



NOTA VAN BEANTWOORDING

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Oranjeplein-Brabantstraat Terheijden”

September 2014

1. J. van Beek, Huygensstraat 5, 4844 AX Terheijden
Zienswijze d.d. 8 juni 2014, ingekomen d.d. 11 juni 2014 (registratienr.: 14ink04468)

1	Reactie	Beoordeling
A	Door de hoogte van de nieuw te bouwen woningen verliest reclamant in de herfst, winter en voorjaar heel veel zonlicht.	Aan de hand van de bezonningsstudie (Quadrant d.d. 29-08-2014) kan worden opgemaakt dat de schaduwwerking als gevolg van de nieuwbouw beperkt is. De situatie voldoet aan de TNO-norm.
B	Door inkijk naar achterzijde van woning en perceel van reclamant verdwijnt privacy volledig. Reclamant woont al 51 jaar op dit perceel en heeft nooit inkijk gehad.	De geplande woningen achter het perceel van reclamant krijgen een bouwhoogte van circa 9,7 m. De bouwhoogte van het bouwvlak zal ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden bijgesteld van 11 m. naar 10 m. Overigens laat ook het vigerende bestemmingsplan Kern Terheijden een goot- en bouwhoogte toe van resp. 6,5 m. en 9,5 m. De afstand van de achterzijde van het bouwvlak voor de nieuw te bouwen woningen tot de achterzijde van woning van reclamant bedraagt circa 28 meter. Inkijk vanuit de nieuwe woningen zal dan ook beperkt zijn. In het algemeen kan het volgende worden gesteld. In het vigerende bestemmingsplan Kern Terheijden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee voor de locaties Brabantstraat 23, Brabantstraat 2 t/m 20, Oranjeplein 5 en Zonzeelschool in totaal 80 nieuwe woningen zijn toegestaan. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan Kern Terheijden was herontwikkeling van de woningen aan de Brabantstraat, dan ook al voorzien. Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en is momenteel reeds bebouwd. Het betreft hier dan ook een inbreidings-/herstructureringslocatie. Vervangende woningbouw ter plaatse van de seniorenwoningen aan de Brabantstraat is in overeenstemming met het streven naar efficiënt ruimtegebruik. De belangen die gemoeid zijn met bouwen van woningen voor de doelgroepen senioren, starters en lage middeninkomens op een reeds bebouwde locatie in het centrum van Terheijden wegen zwaarder dan de door reclamant aangedragen te verwachten beperkingen.
C	Het peil waarop de nieuwe woningen worden gebouwd ligt veel hoger dan het peil in de Huygensstraat.	Het peil waarop de nieuwe woningen worden gebouwd ligt inderdaad, zoals reeds in de huidige situatie zo is, wat hoger dan het peil in de Huygensstraat. Bij de uitvoering zal hier, ter plaatse van de brandgang, rekening mee worden gehouden. Deze blijft qua peil gelijk en wordt voorzien van infiltratiekolken.

2. D.A. Jansen en G.M. Jansen-Smits, Brabantstraat 23a, 4844 AT Terheijden
Zienswijze d.d. 10 juni 2014, ingekomen d.d. 13 juni 2014 (registratienr.: 14ink04526)

2	Reactie	Beoordeling
A	De zienswijze is gericht op de maximale bouwhoogte van de geplande	Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en is momenteel reeds bebouwd. Het

	woningbouw in het hele plan, met in het bijzonder de hoogte van de geplande woningbouw op de locatie Brabantstraat 23 (voormalige bibliotheek). Kernwaarde van de Molenpolder in Terheijden is de zo karakteristieke laagbouw, bungalowbouw (een laag met kap) en bebouwing van maximaal twee lagen met kap en veel groen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt een verantwoord kader van maximale hoogtes gemist. Een maximale bouwhoogte van maximaal drie lagen tot maximaal 12 meter past hier niet bij. Een hoogte van twee lagen met kap, gebaseerd op het huidig maximum in de wijk, dient ook het nieuwe maximum te zijn.	betreft hier dan ook een inbreidings-/herstructureringslocatie. Woningbouw ter plaatse is in overeenstemming met het streven naar efficiënt ruimtegebruik. Zoals in de toelichting onder hoofdstuk 3 en specifiek voor de locatie Brabantstraat 23 in paragraaf 3.4 is aangegeven wordt aangesloten op de aanwezige bebouwingsstructuur. De gekozen bouwhoogte sluit dan ook zoveel mogelijk aan op de omgeving. Aan de zuidzijde van de Brabantstraat bestaan de huidige woningen voornamelijk uit twee bouwlagen met een kap. Op basis van gewijzigde wettelijke vereisten (Bouwbesluit) ten aanzien van verdiepingshoogte, is voor de bouw van een woning van twee bouwlagen met een kap een maximale bouwhoogte van maximaal 11 m. reëel. Voor alle kernen in de gemeente worden de bestemmingsplannen geactualiseerd. Hierbij wordt standaard een maximale goothoogte van 7 m. en een maximale bouwhoogte van 11 m. aangehouden. Ook voor de kern Terheijden is momenteel een actualisering van het bestemmingsplan in voorbereiding, waarin deze maatvoering zal worden overgenomen. N.B. In het ontwerpbestemmingsplan is voor het westelijk deel van het bouwvlak aan de Brabantstraat een maximale bouwhoogte van 10 m. aangehouden en voor het deel aan de Markkant 7,5 m.
B	Verzocht wordt om erop toe te zien dat bij een definitief ontwerp van bebouwing aan de rechterzijde, grenzend aan Brabantstraat 23a, raampartijen niet worden toegestaan en/of volledig en permanent worden geblindeerd.	Het opnemen van raampartijen wordt niet geregeld in het bestemmingsplan en is in het kader van deze procedure dan ook niet relevant. De gemeente toetst een aanvraag om omgevingsvergunning onder meer aan het vigerende bestemmingsplan en aan het Bouwbesluit. Het opnemen van raampartijen zal in dit geval niet leiden tot een weigeringsgrond. Het is aan de ontwikkelaar om al dan niet rekening te houden met het verzoek van reclamant. Overigens zijn in het voorlopig ontwerp slechts zeer kleine raamopeningen opgenomen, welke zijn geprojecteerd ter hoogte van de trapopgang.
C	Omdat het bestemmingsplan mogelijk waardevermindering van woning van reclamant tot gevolg kan hebben, behoudt reclamant het recht voor om planschade in een later stadium te onderbouwen en in te dienen.	Indien reclamant van mening is dat de waarde van zijn woning na uitvoering van het plan is verminderd, dan dient hij zich, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, te beroepen op de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot planschade.

**3. J. Vroemen en M.J. Vroemen-Galiart, Brabantstraat 25, 4844 AT Terheijden
Zienschijde d.d. 8 juni 2014, ingekomen d.d. 13 juni 2014 (registratienr.: 14ink04529)**

3	Reactie	Beoordeling
A	Reclamant reageert op de beoordeling van de eerder ingediende inspraakreactie ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan. Reclamant is het eens met het feit dat in de nota van beantwoording van inspraakreacties door het college wordt aangegeven dat de bouwhoogte naar beneden kan worden bijgesteld en geeft aan om die reden te rekenen op onze medewerking, omdat de eerder genoemde 10,5 meter in geen enkele relatie staat tot het bestaande beeld in de wijk.	De goot- en bouwhoogtes zijn in het ontwerpbestemmingsplan naar beneden bijgesteld. De gekozen bouwhoogte sluit zoveel mogelijk aan op de omgeving. Aan de zuidzijde van de Brabantstraat bestaan de huidige woningen voornamelijk uit twee bouwlagen met een kap. Op basis van gewijzigde wettelijke vereisten (Bouwbesluit) ten aanzien van verdiepingshoogte, is voor de bouw van een woning van twee bouwlagen met een kap een maximale bouwhoogte van 11 m. reëel. Voor alle kernen in de gemeente worden de bestemmingsplannen geactualiseerd. Hierbij wordt standaard een maximale goothoogte van 7 m. en een maximale bouwhoogte van 11 m. aangehouden. Ook voor de kern Terheijden is momenteel een actualisering van het bestemmingsplan in voorbereiding, waarin deze maatvoering zal worden overgenomen.

		N.B. In het ontwerpbestemmingsplan is voor het westelijk deel van het bouwvlak aan de Brabantstraat een maximale bouwhoogte van 10 m. aangehouden en voor het deel aan de Markkant 7,5 m.
B	De Brabantstraat wordt wel degelijk veel gebruikt door verkeer vanuit de wijk achter de haven, dat via de Hillen komt en gaat. Om reden van het toegenomen verkeer en toenemende onoverzichtelijkheid, handhaaft reclamant het verzoek van reclamant om geen extra ontsluiting te maken naast Brabantstraat 23. Ontsluiting via de Markkant ligt meer voor de hand.	De toegang naar de parkeerplaats betreft geen extra ontsluiting, maar een uitrit die uitkomt op een erftoegangsweg (30 km/u-zone). Een uitrit moet stapvoets worden verlaten. Ook als de toegang aan de zijde van de Markkant zou komen, komt het extra verkeer uiteindelijk uit op de Brabantstraat, aangezien de Markkant doodlopend is.

**4. D. de Ridder, Markkant 2, 4844 BB Terheijden
Zienswijze d.d. 30 juni 2014, ingekomen d.d. 1 juli 2014 (registratienr.: 14ink04981)**

4	Reactie	Beoordeling
A	Het totale plan maakt een te massale indruk. Gewaakt dient te worden voor een te grote verdichting en daarmee aantasting van de Molenpolder c.q. dorp.	In het vigerende bestemmingsplan Kern Terheijden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee voor de locaties Brabantstraat 23, Brabantstraat 2 t/m 20, Oranjeplein 5 en Zonzeelschool in totaal 80 nieuwe woningen zijn toegestaan. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan Kern Terheijden was herontwikkeling van deze locaties, met de mogelijkheid tot een aanzienlijke toename van het aantal woningen, dan ook al voorzien. Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en is momenteel reeds bebouwd. Het betreft hier dan ook een inbreidings-/herstructureringslocatie. Woningbouw ter plaatse is in overeenstemming met het streven naar efficiënt ruimtegebruik. De belangen die gemoeid zijn met bouwen van woningen voor de doelgroepen senioren, starters en lage middeninkomens op een reeds bebouwde locatie in het centrum van Terheijden wegen dan ook zwaarder dan de door reclamant aangedragen te verwachten beperkingen.
B	Voor deelplan 2 en 3 wordt de bouwhoogte verdubbeld en op de hoek Brabantstraat-Markkant leidt dit zelfs tot hoogbouw tot 11 m. hoogte. Bij vorige plannen is een dergelijke bebouwing door Compositie 5 Stedenbouw uit Breda ten stelligste afgeraden. De Brabantstraat loopt in westelijke richting immers uit in een trechter. De bouwhoogte zal het algemeen karakter van de Molenpolder aantasten.	Uitgangspunt is om aan te sluiten op de bestaande bebouwingsstructuur door het toepassen van een verspringende rooilijn, een tweezijdige oriëntatie van bebouwing en een opbouw in twee bouwlagen met een kap. Voorgestelde bebouwing past binnen de bestaande ruimtelijke structuur. De goot- en bouwhoogtes zijn in het ontwerpbestemmingsplan naar beneden bijgesteld. De gekozen bouwhoogte sluit zoveel mogelijk aan op de omgeving. Aan de zuidzijde van de Brabantstraat bestaan de huidige woningen voornamelijk uit twee bouwlagen met een kap. Op basis van gewijzigde wettelijke vereisten (Bouwbesluit) ten aanzien van verdiepingshoogte, is voor de bouw van een woning van twee bouwlagen met een kap een maximale bouwhoogte van 11 meter reëel. Voor alle kernen in de gemeente worden de bestemmingsplannen geactualiseerd. Hierbij wordt standaard een maximale goothoogte van 7 m. en een maximale bouwhoogte van 11 m. aangehouden. Ook voor de kern Terheijden is momenteel een actualisering van het bestemmingsplan in voorbereiding, waarin deze maatvoering zal worden overgenomen. N.B. In het ontwerpbestemmingsplan is voor het westelijk deel van het bouwvlak aan de

		Brabantstraat een maximale bouwhoogte van 10 m. aangehouden en voor het deel aan de Markkant 7,5 m.
C	In het algemeen en in het bijzonder in de smalle straat Markkant en westelijk deel van de Brabantstraat zal een grote verstedelijking plaatsvinden, hetgeen de leefruimte, leefbaarheid, milieu en verkeersveiligheid doen verslechteren.	Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en is momenteel reeds bebouwd. Het betreft hier dan ook een inbreidings-/herstructureringslocatie. Woningbouw ter plaatse is in overeenstemming met het streven naar efficiënt ruimtegebruik. De belangen die gemoeid zijn met bouwen van woningen voor de doelgroepen senioren, starters en lage middeninkomens op een reeds bebouwde locatie in het centrum van Terheijden wegen dan ook zwaarder dan de door reclamant aangedragen te verwachten beperkingen.
D	Deze plannen zullen tot gevolg hebben dat veel privacy en zonlicht verdwijnt.	Gelet op de situering van de nieuwe bebouwing ten opzichte van het perceel van reclamant zal er geen noemenswaardige beperking van zonlicht plaatsvinden. Het voorgaande blijkt uit de uitgevoerde bezonningsstudie (Quadrant d.d. 29-08-2014). In het algemeen kan het volgende worden gesteld. Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en is momenteel reeds bebouwd. Het betreft hier dan ook een inbreidings-/herstructureringslocatie. Woningbouw ter plaatse is in overeenstemming met het streven naar efficiënt ruimtegebruik. De belangen die gemoeid zijn met bouwen van woningen voor de doelgroepen senioren, starters en lage middeninkomens op een reeds bebouwde locatie in het centrum van Terheijden wegen dan ook zwaarder dan de door reclamant aangedragen te verwachten beperkingen.
E	Toekomstige bouwlocaties in de kern van Terheijden kunnen het volume terugbrengen tot aanvaardbare proporties.	In het vigerende bestemmingsplan Kern Terheijden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee voor de locaties Brabantstraat 23, Brabantstraat 2 t/m 20, Oranjeplein 5 en Zonzeelschool in totaal 80 nieuwe woningen zijn toegestaan. Met onderhavig bestemmingsplan kunnen in totaal 20 extra woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Mede gelet op het streven naar efficiënt ruimtegebruik is de voorgestane invulling vanuit ruimtelijk oogpunt een wenselijke en aanvaardbare invulling. De voorgenomen woningbouw binnen onderhavig plan is opgenomen in het woningbouwprogramma.
F	Door de bouw van 12 woningen in de Brabantstraat en 4 grondgebonden woningen in de Markkant zal de huidige groenvoorziening op het perceel van de voormalige bibliotheek geheel verdwijnen. Eventueel privé-groen zal door afbakening vanaf de openbare weg niet te zien zijn. Groen wordt door rood vervangen. De groene long verdwijnt en hierdoor ook de karakteristieke kernwaarde van het westelijk deel van de Molenpolder.	Op de hoek Brabantstraat-Markkant zal inderdaad groen verdwijnen. Echter aan de noordzijde van de Brabantstraat worden de twee blokken woningen die nu vrijwel direct aan de straat zijn gelegen gesloopt. Ter plaatse worden de nieuwe bouwblokken verder naar achteren gesitueerd, zodat aan de voorzijde meer ruimte is voor groen en hier de groenstructuur wordt versterkt.
G	De 30 op de groenstrook aanwezige bomen zullen nagenoeg allemaal gekapt moeten worden.	Om dit plan te realiseren zal een groot aantal bomen moeten worden gekapt. De kap van bomen wordt niet in onderhavig bestemmingsplan geregeld. Voor de kap van bomen is een omgevingsvergunning vereist. Bij behandeling van een aanvraag om omgevingsvergunning worden belangen op zorgvuldige wijze afgewogen.
H	Door de geplande woningen te bouwen in plandeel 3 komt de speelgelegenheid in de kinderrijke Markkant te vervallen.	Ook in het vigerende bestemmingsplan is het gebruik van de openbare ruimte rondom de bestaande bebouwing niet zeker gesteld als speelgelegenheid en bestaat er voor de eigenaar geen enkele verplichting om het perceel open te stellen voor gebruik door anderen. Het betreft hier een informele speelplek. Ook de groenstroken aan de Brabantstraat, welke op korte afstand zijn gelegen, kunnen worden gebruikt als informele speelplek. Momenteel wordt door de gemeente een beleidsnotitie met betrekking tot speelruimte voorbereid, waaraan een

		<p>uitvoeringsplan zal worden gekoppeld. Afhankelijk van de besluitvorming in de gemeenteraad zal de komende jaren in overleg met bewoners en bewonersgroepen per wijk invulling worden gegeven aan dit uitvoeringsplan.</p>
I	<p>Gezien de toename van auto's in de Markkant zal in deze straat ook grote parkeerdruk ontstaan. Het plan heeft indirect gevolgen voor de parkeerdruk in de Markkant. Verzocht wordt dit onderwerp nog eens goed te analyseren. Voorts zal de verkeersonveiligheid, mede door een te smalle Brabantstraat toenemen. Specifieke aandacht wordt gevraagd voor een goed zicht voor het verkeer komende vanuit de Markkant richting Oranjeplein. Met dit plan kan een verbreding van de Brabantstraat eenvoudig worden gerealiseerd.</p>	<p>De ontsluiting van het plangebied loopt via de Brabantstraat en Polderstraat. De Markkant is immers een doodlopende weg, waardoor de ontsluiting niet hierlangs kan plaatsvinden. Ook qua parkeren ligt de nadruk op de Brabantstraat en op eigen terrein, achter het appartementengebouw, waar ook toegang tot de nieuwe percelen en woningen zal worden geregeld.</p> <p>De Brabantstraat heeft veelal een breedte van minder dan 5,0 meter. Om deze ruimte vrij te houden als rijbaan en de doorstroming te verbeteren, worden de nieuwe parkeerplaatsen buiten de rijbaan geprojecteerd. Hierdoor wordt bovendien het zicht vanuit de Markkant verbeterd, hetgeen de verkeersveiligheid ten goede komt.</p>
J	<p>Door het bouwen van 6 bergingen langs het voetpad aan de zuidzijde van plandeel 3 zal het ruime uitzicht van reclamant verdwijnen. Het veroorzaakt ook een "brandgang-effect" in het voetpad. Ook zal het uitzicht van de uitrit van reclamant worden bemoeilijkt, hetgeen een verkeersonveilige situatie oplevert. Onduidelijk of dit ook tot planschade leidt.</p> <p>Het is onbegrijpelijk waarom de rooilijn van de woningen Markkant 2, 4 en 6 niet wordt doorgetrokken naar de Brabantstraat, wat voor de Markkant verkeersveiliger zou zijn en ook meer leefruimte geeft.</p>	<p>De voorgevels van de woningen Markkant 2, 4 en 6 lopen niet parallel met de straat. Voor de nieuwbouw is eenzelfde situering aangehouden met een verspringende rooilijn richting de straat. De goot- en bouwhoogte van het bouwvlak dat het dichtst nabij de woningen aan de Markkant is gelegen bedragen 3,5 m. en 7 m. De bouwmassa nabij de woningen aan de Markkant blijft dan ook beperkt. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is deze situatie een logische, aanvaardbare invulling.</p> <p>In het voorlopig ontwerp heeft een aanpassing van de bergingen plaats gevonden. In plaats van 6 bergingen zijn er 3 bergingen naast het perceel van reclamant gesitueerd, is de ruimte tot de brandgang verruimd en staan de bergingen meer naar achteren op het perceel, zodat zicht hierop vanuit woning reclamant beperkter is.</p> <p>In het algemeen geldt dat aan de bestaande situatie, welke is vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan, geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. Zo bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht.</p> <p>Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en er is ter plaatse reeds bebouwing aanwezig. Het betreft hier dan ook een inbreidings-/herstructureringslocatie. Woningbouw ter plaatse is in overeenstemming met het streven naar efficiënt ruimtegebruik.</p> <p>Onderhavig bestemmingsplan leidt niet tot een dusdanige wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Kern Terheijden, dat sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het uitzicht en onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.</p> <p>De belangen die gemoeid zijn met bouwen van woningen voor de doelgroepen senioren, starters en lage middeninkomens op een reeds bebouwde locatie in het centrum van Terheijden wegen dan ook zwaarder dan de door reclamant aangedragen te verwachten beperkingen.</p> <p>Indien reclamant van mening is dat de waarde van zijn woning na uitvoering van het plan is verminderd, dan dient hij zich, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, te beroepen op de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot planschade.</p>
K	<p>De gemeentelijke ambities in getal zijn te groots en niet in verhouding tot het karakter van de wijk. De Polderstraat is breed en laat veel groen zien, dit in tegenstelling tot deelplan 3. Met de "ladder duurzame verstedelijking" moet door herontwikkeling van vrijgekomen gronden een bijdrage worden geleverd aan de woon- en leefkwaliteit. Een bestemmingsplan voorziet in</p>	<p>Uitgangspunt is om aan te sluiten op de bestaande bebouwingsstructuur door het toepassen van een verspringende rooilijn, een tweezijdige oriëntatie van bebouwing en een opbouw in twee bouwlagen met een kap. De brede, groene opzet van de Polderstraat loopt door in de Brabantstraat. Door het naar achteren plaatsen van de twee naar voren gelegen bouwblokken, krijgt de Brabantstraat ook daar een ruimere opzet.</p>

groen-, speelvoorziening, fiets- en voetpaden. Dit plan maakt deze ambitie niet waar.	Onder paragraaf 5.11 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de ladder duurzame verstedelijking. Toetsing aan deze ladder wijst uit dat voldaan wordt aan de vereisten.
---	--

**5. I.Y. Bakker, Markkant 5, 4844 BB Terheijden
Zienswijze d.d. 30 juni 2014, ingekomen d.d. 1 juli 2014 (registratienummer: 14ink04996)**

5	Reactie	Beoordeling
A	Het totale plan maakt een te massale indruk. Gewaakt dient te worden voor een te grote verdichting en daarmee aantasting van de Molenpolder c.q. dorp.	In het vigerende bestemmingsplan Kern Terheijden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee voor de locaties Brabantstraat 23, Brabantstraat 2 t/m 20, Oranjeplein 5 en Zonzeelschool in totaal 80 nieuwe woningen zijn toegestaan. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan Kern Terheijden was herontwikkeling van deze locaties, met de mogelijkheid tot een aanzienlijke toename van het aantal woningen, dan ook al voorzien. Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en is momenteel reeds bebouwd. Het betreft hier dan ook een inbreidings-/herstructureringslocatie. Woningbouw ter plaatse is in overeenstemming met het streven naar efficiënt ruimtegebruik. De belangen die gemoeid zijn met bouwen van woningen voor de doelgroepen senioren, starters en lage middeninkomens op een reeds bebouwde locatie in het centrum van Terheijden wegen dan ook zwaarder dan de door reclamant aangedragen te verwachten beperkingen.
B	Voor deelplan 2 en 3 wordt de bouwhoogte verdubbeld en op de hoek Brabantstraat-Markkant leidt dit zelfs tot hoogbouw tot 11 m. hoogte. Bij vorige plannen is een dergelijke bebouwing door Compositie 5 Stedenbouw uit Breda ten stelligste afgeraden. De Brabantstraat loopt in westelijke richting immers uit in een trechter. De bouwhoogte zal het algemeen karakter van de Molenpolder aantasten.	Uitgangspunt is om aan te sluiten op de bestaande bebouwingsstructuur door het toepassen van een verspringende rooilijn, een tweezijdige oriëntatie van bebouwing en een opbouw in twee bouwlagen met een kap. Voorgestelde bebouwing past binnen de bestaande ruimtelijke structuur. De goot- en bouwhoogtes zijn in het ontwerpbestemmingsplan naar beneden bijgesteld. De gekozen bouwhoogte sluit zoveel mogelijk aan op de omgeving. Aan de zuidzijde van de Brabantstraat bestaan de huidige woningen voornamelijk uit twee bouwlagen met een kap. Op basis van gewijzigde wettelijke vereisten (Bouwbesluit) ten aanzien van verdiepingshoogte, is voor de bouw van een woning van twee bouwlagen met een kap een maximale bouwhoogte van 11 meter reëel. Voor alle kernen in de gemeente worden de bestemmingsplannen geactualiseerd. Hierbij wordt standaard een maximale goothoogte van 7 m. en een maximale bouwhoogte van 11 m. aangehouden. Ook voor de kern Terheijden is momenteel een actualisering van het bestemmingsplan in voorbereiding, waarin deze maatvoering zal worden overgenomen. N.B. In het ontwerpbestemmingsplan is voor het westelijk deel van het bouwvlak aan de Brabantstraat een maximale bouwhoogte van 10 m. aangehouden en voor het deel aan de Markkant 7,5 m.
C	In het algemeen en in het bijzonder in de smalle straat Markkant en westelijk deel van de Brabantstraat zal een grote verstedelijking plaatsvinden, hetgeen de leefruimte, leefbaarheid, milieu en verkeersveiligheid doen verslechteren.	Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en is momenteel reeds bebouwd. Het betreft hier dan ook een inbreidings-/herstructureringslocatie. Woningbouw ter plaatse is in overeenstemming met het streven naar efficiënt ruimtegebruik. De belangen die gemoeid zijn met bouwen van woningen voor de doelgroepen senioren,

		starters en lage middeninkomens op een reeds bebouwde locatie in het centrum van Terheijden wegen dan ook zwaarder dan de door reclamant aangedragen te verwachten beperkingen.
D	Deze plannen zullen tot gevolg hebben dat veel privacy en zonlicht verdwijnt.	Gelet op de situering van de nieuwe bebouwing ten opzichte van het perceel van reclamant zal er geen noemenswaardige beperking van zonlicht plaatsvinden. Het voorgaande blijkt uit de uitgevoerde bezonningsstudie (Quadrant d.d. 29-08-2014). In het algemeen kan het volgende worden gesteld. Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en is momenteel reeds bebouwd. Het betreft hier dan ook een inbreidings-/herstructureringslocatie. Woningbouw ter plaatse is in overeenstemming met het streven naar efficiënt ruimtegebruik. De belangen die gemoeid zijn met bouwen van woningen voor de doelgroepen senioren, starters en lage middeninkomens op een reeds bebouwde locatie in het centrum van Terheijden wegen dan ook zwaarder dan de door reclamant aangedragen te verwachten beperkingen.
E	Toekomstige bouwlocaties in de kern van Terheijden kunnen het volume terugbrengen tot aanvaardbare proporties.	In het vigerende bestemmingsplan Kern Terheijden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee voor de locaties Brabantstraat 23, Brabantstraat 2 t/m 20, Oranjeplein 5 en Zonzeelschool in totaal 80 nieuwe woningen zijn toegestaan. Met onderhavig bestemmingsplan kunnen in totaal 20 extra woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Mede gelet op het streven naar efficiënt ruimtegebruik is de voorgestane invulling vanuit ruimtelijk oogpunt een wenselijke en aanvaardbare invulling. De voorgenomen woningbouw binnen onderhavig plan is opgenomen in het woningbouwprogramma.
F	Door de bouw van 12 woningen in de Brabantstraat en 4 grondgebonden woningen in de Markkant zal de huidige groenvoorziening op het perceel van de voormalige bibliotheek geheel verdwijnen. Eventueel privé-groen zal door afbakening vanaf de openbare weg niet te zien zijn. Groen wordt door rood vervangen. De groene long verdwijnt en hierdoor ook de karakteristieke kernwaarde van het westelijk deel van de Molenpolder.	Op de hoek Brabantstraat-Markkant zal inderdaad groen verdwijnen. Echter aan de noordzijde van de Brabantstraat worden de twee blokken woningen die nu vrijwel direct aan de straat zijn gelegen gesloopt. Ter plaatse worden de nieuwe bouwblokken verder naar achteren gesitueerd, zodat aan de voorzijde meer ruimte is voor groen en hier de groenstructuur wordt versterkt.
G	De 30 op de groenstrook aanwezige bomen zullen nagenoeg allemaal gekapt moeten worden.	Om dit plan te realiseren zal een groot aantal bomen moeten worden gekapt. De kap van bomen wordt niet in onderhavig bestemmingsplan geregeld. Voor de kap van bomen is een omgevingsvergunning vereist. Bij behandeling van een aanvraag om omgevingsvergunning worden belangen op zorgvuldige wijze afgewogen.
H	Door de geplande woningen te bouwen in plandeel 3 komt de speelgelegenheid in de kinderrijke Markkant te vervallen.	Ook in het vigerende bestemmingsplan is het gebruik van de openbare ruimte rondom de bestaande bebouwing niet zeker gesteld als speelgelegenheid en bestaat er voor de eigenaar geen enkele verplichting om het perceel open te stellen voor gebruik door anderen. Het betreft hier een informele speelplek. Ook de groenstroken aan de Brabantstraat, welke op korte afstand zijn gelegen, kunnen worden gebruikt als informele speelplek. Momenteel wordt door de gemeente een beleidsnotitie met betrekking tot speelruimte voorbereid, waaraan een uitvoeringsplan zal worden gekoppeld. Afhankelijk van de besluitvorming in de gemeenteraad zal de komende jaren in overleg met bewoners en bewonersgroepen per wijk invulling worden gegeven aan dit uitvoeringsplan.
I	Gezien de toename van auto's in de Markkant zal in deze straat ook grote parkeerdruk ontstaan. Het plan heeft indirect gevolgen voor de parkeerdruk in de Markkant. Verzocht wordt dit onderwerp nog eens goed	De ontsluiting van het plangebied loopt via de Brabantstraat en Polderstraat. De Markkant is immers een doodlopende weg, waardoor de ontsluiting niet hierlangs kan plaatsvinden. Ook qua parkeren ligt de nadruk op de Brabantstraat en op eigen terrein, achter het

	<p>te analyseren. Voorts zal de verkeersonveiligheid, mede door een te smalle Brabantstraat toenemen. Specifieke aandacht wordt gevraagd voor een goed zicht voor het verkeer komende vanuit de Markkant richting Oranjeplein. Met dit plan kan een verbreding van de Brabantstraat eenvoudig worden gerealiseerd.</p>	<p>appartementengebouw, waar ook toegang tot de nieuwe percelen en woningen zal worden geregeld.</p> <p>De Brabantstraat heeft veelal een breedte van minder dan 5,0 meter. Om deze ruimte vrij te houden als rijbaan en de doorstroming te verbeteren, worden de nieuwe parkeerplaatsen buiten de rijbaan geprojecteerd. Hierdoor wordt bovendien het zicht vanuit de Markkant verbeterd, hetgeen de verkeersveiligheid ten goede komt.</p>
J	<p>Door het bouwen van 6 bergingen langs het voetpad aan de zuidzijde van plandeel 3 zal het ruime uitzicht van reclamant verdwijnen. Het geeft een opgesloten gevoel. De afstand tussen woning reclamant en de nieuwe woning aan de overzijde is heel klein in deze smalle straat. Kinderen kunnen niet meer buiten spelen en het parkeerprobleem wordt velen malen groter.</p> <p>Een verzoek voor planschade zal serieus overwogen worden.</p>	<p>De voorgevels van de woningen Markkant 2, 4 en 6 lopen niet parallel met de straat. Voor de nieuwbouw is eenzelfde situering aangehouden met een verspringende rooilijn richting de straat. De goot- en bouwhoogte van het bouwvlak dat het dichtst nabij de woningen aan de Markkant is gelegen bedragen 3,5 m. en 7 m. De bouwmassa nabij de woningen aan de Markkant blijft dan ook beperkt. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is deze situatie een logische, aanvaardbare invulling.</p> <p>In het voorlopig ontwerp heeft een aanpassing van de bergingen plaats gevonden. In plaats van 6 bergingen zijn er 3 bergingen tegenover het perceel van reclamant gesitueerd en staan de bergingen meer naar achteren op het perceel, zodat zicht hierop vanuit woning reclamant beperkter is.</p> <p>In het algemeen geldt dat aan de bestaande situatie, welke is vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan, geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. Zo bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht.</p> <p>Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en er is ter plaatse reeds bebouwing aanwezig. Het betreft hier dan ook een inbreidings-/herstructureringslocatie. Woningbouw ter plaatse is in overeenstemming met het streven naar efficiënt ruimtegebruik.</p> <p>Onderhavig bestemmingsplan leidt niet tot een dusdanige wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Kern Terheijden, dat sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het uitzicht en onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.</p> <p>De belangen die gemoeid zijn met bouwen van woningen voor de doelgroepen senioren, starters en lage middeninkomens op een reeds bebouwde locatie in het centrum van Terheijden wegen dan ook zwaarder dan de door reclamant aangedragen te verwachten beperkingen.</p> <p>Voor de opmerkingen ten aanzien van speelgelegenheid en parkeren wordt verwezen naar de beoordeling onder 5 H en 5 I.</p> <p>Indien reclamant van mening is dat de waarde van zijn woning na uitvoering van het plan is verminderd, dan dient hij zich, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, te beroepen op de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot planschade.</p>
K	<p>De gemeentelijke ambities in getal zijn te groots en niet in verhouding tot het karakter van de wijk. De Polderstraat is breed en laat veel groen zien, dit in tegenstelling tot deelplan 3. Met de "ladder duurzame verstedelijking" moet door herontwikkeling van vrijgekomen gronden een bijdrage worden geleverd aan de woon- en leefkwaliteit. Een bestemmingsplan voorziet in groen-, speelvoorziening, fiets- en voetpaden. Dit plan maakt deze ambitie niet waar.</p>	<p>Uitgangspunt is om aan te sluiten op de bestaande bebouwingsstructuur door het toepassen van een verspringende rooilijn, een tweezijdige oriëntatie van bebouwing en een opbouw in twee bouwlagen met een kap. De brede, groene opzet van de Polderstraat loopt door in de Brabantstraat. Door het naar achteren plaatsen van de twee naar voren gelegen bouwblokken, krijgt de Brabantstraat ook daar een ruimere opzet.</p> <p>Onder paragraaf 5.11 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de ladder duurzame verstedelijking. Toetsing aan deze ladder wijst uit dat voldaan wordt aan de vereisten.</p>

6. S. van Thoor en D. Verdeyen, Markkant 3, 4844 BB Terheijden
Zienswijze d.d. 30 juni 2014, ingekomen d.d. 1 juli 2014 (registratienr.: 14ink04982)

4	Reactie	Beoordeling
A	<p>Het totale plan maakt een te massale indruk. Gewaakt dient te worden voor een te grote verdichting en daarmee aantasting van de Molenpolder c.q. dorp.</p>	<p>In het vigerende bestemmingsplan Kern Terheijden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee voor de locaties Brabantstraat 23, Brabantstraat 2 t/m 20, Oranjeplein 5 en Zonzeelschool in totaal 80 nieuwe woningen zijn toegestaan. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan Kern Terheijden was herontwikkeling van deze locaties, met de mogelijkheid tot een aanzienlijke toename van het aantal woningen, dan ook al voorzien.</p> <p>Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en is momenteel reeds bebouwd. Het betreft hier dan ook een inbreidings-/herstructureringslocatie. Woningbouw ter plaatse is in overeenstemming met het streven naar efficiënt ruimtegebruik.</p> <p>De belangen die gemoeid zijn met bouwen van woningen voor de doelgroepen senioren, starters en lage middeninkomens op een reeds bebouwde locatie in het centrum van Terheijden wegen dan ook zwaarder dan de door reclamant aangedragen te verwachten beperkingen.</p>
B	<p>Voor deelplan 2 en 3 wordt de bouwhoogte verdubbeld en op de hoek Brabantstraat-Markkant leidt dit zelfs tot hoogbouw tot 11 m. hoogte. Bij vorige plannen is een dergelijke bebouwing door Compositie 5 Stedenbouw uit Breda ten stelligste afgeraden. De Brabantstraat loopt in westelijke richting immers uit in een trechter. De bouwhoogte zal het algemeen karakter van de Molenpolder aantasten.</p>	<p>Uitgangspunt is om aan te sluiten op de bestaande bebouwingsstructuur door het toepassen van een verspringende rooilijn, een tweezijdige oriëntatie van bebouwing en een opbouw in twee bouwlagen met een kap. Voorgestelde bebouwing past binnen de bestaande ruimtelijke structuur.</p> <p>De goot- en bouwhoogtes zijn in het ontwerpbestemmingsplan naar beneden bijgesteld. De gekozen bouwhoogte sluit zoveel mogelijk aan op de omgeving. Aan de zuidzijde van de Brabantstraat bestaan de huidige woningen voornamelijk uit twee bouwlagen met een kap. Op basis van gewijzigde wettelijke vereisten (Bouwbesluit) ten aanzien van verdiepingshoogte, is voor de bouw van een woning van twee bouwlagen met een kap een maximale bouwhoogte van 11 meter reëel. Voor alle kernen in de gemeente worden de bestemmingsplannen geactualiseerd. Hierbij wordt standaard een maximale goothoogte van 7 m. en een maximale bouwhoogte van 11 m. aangehouden. Ook voor de kern Terheijden is momenteel een actualisering van het bestemmingsplan in voorbereiding, waarin deze maatvoering zal worden overgenomen.</p> <p>N.B. In het ontwerpbestemmingsplan is voor het westelijk deel van het bouwvlak aan de Brabantstraat een maximale bouwhoogte van 10 m. aangehouden en voor het deel aan de Markkant 7,5 m.</p>
C	<p>In het algemeen en in het bijzonder in de smalle straat Markkant en westelijk deel van de Brabantstraat zal een grote verstedelijking plaatsvinden, hetgeen de leefruimte, leefbaarheid, milieu en verkeersveiligheid doen verslechteren.</p>	<p>Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en is momenteel reeds bebouwd. Het betreft hier dan ook een inbreidings-/herstructureringslocatie. Woningbouw ter plaatse is in overeenstemming met het streven naar efficiënt ruimtegebruik.</p> <p>De belangen die gemoeid zijn met bouwen van woningen voor de doelgroepen senioren, starters en lage middeninkomens op een reeds bebouwde locatie in het centrum van Terheijden wegen dan ook zwaarder dan de door reclamant aangedragen te verwachten beperkingen.</p>
D	<p>Deze plannen zullen tot gevolg hebben dat veel privacy en zonlicht verdwijnt.</p>	<p>Gelet op de situering van de nieuwe bebouwing ten opzichte van het perceel van reclamant zal er geen noemenswaardige beperking van zonlicht plaatsvinden. Het voorgaande blijkt uit de uitgevoerde bezonningsstudie (Quadrant d.d. 29-08-2014).</p>

		<p>In het algemeen kan het volgende worden gesteld. Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en is momenteel reeds bebouwd. Het betreft hier dan ook een inbreidings-/herstructureeringslocatie. Woningbouw ter plaatse is in overeenstemming met het streven naar efficiënt ruimtegebruik.</p> <p>De belangen die gemoeid zijn met bouwen van woningen voor de doelgroepen senioren, starters en lage middeninkomens op een reeds bebouwde locatie in het centrum van Terheijden wegen dan ook zwaarder dan de door reclamant aangedragen te verwachten beperkingen.</p>
E	Toekomstige bouwlocaties in de kern van Terheijden kunnen het volume terugbrengen tot aanvaardbare proporties.	In het vigerende bestemmingsplan Kern Terheijden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee voor de locaties Brabantstraat 23, Brabantstraat 2 t/m 20, Oranjeplein 5 en Zonzeelschool in totaal 80 nieuwe woningen zijn toegestaan. Met onderhavig bestemmingsplan kunnen in totaal 20 extra woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Mede gelet op het streven naar efficiënt ruimtegebruik is de voorgestane invulling vanuit ruimtelijk oogpunt een wenselijke en aanvaardbare invulling. De voorgenomen woningbouw binnen onderhavig plan is opgenomen in het woningbouwprogramma.
F	Door de bouw van 12 woningen in de Brabantstraat en 4 grondgebonden woningen in de Markkant zal de huidige groenvoorziening op het perceel van de voormalige bibliotheek geheel verdwijnen. Eventueel privé-groen zal door afbakening vanaf de openbare weg niet te zien zijn. Groen wordt door rood vervangen. De groene long verdwijnt en hierdoor ook de karakteristieke kernwaarde van het westelijk deel van de Molenpolder.	Op de hoek Brabantstraat-Markkant zal inderdaad groen verdwijnen. Echter aan de noordzijde van de Brabantstraat worden de twee blokken woningen die nu vrijwel direct aan de straat zijn gelegen gesloopt. Ter plaatse worden de nieuwe bouwblokken verder naar achteren gesitueerd, zodat aan de voorzijde meer ruimte is voor groen en hier de groenstructuur wordt versterkt.
G	De 30 op de groenstrook aanwezige bomen zullen nagenoeg allemaal gekapt moeten worden.	Om dit plan te realiseren zal een groot aantal bomen moeten worden gekapt. De kap van bomen wordt niet in onderhavig bestemmingsplan geregeld. Voor de kap van bomen is een omgevingsvergunning vereist. Bij behandeling van een aanvraag om omgevingsvergunning worden belangen op zorgvuldige wijze afgewogen.
H	Door de geplande woningen te bouwen in plandeel 3 komt de speelgelegenheid in de kinderrijke Markkant te vervallen.	Ook in het vigerende bestemmingsplan is het gebruik van de openbare ruimte rondom de bestaande bebouwing niet zeker gesteld als speelgelegenheid en bestaat er voor de eigenaar geen enkele verplichting om het perceel open te stellen voor gebruik door anderen. Het betreft hier een informele speelplek. Ook de groenstroken aan de Brabantstraat, welke op korte afstand zijn gelegen, kunnen worden gebruikt als informele speelplek. Momenteel wordt door de gemeente een beleidsnotitie met betrekking tot speelruimte voorbereid, waaraan een uitvoeringsplan zal worden gekoppeld. Afhankelijk van de besluitvorming in de gemeenteraad zal de komende jaren in overleg met bewoners en bewonersgroepen per wijk invulling worden gegeven aan dit uitvoeringsplan.
I	Gezien de toename van auto's in de Markkant zal in deze straat ook grote parkeerdruk ontstaan. Het plan heeft indirect gevolgen voor de parkeerdruk in de Markkant. Verzocht wordt dit onderwerp nog eens goed te analyseren. Voorts zal de verkeersonveiligheid, mede door een te smalle Brabantstraat toenemen. Specifieke aandacht wordt gevraagd voor een goed zicht voor het verkeer komende vanuit de Markkant richting Oranjeplein. Met dit plan kan een verbreding van de Brabantstraat eenvoudig worden gerealiseerd.	De ontsluiting van het plangebied loopt via de Brabantstraat en Polderstraat. De Markkant is immers een doodlopende weg, waardoor de ontsluiting niet hierlangs kan plaatsvinden. Ook qua parkeren ligt de nadruk op de Brabantstraat en op eigen terrein, achter het appartementengebouw, waar ook toegang tot de nieuwe percelen en woningen zal worden geregeld. De Brabantstraat heeft veelal een breedte van minder dan 5,0 meter. Om deze ruimte vrij te houden als rijbaan en de doorstroming te verbeteren, worden de nieuwe parkeerplaatsen buiten de rijbaan geprojecteerd. Hierdoor wordt bovendien het zicht vanuit de Markkant verbeterd, hetgeen de verkeersveiligheid ten goede komt.

J	<p>Door het realiseren van seniorenwoningen aan de Markkant zal reclamant een erg opgesloten gevoel krijgen, omdat deze woningen te dicht bij de bestaande woningen staan en niet overeen komen met de rooilijn van Markkant 2.</p> <p>Er zullen in de Markkant nog meer parkeerproblemen ontstaan.</p> <p>Onduidelijk waar de kinderen op korte afstand kunnen spelen/voetballen.</p>	<p>De voorgevels van de woningen Markkant 2, 4 en 6 lopen niet parallel met de straat. Voor de nieuwbouw is eenzelfde situering aangehouden met een verspringende rooilijn richting de straat. De goot- en bouwhoogte van het bouwvlak dat het dichtst nabij de woningen aan de Markkant is gelegen bedragen 3,5 m. en 7 m. De bouwmassa nabij de woningen aan de Markkant blijft dan ook beperkt. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is deze situatie een logische, aanvaardbare invulling.</p> <p>Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en er is ter plaatse reeds bebouwing aanwezig. Het betreft hier dan ook een inbreidings-/herstructureringslocatie. Woningbouw ter plaatse is in overeenstemming met het streven naar efficiënt ruimtegebruik.</p> <p>Onderhavig bestemmingsplan leidt niet tot een dusdanige wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Kern Terheijden, dat sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het uitzicht en onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.</p> <p>De belangen die gemoeid zijn met bouwen van woningen voor de doelgroepen senioren, starters en lage middeninkomens op een reeds bebouwde locatie in het centrum van Terheijden wegen dan ook zwaarder dan de door reclamant aangedragen te verwachten beperkingen.</p> <p>Voor de opmerkingen ten aanzien van speelgelegenheid en parkeren wordt verwezen naar de beoordeling onder 6 H en 6 I.</p>
K	<p>De gemeentelijke ambities in getal zijn te groots en niet in verhouding tot het karakter van de wijk. De Polderstraat is breed en laat veel groen zien, dit in tegenstelling tot deelplan 3. Met de "ladder duurzame verstedelijking" moet door herontwikkeling van vrijgekomen gronden een bijdrage worden geleverd aan de woon- en leefkwaliteit. Een bestemmingsplan voorziet in groen-, speelvoorziening, fiets- en voetpaden. Dit plan maakt deze ambitie niet waar.</p>	<p>Uitgangspunt is om aan te sluiten op de bestaande bebouwingsstructuur door het toepassen van een verspringende rooilijn, een tweezijdige oriëntatie van bebouwing en een opbouw in twee bouwlagen met een kap. De brede, groene opzet van de Polderstraat loopt door in de Brabantstraat. Door het naar achteren plaatsen van de twee naar voren gelegen bouwblokken, krijgt de Brabantstraat ook daar een ruimere opzet.</p> <p>Onder paragraaf 5.11 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de ladder duurzame verstedelijking. Toetsing aan deze ladder wijst uit dat voldaan wordt aan de vereisten.</p>

**7. E.C.A. van Miert, Huygensstraat 15, 4844 AX Terheijden
Zienswijze d.d. 2 juli 2014, ingekomen d.d. 3 juli 2014 (registratienr.: 14ink05058)**

7	Reactie	Beoordeling
A	<p>In de waterparagraaf is geen rekening gehouden met de bestaande hoogteverschillen op maaiveldniveau tussen de geplande nieuwbouw en de bestaande bebouwing aan de Huygensstraat. Verzocht wordt het bestemmingsplan hierop aan te passen.</p>	<p>De aanwezige hoogteverschillen van circa 0,5 m. zijn voor de in de waterparagraaf omschreven aspecten niet relevant. Ter preventie en om in te spelen op de huidige situatie waar nu bij de brandgang tussen de nieuwe woningen aan de Brabantstraat en de percelen aan de Huygensstraat niet is voorzien in opvang/infiltratie, zal de brandgang worden voorzien van retentiekolken.</p>
B	<p>In het ontwerpbestemmingsplan is de brandgang tussen de huizen aan de Huygensstraat en de huidige seniorenwoningen aan de Brabantstraat geheel opgenomen in deelgebied 2. Dit zou betekenen dat het huidige gebruik van de brandgang als achteruitgang voor de bewoners van de Huygensstraat, hetgeen al meer dan 20 jaar ongewijzigd is, wordt</p>	<p>In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is onder 3.3. een voorstel voor de inrichting van deelgebied Brabantstraat opgenomen. Hierin zijn ook de bergingen en brandgangen geschetst. Het is echter niet de bedoeling om alle bergingen op de erfrens te plaatsen, danwel een brandgang zodanig af te sluiten dat een achterom voor de woningen aan de Huygensstraat wordt geblokkeerd. De verbeelding en de regels van het bestemmingsplan laten de aanleg dan</p>

	belemmerd. Verzocht wordt het bestemmingsplan hierop aan te passen.	wel instandhouding van brandgangen binnen de bestemming Wonen toe.
C	<p>Door de nieuwbouw van woningen bestaande uit twee woonlagen met een bouwhoogte van totaal 11 meter hoog, in plaats van de in het huidig geldende bestemmingsplan Kern Terheijden opgenomen goot- en bouwhoogte van maximaal 6,5 m. en 9,5 m. hoogte, zal reclamant te maken krijgen met inbreuk van privacy door inkijk vanuit deze nieuwbouw. De woningen aan de Huygensstraat zullen hierdoor een waardevermindering ondergaan. Opgemerkt wordt dat gezien het feit dat het maaiveldniveau van de geplande nieuwbouw in deelgebied hoger ligt dan het maaiveldniveau van de woningen aan de Huygensstraat, de inkijk onevenredig zal toenemen.</p>	<p>De geplande woningen krijgen een bouwhoogte van circa 9,7 m. De bouwhoogte van het bouwvlak zal ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden bijgesteld van 11 m. naar 10 m. Overigens laat ook het vigerende bestemmingsplan Kern Terheijden een goot- en bouwhoogte toe van resp. 6,5m. en 9,5 m. Het maaiveldniveau aan de Brabantstraat is in de huidige situatie wat hoger gelegen dan het niveau aan de Huygensstraat. Het niveau van de nieuwbouw dient nog nader te worden bepaald.</p> <p>De afstand van de achterzijde van het bouwvlak voor de nieuw te bouwen woningen tot de achterzijde van woning van reclamant bedraagt circa 28 meter. Inkijk vanuit de nieuwe woningen zal dan ook beperkt zijn.</p> <p>In het algemeen kan het volgende worden gesteld. In het vigerende bestemmingsplan Kern Terheijden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee voor de locaties Brabantstraat 23, Brabantstraat 2 t/m 20, Oranjeplein 5 en Zonzeelschool in totaal 80 nieuwe woningen zijn toegestaan. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan Kern Terheijden was herontwikkeling van de woningen aan de Brabantstraat, dan ook al voorzien.</p> <p>Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en is momenteel reeds bebouwd. Het betreft hier dan ook een inbreidings-/herstructureringslocatie. Vervangende woningbouw ter plaatse van de seniorenwoningen aan de Brabantstraat is in overeenstemming met het streven naar efficiënt ruimtegebruik.</p> <p>De belangen die gemoeid zijn met bouwen van woningen voor de doelgroepen senioren, starters en lage middeninkomens op een reeds bebouwde locatie in het centrum van Terheijden wegen zwaarder dan de door reclamant aangedragen te verwachten beperkingen.</p>
D	<p>In het ontwerpbestemmingsplan is in deelgebied 2 aangegeven dat bijgebouwen worden gebouwd op de erfafscheidingen met de woningen van de Huygensstraat. Verzocht wordt de minimale afstandseisen genoemd in het Bouwbesluit toe te passen op de geplande nieuwbouw.</p>	<p>In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is onder 3.3. een voorstel voor de inrichting van deelgebied Brabantstraat opgenomen. Dit betreft slechts een indicatie van de situering van de bebouwing. Definitieve invulling dient nog nader te worden bepaald.</p> <p>In het Bouwbesluit is hierover niets opgenomen. Het bestemmingsplan en andere bouwregelgeving (o.a. bouwverordening) staan de bouw van bijbehorende bouwwerken in de perceelsgrens toe. Bedoeling is om de bergingen zodanig te situeren dat voldaan wordt aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Indien er wijzigingen optreden ten opzichte van de huidige situatie ter hoogte van de brandgang zal in overleg worden getreden met aangrenzende bewoners.</p>

Voorstel wijziging

Ambtshalve wijziging

Verbeelding

Bouwhoogte in het bouwvlak gelegen aan de noordzijde van de Brabantstraat wijzigen naar 10 meter.