. In het bestemmingsplan is geen bevoegdheid opgenomen om van deze regeling af te wijken.</p>
<p>4.4. Gevraagd wordt of er binnen het bouwvlak gebouwd mag worden. Zo ja wat er dan gebouwd mag worden en of er uitzonderingen op mogelijk zijn.</p>	<p>Zoals hiervoor aangegeven is in het bestemmingsplan bepaald dat alleen binnen een bouwvlak gebouwd mag worden. In de regels is bepaald in welke omvang er gebouwd mag worden (artikel 17.2). In het bestemmingsplan is geen bevoegdheid opgenomen om van deze regeling af te wijken.</p>
<p>4.5. Aangegeven wordt dat in een gesprek met de behandelend medewerker is gesproken over een maximaal oppervlak voor een bijgebouw van 30 m². Gevraagd wordt of er binnen een bebouwingspercentage meerdere gebouwen van 30 m² worden opgericht en of dit het maximaal mogelijke oppervlak is ongeacht de perceelgrootte. Gevraagd wordt of hierop uitzonderingen mogelijk zijn.</p>	<p>Het genoemde voorbeeld van 30 m² heeft betrekking op het vergunningsvrij bouwen. Uitgelegd is dat tot 1 november 2014 vergunningsvrij, ongeacht hetgeen in een bestemmingsplan is bepaald, een bijgebouw van 30 m² kon worden opgericht. In het bestemmingsplan is bepaald wat gebouwd mag worden. Binnen de regels van het bestemmingsplan is het mogelijk om meerdere bouwwerken op te richten van 30 m². Sinds 1 november 2014 is de regeling ten aanzien van het vergunningsvrij bouwen uitgebreid. Er kan in beginsel meer dan 30 m² aan bebouwing vergunningsvrij worden opgericht óngeacht hetgeen in het bestemmingsplan is voorgeschreven.</p> <p>De regeling in het bestemmingsplan is zodanig dat geen bebouwing vergunningsvrij mag worden opgericht bovenop hetgeen bestemmingsplanmatig al is toegestaan. De bestemmingsplanmatige mogelijkheden vallen in ieder geval samen met de vergunningsvrije mogelijkheden om onduidelijkheid te voorkomen.</p>

<p>4.6. Gevraagd wordt of het mogelijk is om vergunningsvrij op de erfgrans een bijbehorend bouwwerk op te richten met een plat dak of een puntdak met een nokhoogte van zes meter. Zo nee welke hoogte mag een plat dak dan krijgen.</p> <p>4.7. Aangegeven wordt dat voor hoofdgebouwen een maximale goothoogte van 7 meter is voorgeschreven en een maximale bouwhoogte van 11 meter. Gevraagd wordt of het mogelijk is een hoofdgebouw in een blokvorm te realiseren met een plat dak op een hoogte van 11 meter.</p> <p>4.8. Gevraagd wordt of het mogelijk is om bijgebouwen binnen de bestemming Wonen commercieel te gebruiken door de eigenaar of een externe partij.</p> <p>4.9. Aangegeven wordt dat gevreesd wordt dat de regels van het bestemmingsplan gevolgen hebben voor het uitzicht en de privacy. Aangegeven wordt dat door een verruiming van het bebouwingspercentage een toename van ingesloten bebouwing kan ontstaan.</p> <p>4.10. Aangegeven wordt dat door het meer toelaten de kans op geschillen tussen burens met elkaar groter is.</p>	<p>Als de wetgeving ten aanzien van het vergunningsvrij bouwen weer wijzigt kan de situatie anders worden. Op deze landelijke wetgeving heeft de gemeente geen invloed en dergelijke ontwikkelingen zijn niet met de regels van een bestemmingsplan te ondervangen.</p> <p>Het is niet mogelijk om vergunningsvrij een bijbehorend bouwwerk op te richten met een hoogte van zes meter. De maximale hoogte voor een bijbehorend bouwwerk met een plat dak bedraagt 3,3 meter. Bij een plat dak is de bouwhoogte gelijk aan de goothoogte.</p> <p>De maximale hoogte voor een hoofdgebouw met een plat dak bedraagt 7 meter. Bij een plat dak is de bouwhoogte gelijk aan de goothoogte.</p> <p>In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat de uitoefening van een aan huis verbonden beroep en een aan huis verbonden bedrijf zijn toegestaan. Dit impliceert dat deze activiteit door de bewoner dient plaats te vinden.</p> <p>Voor wat betreft de beperking van uitzicht en privacy in relatie tot het bebouwingspercentage kan verwezen worden naar hetgeen hierover is opgemerkt bij zienswijze 2.</p> <p>Het verruimen van de regels leidt niet tot meer geschillen met de burens. De regels bepalen immers niet dat er geschillen ontstaan maar de manier waarop mensen met elkaar omgaan. Als iemand bereid is om bebouwing op te richten die voor de burens hinder veroorzaakt kan dat evenzeer binnen de regels van het geldende bestemmingsplan als binnen de regels volgens het toekomstige bestemmingsplan.</p>
---	--

<p>4.11. Aangegeven wordt dat de vrees bestaat dat gebouwen kunnen ontstaan die niet meer voldoen aan de omgeving en het karakter van de kern Terheijden,</p>	<p>Voor wat betreft de vrees voor het karakter van de gebouwen moet worden opgemerkt dat dit een welstandsaspect is. Een toetsing aan redelijke eisen van welstand wordt niet gereguleerd in een bestemmingsplan maar in een aparte welstandsnota.</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen</p>
<p>5. Zienswijze van de heer en mevrouw P. Mertens</p>	
<p>Aangegeven wordt dat de bestemming Wonen in de omgeving van de woning nogal is toegenomen ten koste van de bestemming Agrarische doeleinden.</p>	<p>Voor een beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen hierover is opgemerkt bij de zienswijzen onder punt 4.</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen</p>
<p>6. Zienswijze van de heer P.A.H.J. van de Ven</p>	
<p>6.1. Aangegeven wordt dat de aankondiging dat het plan conserverend is misleidend is.</p> <p>6.2. Gevraagd wordt om de methodiek aan te passen waardoor er voor het 'oude' dorp andere bestemmingsplanregels gelden dan voor het overige deel van het dorp.</p> <p>Aangegeven wordt dat er vooral bezwaar bestaat tegen de vergroting van het bebouwingspercentage in combinatie met het verhogen van de toegelaten bouwhoogte en de toegelaten niet-woonfuncties.</p>	<p>In de advertentie is duidelijk aangegeven dat het plan conserverend is in die zin dat geen nieuwe woningbouw- en bedrijfslocaties mogelijk worden gemaakt, maar dat er wel een aanpassing van de regels heeft plaats gevonden.</p> <p>Voor een beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen is opgemerkt bij de zienswijzen onder punt 2 voor wat betreft de bouwhoogte en het bebouwingspercentage.</p> <p>Dit met de toevoeging dat in het geldende bestemmingsplan voor bijgebouwen (inclusief aan- en uitbouwen) een maximale goothoogte van 3,5 meter is voorgeschreven en een maximale bouwhoogte van 6 meter hetgeen tot de conclusie leidt dat voor de bijbehorende bouwwerken de mogelijkheden ten aanzien van de bouwhoogte niet zijn vergroot.</p> <p>Voor de toegelaten niet-woonfuncties wordt bedoeld op de aan huis gebonden beroepen, de aan huis gebonden bedrijven en de mogelijkheden voor het realiseren van een B&B. In het geldende bestemmingsplan wordt al de mogelijkheid geboden voor het uitoefenen van aan huis gebonden beroepen en aan huis gebonden bedrijven. Voor deze activiteiten is in zowel het geldende als het nieuwe bestemmingsplan voorgeschreven dat de woonfunctie voorop staat en dat deze activiteit slechts plaats mag vinden op maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m².</p>

<p>6.3. Voorgesteld wordt om voor grote erven langs het dorpslint een aparte regeling op te nemen overeenkomstig een bijgevoegd voorbeeld. Daarnaast wordt gevraagd voor de regels ten aanzien van de bouwhoogte en de toegestane functies andere regels op te nemen.</p>	<p>Er verandert hier dus niets. Toegevoegd is slechts de mogelijkheid om een B&B te realiseren. Dit gezien de ontwikkelingen die sinds 2005 hebben plaats gevonden. Een B&B wordt inmiddels gezien als een aanvaardbare aan huis verbonden bedrijfsactiviteit.</p> <p>Er is geen reden om voor een deel van de kern Terheijden een andere regelgeving voor te schrijven. Zoals uit voorgaande blijkt sluit de voorgestelde regeling aan op de bestaande regelgeving.</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
<p>7. Zienswijze van de heer en mevrouw De Klein-Hoebink</p>	
<p>7.1. Aangegeven wordt dat het plan niet conserverend van aard is nu de bestemming Wonen is toegenomen ten koste van de bestemming Agrarische doeleinden.</p> <p>7.2. Gevraagd wordt aan te geven wat bedoeld wordt met de gewenste uniformering en deregulering.</p> <p>7.3. Aangegeven wordt dat binnen de bestemming Wonen binnen en buiten het bouwvlak gebouwd kan worden.</p> <p>7.4. Gevraagd wordt of het bebouwingspercentage is verbonden aan één gebouw of aan meerdere gebouwen.</p> <p>7.5. Gevraagd wordt of er voor de bouwhoogten voorschriften zijn opgenomen voor de situering ten opzichte van de perceelsgrens.</p> <p>7.6. Aangegeven wordt dat vrij baan wordt gegeven aan de bestemming van panden/gebouwen. Gevraagd wordt hoe daarin de privacy van reeds bewoonde panden beschermd wordt. Gevraagd wordt of het de</p>	<p>Voor een beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen hierover is opgemerkt bij zienswijze 4.</p> <p>Zie de reactie bij de gelijkkluidende vraag in zienswijze 3</p> <p>Zie de reactie bij de gelijkkluidende vragen in zienswijze 4</p> <p>Het bebouwingspercentage is van toepassing op het bouwperceel. Er kunnen op een perceel één hoofdgebouw en meerdere bijbehorende bouwwerken worden opgericht.</p> <p>Voorschriften voor de situering van bebouwing ten opzichte van de perceelsgrens zijn alleen van toepassing voor (half)vrijstaande hoofdgebouwen.</p> <p>Er wordt geen vrij baan gegeven aan de bestemming van gebouwen nu gebouwen overeenkomstig de bestemming dienen te worden gebruikt. Het is niet de bedoeling om de kern Terheijden in een commercieel centrum te veranderen. Voor het centrum van de kern Terheijden is binnen de bestemming Centrum</p>

<p>bedoeling is om de Kern van Terheijden tot een commercieel centrum te veranderen.</p>	<p>wel een regeling opgenomen om te kunnen voorzien in een adequaat voorzieningenniveau. Deze bestemming is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan waarin dit gebied is bestemd als Gemengde Doeleinden.</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
<p>8. Zienswijze van de heer A. Ruis</p>	
<p>8.1. Aangegeven wordt dat het onwenselijk wordt bevonden dat het gebied tussen de Raadhuisstraat en de Schapenbogert dat in het geldende bestemmingsplan is bestemd als Agrarische doeleinden wordt bebouwd.</p> <p>8.2. Aangegeven wordt dat gevreesd voor waardevermindering van de woning</p>	<p>Voor een beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen hierover is opgemerkt bij zienswijze 4.</p> <p>Van waardevermindering zal geen sprake zijn nu de bebouwingsmogelijkheden van het perceel niet worden aangepast. Het gebruik wordt in overeenstemming gebracht met het bestaande gebruik.</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
<p>9. Zienswijze van de heer A.W. Hekstra</p>	
<p>9.1. Aangegeven wordt dat het plan niet conserverend van aard is nu de bestemming Wonen is toegenomen ten koste van de bestemming Agrarische doeleinden.</p> <p>9.2. Gevraagd wordt aan te geven wat bedoeld wordt met de gewenste uniformering en deregulering.</p> <p>9.3. Aangegeven wordt dat voor hoofdgebouwen een maximale goothoogte van 7 meter is voorgeschreven en een maximale bouwhoogte van 11 meter. Gevraagd wordt of het mogelijk is een hoofdgebouw in een blokvorm te realiseren met een plat dak op een hoogte van 11 meter.</p> <p>9.4. Aangegeven wordt dat de goot- en bouwhoogte van een bijgebouw zijn verhoogd tot respectievelijk 3,3 en 6 meter. Gevraagd wordt of het mogelijk is</p>	<p>Voor een beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen hierover is opgemerkt bij zienswijze 4.</p> <p>Zie de reactie bij de gelijkkluidende vraag in zienswijze 3</p> <p>Zie de reactie bij de gelijkkluidende vraag in zienswijze 4</p> <p>De goot- en nokhoogte zijn in het voorliggende plan niet verhoogd ten opzichte van het nu nog geldende plan. Zie de reactie bij zienswijze 6.</p> <p>Voor het overige zie de reactie bij de</p>

<p>om vergunningsvrij op de erfrens een bijbehorend bouwwerk op te richten met een plat dak of een pindak met een nokhoogte van zes meter. Zo nee welke hoogte mag een plat dak dan krijgen.</p> <p>9.5. Gevraagd wordt of het mogelijk is om bijgebouwen binnen de bestemming Wonen commercieel te gebruiken door de eigenaar of een externe partij.</p>	<p>gelijkluidende vraag in zienswijze 4</p> <p>Zie de reactie bij de gelijkluidende vraag in zienswijze 4</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
<p>10. Zienswijze van de heer en mevrouw S. Hubert van Blijenburg</p>	
<p>10.1. Gevraagd wordt waarom gekozen is voor een bebouwingspercentage van 70%</p> <p>10.2. Gevraagd wordt hoe voorkomen gaat worden dat een wildgroei aan gebouwen en bijbehorende gebouwen kan ontstaan.</p> <p>10.3. Gevraagd wordt of het klopt dat door de aanpassing in het bestemmingsplan bijgebouwen zonder vergunning kunnen worden gerealiseerd.</p> <p>10.4. Gevraagd wordt hoe aangrenzende bewoners worden geïnformeerd over vergunningsvrije bouwactiviteiten.</p>	<p>Zie de reactie bij de gelijkluidende vraag in zienswijze 2</p> <p>Zie de reactie bij de gelijkluidende vraag in zienswijze 3</p> <p>Zie de reactie bij de gelijkluidende vraag in zienswijzen 3 en 4. In aanvulling hierop kan worden aangegeven dat, naast de mogelijkheid om vergunningsvrij te bouwen ongeacht hetgeen in de regels van het bestemmingsplan staat, door de wetgever is voorgeschreven dat het mogelijk is om vergunningsvrij bijbehorende bouwwerken op te richten die voldoen aan de regels van het bestemmingsplan, mits deze lager zijn dan vijf meter. Ten gevolge van de regels van het voorliggende bestemmingsplan dient dan ook de goothoogte van het bijbehorende bouwwerk niet hoger te zijn dan 3,3 meter om als vergunningsvrij bouwwerk te kunnen worden aangemerkt .</p> <p>Het is gebruikelijk dat burens elkaar informeren over hun bouwplannen (in ieder geval voor zover die leiden tot uitbreiding van de bestaande bebouwing). Omdat vergunningsvrije bouwactiviteiten niet behoeven te worden aangevraagd is de gemeente niet van dergelijke plannen op de hoogte en is het niet mogelijk deze bekend te maken op de gemeentelijke informatiepagina..</p>

<p>Een zienswijze kan schriftelijk of mondeling worden ingediend. De reactie is per e-mail ingediend.</p> <p>Betrokkene is in de gelegenheid gesteld om de zienswijze alsnog op de voorgeschreven wijze kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.</p>	<p>De reactie kan niet worden aangemerkt als een op de voorgeschreven wijze kenbaar gemaakte zienswijze en dient derhalve buiten behandeling te worden gelaten..</p> <p>Voor de volledigheid wordt aangegeven dat het gestelde in de e-mail overigens geen aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
---	---

Het geheel overwegende kan worden geoordeeld dat de ingekomen zienswijzen aanleiding geven om het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.