



NOTA VAN BEANTWOORDING

Reacties inspraak en wettelijk vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan “Oranjeplein-Brabantstraat Terheijden”

April 2014

Inspraakreacties ten aanzien van het voorontwerpbestemmingplan “Oranjeplein-Brabantstraat Terheijden”

1. D.A. Jansen en G.A. Jansen-Smits, Brabantstraat 23a, 4844 AT Terheijden (registratienr.: 14ink00584)

| 1 | Reactie | Beoordeling |
|---|--|---|
| A | Reactie is specifiek gericht op de locatie Brabantstraat 23. Het aantal bouwlagen dient te worden beperkt tot twee bouwlagen met een kap conform bestaande hoogte van de twee-onder-een-kapwoningen in de Molenpolder, zodat een massale kolos in de wijk wordt voorkomen. | Het voorgestelde plan op locatie Brabantstraat 23 voorziet in de bouw van maximaal 2 bouwlagen met kap. Er is een differentiatie aangebracht in bebouwingstypologie en bouwhoogten. Uit het voorlopig ontwerp (bouwtekeningen 26-2-2014) kan worden opgemaakt dat het appartementenblok dat aan de noordoostzijde van het bouwvlak is geprojecteerd aan de straatzijde een goothoogte van 6,3 meter heeft en aan de achterzijde een goothoogte van 7,2 m. De nokhoogte van het voorgestelde appartementenblok bedraagt 10,5 meter. De geprojecteerde beneden-/bovenwoningen aan de Brabantstraat en seniorenwoningen aan de Markkant zijn lager. Op basis van het voorlopig ontwerp kan worden opgemaakt dat de in de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen maatvoering naar beneden toe kan worden bijgesteld. |
| B | Verzocht wordt om er op toe te zien dat bij een definitief ontwerp van het gebouw in het rechter gedeelte, grenzend aan Brabantstraat 23a, geen raampartijen worden toegestaan. | Het opnemen van raampartijen wordt niet geregeld in het bestemmingsplan en is het kader van deze procedure dan ook niet relevant. Overigens zijn in het voorlopig ontwerp slechts zeer kleine raampartijen opgenomen, welke zijn geprojecteerd ter hoogte van de trapopgang. |
| C | Het huidige voorontwerpbestemmingsplan kan mogelijk waardevermindering van de woning van reclamant betekenen. | 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. |

2. D. de Ridder, Markkant 2, 4844 BB Terheijden (registratienr.: 14ink00609)

| 2 | 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 gemoed 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 Voor deelplan 2 en 3 wordt de bouwhoogte verdubbeld en op de hoek Brabantsraat-Markkant leidt dit zelfs tot hoogbouw tot 12 m. hoogte. Bij vorige plannen is een dergelijke bebouwing door Compositie 5 Stedenbouw uit Breda ten stelligste afgeraden.</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. Voorgesteelde bebouwing past binnen de bestaande ruimtelijke structuur.</p> <p>Uit het voorlopig ontwerp (bouwtekeningen 26-2-2014) kan worden opgemaakt dat het appartementenblok dat aan de noordoostzijde van het bouwvlak is geprojecteerd aan de straatzijde een goothoogte van 6,3 meter heeft en aan de achterzijde een goothoogte van 7,2 m. De nokhoogte van het voorgestelde appartementenblok bedraagt 10,5 meter. De geprojecteerde beneden-/bovenwoningen aan de Brabantstraat en seniorenwoningen aan de Markkant zijn lager.</p> <p>Op basis van het voorlopig ontwerp kan worden opgemaakt dat de in de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen maatvoering naar beneden toe kan worden bijgesteld.</p> |
| <p>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.</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 gemoed 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>D Deze plannen zullen tot gevolg hebben dat veel privacy en zonlicht verdwijnt.</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 gemoed 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>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 Zonnestudie van Quadrant (26-3-2014).</p> |
| <p>E Toekomstige bouwlocaties in de kern van Terheijden kunnen het volume terugbrengen tot aanvaardbare proporties.</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. 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 aanvaardbaar.</p> |
| <p>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.</p> | <p>Op de hoek Brabantstraat-Markkant zal inderdaad groen verdwijnen. Echter aan de Brabantstraat wordt de groenstructuur versterkt door het naar achteren plaatsen van de nu nog naar voren gelegen woningen.</p> |
| <p>G De 30 op de groenstrook aanwezige bomen zullen nagenoeg allemaal</p> | <p>Om dit plan te realiseren zal inderdaad een groot aantal bomen moeten worden gekapt. De kap</p> |

| | | |
|---|---|--|
| | gekapt moeten worden. | 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. |
| 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. | 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. Naar verwachting zullen de bewoners van de appartementen op het achterplein parkeren. Wel is te verwachten dat bezoekers van de woningen aan de Markkant aan de straatkant parkeren. De mogelijkheid om een langspaarkeerstrook te maken ter hoogte van de nieuwe grondgebonden seniorenwoningen aan de Markkant wordt nader onderzocht. De Brabantstraat heeft veelal een breedte van minder dan 5,0 meter. Als rijbaan is dit voldoende, maar niet als er ook op de rijbaan geparkeerd wordt. Daarom worden de nieuwe parkeerplaatsen buiten de rijbaan geprojecteerd. |
| J | 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. | 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. 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. 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. 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. 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. |
| K | De gemeentelijke ambities in getal zijn te groot en niet in verhouding tot het karakter van de wijk. 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. | 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. 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. |

3. J. Vroemen en M.J. Vroemen-Galiart, Brabantstraat 25, 4844 AT Terheijden (registratienr.: 14ink00610)

| | Reactie | Beoordeling |
|---|---|--|
| A | De reactie heeft betrekking op het bouwvlak op de hoek Brabantsraat/Markkant. Met betrekking tot bouwmassa wordt opgemerkt dat de massaliteit en hoogte sterk afwijken van wat als regel geldt in de omgeving en waaraan iedereen zich de laatste 50 jaar heeft moeten houden. Het open karakter, structuur en coulissenbebouwing worden met dit plandeel om zeep geholpen, terwijl in andere delen van het plan Brabantstraat hier wel rekening mee wordt gehouden. | 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. Uit het voorlopig ontwerp (bouwtekeningen 26-2-2014) kan worden opgemaakt dat het appartementenblok dat aan de noordoostzijde van het bouwvlak is geprojecteerd aan de straatzijde een goothoogte van 6,3 meter heeft en aan de achterzijde een goothoogte van 7,2 m. De nokhoogte van het voorgestelde appartementenblok bedraagt 10,5 meter. De geprojecteerde beneden-/bovenwoningen aan de Brabantstraat en seniorenwoningen aan de Markkant zijn lager. Op basis van het voorlopig ontwerp kan worden opgemaakt dat de in de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen maatvoering naar beneden toe kan worden bijgesteld. |
| B | Verkeerstechnisch heeft de voorgestelde inrichting met een extra ontsluiting op de Brabantstraat een grote negatieve invloed op het totaalbeeld, dat nu al zeer onrustig en erg onoverzichtelijk is door de vele langs en dwars geplaatste parkeervakken. Temeer omdat de Brabantstraat ook als ontsluiting dient voor de nieuwe wijk achter de haven en veel verzorgend verkeer van het Zorgcentrum en de horeca in de Markstraat de Brabantstraat en vervolgens de Polderstraat gebruikt. | Van de Brabantstraat zijn geen verkeersstellingen beschikbaar. De gemiddelde werkdagintensiteit van de Polderstraat (tellingen 2010) bedraagt 2112 voertuigen. Hier past nog extra verkeer. De intensiteit op de Brabantstraat ligt lager. De capaciteit van de Brabantstraat is voldoende om de verkeersstroom, welke voornamelijk plaatsvindt richting Polderstraat, aan te kunnen. De Brabantstraat geldt niet als ontsluitingsroute voor de nieuwe wijk achter de haven. Een waarschijnlijker route is via de Markstraat of via de Mr. Aalbersestraat en Polderstraat. Niet ingezien wordt waarom verkeer van het zorgcentrum en horeca in de Markstraat via de Brabantstraat zou rijden; dit is geen logische route. |

4. De heer D. Recter, Markkant 16, 4844 BB Terheijden (registratienr.: 14ink00665)

| | Reactie | Beoordeling |
|---|---|---|
| A | Voorgesteld wordt om voor het bouwvlak op het terrein van de voormalige bibliotheek de bouwhoogtes van de huidige woningen (goothoogte 6 m, bouwhoogte 8 m) te handhaven. | Het voorgestelde plan op locatie Brabantstraat 23 voorziet in de bouw van maximaal 2 bouwlagen met kap. Er is een differentiatie aangebracht in bebouwingstypologie en bouwhoogten. Uit het voorlopig ontwerp (bouwtekeningen 26-2-2014) kan worden opgemaakt dat het appartementenblok dat aan de noordoostzijde van het bouwvlak is geprojecteerd aan de straatzijde een goothoogte van 6,3 meter heeft en aan de achterzijde een goothoogte van 7,2 m. De nokhoogte van het voorgestelde appartementenblok bedraagt 10,5 meter. De geprojecteerde beneden-/bovenwoningen aan de Brabantstraat en seniorenwoningen aan de Markkant zijn lager. Op basis van het voorlopig ontwerp kan worden opgemaakt dat de in de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen maatvoering naar beneden toe kan worden bijgesteld. |
| B | Al het openbaar groen rond de oude bibliotheek komt te vervallen en alle | Op de hoek Brabantstraat-Markkant zal inderdaad groen verdwijnen. Echter aan de |

| | | |
|---|---|--|
| | bomen worden gerooid. Dit gedeelte van de Molenpolder is al niet echt bedeed door openbaar groen met speelmogelijkheden voor kinderen. | Brabantstraat wordt de groenstructuur versterkt door het naar achteren plaatsen van de nu nog naar voren gelegen woningen. |
| C | In de Markkant en de Brabantstraat zijn veel jonge gezinnen met jonge kinderen komen wonen. Triest dat de speelmogelijkheden afnemen. | 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. |
| D | Ondanks de berekeningen die zijn gemaakt worden er veel parkeerproblemen verwacht. Omdat de Markkant een doodlopende weg is, worden nu al veel problemen ondervonden met het in- en uitrijden van de Markkant. De Markkant is niet berekend op de toegenomen parkeerdruk. | 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. Naar verwachting zullen de bewoners van de appartementen op het achterplein parkeren. Wel is te verwachten dat bezoekers van de woningen aan de Markkant aan de straatkant parkeren. De mogelijkheid om een langspaarkeerstrook te maken ter hoogte van de nieuwe grondgebonden seniorenwoningen aan de Markkant wordt nader onderzocht. |
| E | Voorgesteld wordt om langs het vrije gedeelte van de oude bibliotheek parkeerplaatsen te maken, zodat de rijweg aan het begin van de Markkant overzichtelijker wordt. | De mogelijkheid om een langspaarkeerstrook te maken ter hoogte van de nieuwe grondgebonden seniorenwoningen aan de Markkant wordt nader onderzocht. |
| F | Door de gestapelde bouw op de hoek van de Markkant en de Brabantstraat verdwijnt de privacy van de aanliggende percelen. Dit geeft een inbreuk op het welbevinden van de bewoners. | De kortste afstand van de woning van reclamant tot het bouwvlak bedraagt 34 meter. Aantasting van privacy is dan ook niet te verwachten. Daarnaast kan worden opgemerkt dat het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en er ter plaatse reeds bebouwing aanwezig is. Het betreft hier dan ook een inbreidings-/herstructureringslocatie. Woningbouw ter plaatse is in overeenstemming met het streven naar efficiënt ruimtegebruik. Onderhavig bestemmingsplan leidt niet tot een dusdanige wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Kern Terheijden, dat sprake is van een onaanvaardbare aantasting van privacy en onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. De belangen die geroeid 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. |
| G | Door de gestapelde bouw aan de Brabantstraat verdwijnt de privacy in de tegenover liggende woningen. Tijdens de bouw van die woningen is er geen rekening mee gehouden dat recht tegenover die woningen bovenwoningen zouden worden gebouwd. | De afstand van het bouwvlak tot de meest nabij gelegen woning aan de Brabantstraat bedraagt 18 meter. Dit betreft een heel gebruikelijke maatvoering tussen twee tegenover elkaar gelegen bouwvlakken en is vanuit ruimtelijk oogpunt dan ook aanvaardbaar. In onderhavig plan is er bovendien voor gekozen om de hoogste bebouwing te situeren op de hoek Brabantstraat-Markkant waar de afstand tot de omliggende bebouwing het grootst is. |
| H | Het gebouw in zijn totaliteit roept een massaliteit op die midden in deze wijk niet thuishoort. De muurvlakken op de hoek zijn veel te groot om tussen de bestaande laagbouw te passen. | Het voorgestelde plan op locatie Brabantstraat 23 voorziet in de bouw van maximaal 2 bouwlagen met kap. Er is een differentiatie aangebracht in bebouwingstypologie en bouwhoogten. Uit het voorlopig ontwerp (bouwtekeningen 26-2-2014) kan worden opgemaakt dat het appartementenblok dat aan de noordoozijde van het bouwvlak is geprojecteerd aan de straatzijde een goothoogte van 6,3 meter heeft en aan de achterzijde een goothoogte van 7,2 m. De nokhoogte van het voorgestelde appartementenblok bedraagt 10,5 meter. De geprojecteerde beneden-/bovenwoningen aan de Brabantstraat en seniorenwoningen aan de Markkant zijn lager. Op basis van het voorlopig ontwerp kan worden opgemaakt dat de in de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen maatvoering naar beneden toe kan worden bijgesteld. |

5. De heer G. van Rensch en mevrouw T. Moorman, Brabantstraat 42, 4844 AV Terheijden (registratienr.: 14ink00677)

| | Beoordeling |
|---|--|
| <p>5 Reactie</p> <p>A Op de laatste informatiebijeenkomst is gesproken over een complex van drie woonlagen met een kap, terwijl bij een eerdere bijeenkomst werd gesproken over twee woonlagen met een kap. Dit is een wezenlijk verschil en maakt dit gebouw tot het grootste in de omtrek. De voorgenomen hoogte van het gebouw, zal met het hoogste punt, 3 meter boven de bestaande bouw uitsteken, wat absoluut niet in het straatbeeld past.</p> | <p>Het voorgestelde plan op locatie Brabantstraat 23 voorziet in de bouw van maximaal 2 bouwlagen met kap. Er is een differentiatie aangebracht in bebouwingstypologie en bouwhoogten. Uit het voorlopig ontwerp (bouwtekeningen 26-2-2014) kan worden opgemaakt dat het appartementenblok dat aan de noordoostzijde van het bouwvlak is geïntegreerd aan de straatzijde een goothoogte van 6,3 meter heeft en aan de achterzijde een goothoogte van 7,2 m. De nokhoogte van het voorgestelde appartementenblok bedraagt 10,5 meter. De geïntegreerde beneden-/bovenwoningen aan de Brabantstraat en seniorenwoningen aan de Markkant zijn lager.</p> <p>Op basis van het voorlopig ontwerp kan worden opgemaakt dat de in de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen maatvoering naar beneden toe kan worden bijgesteld.</p> |
| <p>B De wijk is gebouwd in de jaren 60, waarbij voornamelijk laagbouw is gerealiseerd. Het nieuwe bestemmingsplan maakt een inbreuk op de nu aanwezige sfeer in de wijk mogelijk.</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>C Door de realisatie van het plan zal veel van het op dit moment aanwezige groen vervallen, waardoor het groene karakter van de straat sterk wordt verminderd.</p> | <p>Op de hoek Brabantstraat-Markkant zal inderdaad groen verdwijnen. Echter aan de Brabantstraat wordt de groenstructuur versterkt door het naar achteren plaatsen van de nu nog naar voren gelegen woningen.</p> |
| <p>D Er zal sprake zijn van relatief forse toename van het aantal bewoners, wat de rust in de straat niet ten goede komt.</p> | <p>Inherent aan woningbouwontwikkeling is een toename van het aantal bewoners. Op grond van het geldende bestemmingsplan Kern Terheijden mag het perceel Brabantstraat 23 worden gebruikt voor Maatschappelijk doeleinden. Hier zijn voorzieningen ten behoeve van onder meer onderwijs, recreatie, sport en lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid, maar ook horeca als ondergeschikte functie toegestaan. Het gebruik kan zich zeven dagen per week voordoen, ook in de avonden, en kan dan ook veel publiek aantrekken. Wijziging van de bestemming naar Woondoeleinden brengt dan ook niet per definitie een verslechtering van de situatie met zich mee.</p> |
| <p>E De extra parkeermogelijkheden aan de achterzijde zijn ontoereikend om alle auto's van bewoners en bezoekers kwijt te kunnen. Dit betekent parkeerproblemen voor de huidige bewoners.</p> | <p>Zoals in de toelichting onder 3.4 is aangegeven, worden 20 parkeerplaatsen op het achterterrein gerealiseerd en zullen, op basis van de berekende parkeerbehoefte voor de nieuwbouw, nog 5 parkeerplaatsen aan de Brabantstraat benodigd zijn. Om een juiste parkeerbalans te maken, dient hierin ook de parkeerbehoefte voor de woningen Brabantstraat 34, 36 en 38 te worden meegenomen. Dit betekent dat een aantal extra parkeerplaatsen moet worden aangelegd. Zowel aan de Markkant als aan de Brabantstraat zullen extra parkeervoorzieningen worden opgenomen.</p> |
| <p>F De verkeersbewegingen zullen toenemen, wat de verkeersveiligheid negatief beïnvloedt.</p> | <p>Van de Brabantstraat zijn geen verkeersstellingen beschikbaar. De gemiddelde werkdagintensiteit van de Polderstraat (tellingen 2010) bedraagt 2112 voertuigen. Hier past nog extra verkeer. De intensiteit op de Brabantstraat ligt lager. De capaciteit van de</p> |

| | | |
|---|--|--|
| | | <p>Brabantstraat is voldoende om de verkeersstroom, welke voornamelijk plaatsvindt richting Polderstraat, aan te kunnen.</p> <p>Ook indien er een toename van verkeer plaatsvindt blijft de verkeersintensiteit binnen de richtlijnen voor een 30 km-zone.</p> <p>Inherent aan woningbouwontwikkeling is een toename van het aantal bewoners. Op grond van het geldende bestemmingsplan Kern Terheijden mag het perceel Brabantstraat 23 worden gebruikt voor Maatschappelijk doeleinden. Hier zijn voorzieningen ten behoeve van onder meer onderwijs, recreatie, sport en lichamelijk en/of geestelijke volksgezondheid, maar ook horeca als ondergeschikte functie toegestaan. Het gebruik kan zich zeven dagen per week voordoen, ook in de avonden, en kan dan ook veel publiek aantrekken. Wijziging van de bestemming naar Woondoelende brengt dan ook niet per definitie een verslechtering van de situatie met zich mee.</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> <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 aanzienlijk toename van het aantal woningen, dan ook al voorzien.</p> <p>Door Quadrant is een zonnestudie uitgevoerd (26-3-2014) waaruit naar voren komt dat de invloed van de nieuwe bebouwing op de inval van zonlicht op de woning van reclamant zeer beperkt zal zijn.</p> <p>In het algemeen geldt dat aan de bestaande situatie, welke is vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan, geen blijvende rechten kunnen worden ontleend.</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 onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.</p> <p>De belangen die gemoed 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> |
| G | Er zal geluidshinder optreden door de toename van bewoners en verkeer. | |
| H | Er is sprake van waardevermindering van de koopwoningen in de straat door alle eerdere genoemde zaken, maar ook doordat er nu gekozen is voor huurwoningen. | |
| I | Reclamant heeft de woning 1,5 jaar geleden gekocht vanwege de rust en het karakter van de straat. Dat de bibliotheek niet lang zou blijven staan was duidelijk, maar niet bekend was dat er een dusdanige wijziging van het bestemmingsplan zou komen. | |
| J | <p>Het woongenot en de waarde van de woning van reclamant zal in negatieve zin worden beïnvloed door:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toename van geluidshinder van verkeer en personen; - Beperking van inval van zonlicht, verzoekt wordt een bezonningsonderzoek uit te voeren; - Privacy van reclamant komt ernstig in het geding, doordat er vanuit de 3 woonlagen in de woning van reclamant zal kunnen worden gekeken. - Door toename van het aantal bewoners zal de drukte in de straat toenemen, wat de privacy van reclamant zal schaden. | |

6. De heer en mevrouw Dijkers, Brabantstraat 40, 4844 AV Terheijden (registratienr.: 14ink00691)

| | Beoordeling |
|---|--|
| <p>6 Reactie</p> <p>A Op de laatste informatiebijeenkomst is gesproken over een complex van drie woonlagen met een kap, terwijl bij een eerdere bijeenkomst werd gesproken over twee woonlagen met een kap. Dit is een wezenlijk verschil en maakt dit gebouw tot het grootste in de omtrek. De voorgenomen hoogte van het gebouw, zal met het hoogste punt, 3 meter boven de bestaande bouw uitsteken, wat absoluut niet in het straatbeeld past.</p> | <p>Het voorgestelde plan op locatie Brabantstraat 23 voorziet in de bouw van maximaal 2 bouwlagen met kap. Er is een differentiatie aangebracht in bebouwingstypologie en bouwhoogten. Uit het voorlopig ontwerp (bouwtekeningen 26-2-2014) kan worden opgemaakt dat het appartementenblok dat aan de noordoostzijde van het bouwvlak is geprojecteerd aan de straatzijde een goothoogte van 6,3 meter heeft en aan de achterzijde een goothoogte van 7,2 m. De nokhoogte van het voorgestelde appartementenblok bedraagt 10,5 meter. De geprojecteerde beneden-/bovenwoningen aan de Brabantstraat en seniorenwoningen aan de Markkant zijn lager.</p> <p>Op basis van het voorlopig ontwerp kan worden opgemaakt dat de in de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen maatvoering naar beneden toe kan worden bijgesteld.</p> |
| <p>B De wijk is gebouwd in de jaren 60, waarbij voornamelijk laagbouw is gerealiseerd. Het nieuwe bestemmingsplan maakt een inbreuk op de nu aanwezige sfeer in de wijk mogelijk.</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>C Door de realisatie van het plan zal veel van het op dit moment aanwezige groen vervallen, waardoor het groen karakter van de straat sterk wordt verminderd.</p> | <p>Op de hoek Brabantstraat-Markkant zal inderdaad groen verdwijnen. Echter aan de Brabantstraat wordt de groenstructuur versterkt door het naar achteren plaatsen van de nu nog naar voren gelegen woningen.</p> |
| <p>D Er zal sprake zijn van relatief forse toename van het aantal bewoners, wat de rust in de straat niet ten goede komt.</p> | <p>Inherent aan woningbouwontwikkeling is een toename van het aantal bewoners. Op grond van het geldende bestemmingsplan Kern Terheijden mag het perceel Brabantstraat 23 worden gebruikt voor Maatschappelijk doeleinden. Hier zijn voorzieningen ten behoeve van onder meer onderwijs, recreatie, sport en lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid, maar ook horeca als ondergeschikte functie toegestaan. Het gebruik kan zich zeven dagen per week voordoen, ook in de avonden, en kan dan ook veel publiek aantrekken. Wijziging van de bestemming naar Woondoeleinden brengt dan ook niet per definitie een verslechtering van de situatie met zich mee.</p> |
| <p>E De extra parkeermogelijkheden aan de achterzijde zijn ontoereikend om alle auto's van bewoners en bezoekers kwijt te kunnen. Dit betekent parkeerproblemen voor de huidige bewoners.</p> | <p>Zoals in de toelichting onder 3.4 is aangegeven, worden 20 parkeerplaatsen op het achterterrein gerealiseerd en zullen, op basis van de berekende parkeerbehoefte voor de nieuwbouw, nog 5 parkeerplaatsen aan de Brabantstraat benodigd zijn. Om een juiste parkeerbalans te maken, dient hierin ook de parkeerbehoefte voor de woningen Brabantstraat 34, 36 en 38 te worden meegenomen. Dit betekent dat een aantal extra parkeerplaatsen moet worden aangelegd. Zowel aan de Markkant als aan de Brabantstraat zullen extra parkeervoorzieningen worden opgenomen.</p> |
| <p>F De verkeersbewegingen zullen toenemen, wat de verkeersveiligheid negatief beïnvloedt.</p> | <p>Van de Brabantstraat zijn geen verkeersstellingen beschikbaar. De gemiddelde werkdagintensiteit van de Polderstraat (tellingen 2010) bedraagt 2112 voertuigen. Hier past nog extra verkeer. De intensiteit op de Brabantstraat ligt lager. De capaciteit van de Brabantstraat is voldoende om de verkeersstroom, welke voornamelijk plaatsvindt richting Polderstraat, aan te kunnen.</p> <p>Ook indien er een toename van verkeer plaatsvindt blijft de verkeersintensiteit binnen de</p> |

| | | |
|---|---|--|
| G | <p>Er zal geluidshinder optreden door de toename van bewoners en verkeer.</p> | <p>richtlijnen voor een 30 km-zone. Inherent aan woningbouwontwikkeling is een toename van het aantal bewoners. Op grond van het geldende bestemmingsplan Kern Terheijden mag het perceel Brabantstraat 23 worden gebruikt voor Maatschappelijk doeleinden. Hier zijn voorzieningen ten behoeve van onder meer onderwijs, recreatie, sport en lichamelijk en/of geestelijke volksgezondheid, maar ook horeca als ondergeschikte functie toegestaan. Het gebruik kan zich zeven dagen per week voordoen, ook in de avonden, en kan dan ook veel publiek aantrekken. Wijziging van de bestemming naar Woondoelende brengt dan ook niet per definitie een verslechtering van de situatie met zich mee.</p> |
| H | <p>Er is sprake van waardevermindering van de koopwoningen in de straat door alle eerdere genoemde zaken, maar ook doordat er nu gekozen is voor huurwoningen.</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> |
| I | <p>Het woongenot en de waarde van de woning van reclamant zal in negatieve zin worden beïnvloed door:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gevolgschade door het heien; - overlast van autoverlichting door de nieuw geprojecteerde uitrit naast Brabantstraat 23 A; - toename van geluidshinder van verkeer en personen; - privacy van reclamant komt ernstig in het geding, doordat er vanuit de 3 woonlagen in de woning van reclamant zal kunnen worden gekeken. - toename van het aantal bewoners zal de drukte in de straat toenemen, wat de privacy van reclamant zal schaden. <p>Door toename van het aantal (huur)woningen, aantal bewoners, beperking van de privacy en parkeermogelijkheden, de beperking van lichtinval en alle andere zaken maken dat woning van reclamant in waarde zal dalen.</p> | <p>In het algemeen geldt dat aan de bestaande situatie, welke is vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan, geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. 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. Onderhavig bestemmingsplan leidt niet tot een dusdanige wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Kern Terheijden, dat sprake is van een oneventredige aantasting van het woon- en leefklimaat. De belangen die gemeoid 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. 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> |

Reacties naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg

Regio West-Brabant
L. Weterings-Korthorst – Senior Regioarcheoloog
Postbus 503
4870 AM Etten-Leur

| 1 | Reactie | Beoordeling |
|---|---|---|
| A | Geadviseerd wordt de paragraaf Archeologie op een aantal punten aan te passen. | De paragraaf Archeologie in de toelichting van het bestemmingsplan aanpassen conform tekstvoorstel. |
| B | Geadviseerd wordt op de verbeelding en in de regels de dubbelbestemming Waarde-Archeologie op te nemen. | In de verbeelding en in de regels de dubbelbestemming Waarde-Archeologie opnemen. |

Waterschap Brabantse Delta
Postbus 5520
4801 DZ Breda

| 2 | Reactie | Beoordeling |
|---|---|--|
| A | Volgens de Keur van het waterschap liggen de 3 ontwikkelingen in volledig beschermd gebied (attentiegebied). Dit betekent dat in dit gebied strikte waterhuishoudkundige bescherming wordt nagestreefd, in verband met de bescherming van omliggende natte natuurgebieden. Voor ontwikkelingen die plaatsvinden binnen beschermde gebieden vraagt waterneutraal bouwen extra aandacht. Geadviseerd wordt om binnen de ontwikkelingen zoveel als mogelijk het hemelwater ter plaatse te infiltreren en/of te ge(her-)bruiken, om verdere verdroging ter plaatse te voorkomen en een extra belasting op het watersysteem (via het rioleringssysteem) tegen te gaan. Verzocht wordt om in de waterparagraaf nog een uitwerking toe te voegen betreffende het feit dat de 3 genoemde ontwikkelingen in beschermd gebied liggen. | Bij verdere uitwerking van de plannen zal aandacht zijn voor waterneutraal bouwen. In de waterparagraaf opnemen dat de 3 ontwikkelingen zijn gelegen in beschermd gebied. |
| B | Verzocht wordt om in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlopende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. | De waterparagraaf van het bestemmingsplan aanpassen conform voorstel. |
| C | Ten aanzien van de planregels en de verbeelding zijn geen opmerkingen. | Voor kennisgeving aannemen. |
| D | Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan is een positief wateradvies afgegeven. | Voor kennisgeving aannemen. |

Provincie Noord-Brabant
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch

| 3 | Reactie | Beoordeling |
|----------|---|-----------------------------|
| A | Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. | Voor kennisgeving aannemen. |

Brandweer Midden- en West-Brabant
Postbus 3208
5003 DE Tilburg

| 4 | Reactie | Beoordeling |
|----------|---|-----------------------------|
| A | Geen aanleiding tot het maken van opmerkingen voor de onderwerpen Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid brandweer. | Voor kennisgeving aannemen. |

N.V. Nederlandse Gasunie
Legal Affairs Projects West
Postbus 444
2740 AK Waddinxveen

| 5 | Reactie | Beoordeling |
|----------|--|-----------------------------|
| A | Het plan is getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor de aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing wordt geconcludeerd dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen leiding van de Nederlandse Gasunie valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling. | Voor kennisgeving aannemen. |

Brandweer Midden- en West-Brabant
J.J.P. Oosterweegel – Adviseur Risicobeheersing
Postbus 3208
5003 DE Tilburg

| 6 | Reactie | Beoordeling |
|---|---|-----------------------------|
| A | Er is geen aanleiding tot het maken van opmerkingen voor wat betreft de externe veiligheid. | Voor kennisgeving aannemen. |

Voorstel aanpassingen

Aanpassingen n.a.v. reacties

Toelichting

Paragraaf 3.4: aanpassen ten aanzien van parkeerbehoefte.

Paragraaf 5.2:

- extra aandacht voor waterneutraal bouwen;
- opnemen dat de 3 ontwikkelingen zijn gelegen in beschermd gebied;
- tekst opnemen met betrekking tot gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen.

Paragraaf 5.4: tekstvoorstel van regioarcheoloog overnemen.

Verbeelding en regels

Dubbelbestemming Waarde-Archeologie opnemen.

Ambtelijke aanpassingen

Toelichting

Bezonningsstudie als bijlage aan bestemmingsplan toevoegen.

Verbeelding

Maximum bouwhoogtes en goothoogtes op de locatie hoek Brabantstraat-Markkant naar beneden bijstellen.