

BESTEMMINGSPLAN

F-VELD TERHEIJDEN

Gemeente DRIMMELEN



6 mei 2010

NL.IMRO.1719.2bp10fveld-vg01

Gemeente Drimmelen

**Bestemmingsplan
'F-veld Terheijden'**

toelichting

regels

verbeelding

Gorinchem, 6 mei 2010
Welmers Burg Stedenbouw bv
in samenwerking met Visser Silfhout Advocaten Dordrecht

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding

- 1.1. Algemeen
- 1.2. Plangebied
- 1.3. Vigerend plan
- 1.4. Leeswijzer

2. Beleid

- 2.1 Bovenlokaal beleid
 - 2.1.1. Nota Ruimte
 - 2.1.2. Streekplan 'Brabant in balans'
 - 2.1.3. Uitwerkingsplan regio Drimmelen, Geertruidenberg, Moerdijk
- 2.2 Lokaal beleid
 - 2.2.1. Structuurvisie
 - 2.2.2. Woonvisie
 - 2.2.3. Startersbeleid
 - 2.2.4. Sturingscriteriabeleid
 - 2.2.5. Landschapsvisie
 - 2.2.6. Rood met Groen
 - 2.2.7. Verkeersbeleid

3. Analyse van de bestaande situatie

- 3.1. Stedenbouwkundig ruimtelijke analyse
- 3.2. Functionele analyse
- 3.3. Milieuhygiëne

4. Beschrijving van het plan

- 4.1. Beschrijving van het plan in hoofdlijnen
- 4.2. Toelichting op onderdelen (ontsluiting, groen, water)
- 4.3. Programma
- 4.4. Beeldkwaliteit

5. Onderbouwing van het plan

- 5.1. Archeologie en cultuurhistorie
- 5.2. Watertoets
- 5.3. Flora en fauna
- 5.4. Onderzoek verkeersontsluiting
- 5.5. Milieutoets
 - 5.5.1. Bodem
 - 5.5.2. Milieuplanologisch onderzoek
 - 5.5.3. Akoestisch onderzoek
 - 5.5.4. Externe veiligheid
 - 5.5.5. Luchtkwaliteit
- 5.6. Economische uitvoerbaarheid

6. De bestemmingen

- 6.1. Het juridische plan
- 6.2. Beschrijving van de bestemmingen

7. Maatschappelijke haalbaarheid

ligging F-veld Terheijden



begrenzing ontwikkelingslocatie F-veld Terheijden



1 INLEIDING

1.1. Algemeen

De gemeente Drimmelen heeft in haar beleid het bouwen van goede huisvesting voor starters tot een van haar speerpunten gemaakt. De gemeente acht het van groot belang jongeren en jonge gezinnen binnen de gemeentegrenzen te houden om de toch al vergrijzende kernen leefbaar en vitaal te houden.

De gemeentelijke structuurvisie plus en het regionaal uitwerkingsplan van de provincie Noord Brabant geven aan dat aan dat de noordelijk gelegen sportvelden van Terheijden in aanmerking komen voor nieuwe woningen.

Behalve de ontwikkeling van starterswoningen is het doel hier een mix van woning-categorieën volgens de woonvisie te realiseren. Daarbij horen (sociale) huurwoningen en koopwoningen in de vrije sector.

De gemeente Drimmelen voert een actief beleid om de efficiency in het gebruik van de sportvelden te vergroten. Als gevolg hiervan ontstaan mogelijkheden voor een transformatie naar een andere functie voor een gedeelte van het sportveld in Terheijden.

Het bestemmingsplan F-veld Terheijden heeft ten doel aansluitend aan de bestaande woonwijk een nieuwe woonbuurt tot ontwikkeling te brengen.

1.2. Ligging van het plan

Het plangebied F-veld Terheijden is globaal weergegeven op de kaartjes “ligging F-veld Terheijden ” en “begrenzing ontwikkelingslocatie F-veld Terheijden”.

De locatie ligt aan de dorpsrand. Aan de noordzijde wordt de locatie begrensd door open agrarisch gebied. De locatie is onderdeel van het sportveldencomplex Terheijden. Het gebied is omzoomd door een zware boombeplanting en wordt aan de zuidkant begrensd door een laantje met aangrenzende sloten.

Het plangebied is ongeveer 1,8 hectare groot.

1.3. Vigerend plan

In het plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Drimmelen en heeft de bestemming sportterrein.

Dit plan is door de raad vastgesteld op 10 september 1998 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 27 april 1999.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt aangegeven welk beleid van hogere overheden en van de gemeente Drimmelen sturend is voor de voorgenomen ontwikkeling van het plan F-veld Terheijden en hoe dit plan past binnen deze kaders.

In hoofdstuk 3 is een beknopte analyse van de situatie opgenomen.

In hoofdstuk 4 wordt het plan beschreven en op diverse aspecten toegelicht.

Hoofdstuk 5 onderbouwt het plan op diverse ruimtelijk relevante aspecten.

In hoofdstuk 6 wordt de inhoud van de bestemmingsregeling uiteengezet.

Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 een toelichting op de voorgenomen procedures gegeven.

2. BELEID

2.1 Bovenlokaal beleid

In deze paragraaf wordt ingegaan op bovenlokaal ruimtelijk beleid. Het betreft rijksbeleid, provinciaal en regionaal beleid dat dient door te werken in dit bestemmingsplan.

Als relevante ruimtelijke bovenlokale plannen moeten worden gezien:

- Nota Ruimte (Ministerie van VROM), 2005;
- Streekplan 'Brabant in balans' (Provincie Noord-Brabant), 2002;
- Uitwerkingsplan Drimmelen, Geertruidenberg en Moerdijk (Provincie Noord-Brabant), 2005.

2.1.1 Nota Ruimte

In mei 2005 is de Nota Ruimte door de Tweede Kamer goedgekeurd, waarin minister Dekker de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 heeft vastgelegd. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling van verstedelijking en economische activiteit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd. De Nota Ruimte streeft daarmee naar een optimale benutting van het bebouwd gebied. Behoud van leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit vormt een belangrijk aandachtspunt bij het beheer van bestaande woongebieden.

2.1.2 Streekplan 'Brabant in balans'

In lijn met het nationaal ruimtelijk beleid onderstreept het Streekplan 2002 het doel om landelijk gebied open te houden en steden verder te laten verstedelijken. Om dit te sturen, onderscheidt de provincie in het Streekplan 2002 vijf stedelijke regio's en vijftien landelijke regio's. De gemeente Drimmelen en daarmee het plangebied ligt in de landelijke regio Drimmelen, Geertruidenberg en Moerdijk. Binnen deze landelijke regio staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Er is ruimte voor zoveel woningen als nodig voor de natuurlijke bevolkingsgroei en lokaal of regionaal gebonden kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. De concrete keuzes op het gebied van wonen en werken worden op regionaal niveau gemaakt in de zogenaamde uitwerkingsplannen van het streekplan.

Het streekplan is per 1 juli 2008 vervangen door de provinciale interim structuurvisie Noord Brabant "Brabant in ontwikkeling" en de paraplunota ruimtelijke ordening. De structuurvisie bevat een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen en de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. In de uitvoeringsagenda staat welke (juridische, financiële en / of communicatieve) instrumenten de betreffende overheid inzet om haar beleid uit de structuurvisie te realiseren. Inhoudelijk komt de Interimstructuurvisie grotendeels overeen met het bestaand ruimtelijk beleid, zoals neergelegd in "Brabant in balans, streekplan Noord Brabant 2002".

2.1.3 Uitwerkingsplan Drimmelen, Geertruidenberg en Moerdijk

Het ruimtelijk beleid voor de regio is uitgewerkt in het Uitwerkingsplan regio Drimmelen, Geertruidenberg en Moerdijk. Dit plan, dat op 21 december 2004 door GS is vastgesteld, vormt een belangrijk kader voor ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Drimmelen en maakt onderdeel uit van het provinciale toetsingskader, op grond waarvan ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten worden beoordeeld.

Inhoudelijk kent het Uitwerkingsplan dezelfde koers ten aanzien van verstedelijking als het Streekplan. Concentratie van verstedelijking en intensief ruimtegebruik staan dan ook hoog op de agenda. Het bestaand stedelijk gebied vervult een belangrijke rol voor het accommoderen van de stedelijke ruimtevraag.

In het regionaal uitwerkingsplan is het plangebied aangeduid als ontwikkelingslocatie voor woningbouw.

2.2 Lokaal beleid

In deze paragraaf worden beknopt de belangrijkste gemeentelijke beleidsdocumenten aangehaald, waarop het plan voor het F-veld in Terheijden is gebaseerd.

2.2.1 Structuurvisie Plus

In 2003 heeft de gemeenteraad van Drimmelen een Structuurvisie Plus vastgesteld. Deze Structuurvisie Plus beschrijft de duurzame ruimtelijke kwaliteiten van de gemeente Drimmelen en de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

De Structuurvisie Plus legt een globale contour rondom de kernen in de gemeente, waaronder de kern Terheijden. De ontwikkeling van het F-veld in Terheijden valt geheel binnen de begrenzingen van de Structuurvisie Plus.



Structuurvisie Plus / plankaart kern Terheijden

2.2.2. Woonvisie

In december 2004 heeft de gemeenteraad van Drimmelen de Woonvisie 2004+ vastgesteld. In deze Woonvisie 2004+ zijn de resultaten van het in de gemeente Drimmelen uitgevoerde woningbehoefte onderzoek vertaald in programmatische uitgangspunten.

De gemeente Drimmelen streeft naar een evenwichtig woningbouwprogramma, met daarin een redelijke verdeling tussen huur- en koopwoningen en met een diversiteit aan prijscategorieën.

De Woonvisie 2004+ is leidraad voor de programmatische opbouw van het plan F-veld Terheijden met een accent op het huisvesten van starters.

Voor het onderhavig plan zijn, voortkomende uit de Woonvisie 2004+ de volgende voorwaarden gesteld:

- 40 % van de huurwoningen in de huursector.
- Minimaal 50 % van de huurwoningen levensloopbestendig of nultradewoning.
- Minimaal 30 % betaalbare starterswoningen (huur dan wel koop).
- Overig: grondgebonden woningen in de middeldure prijsklasse en beperkt in de dure prijsklasse.

In zowel het gemeentelijk woningbouwprogramma als het provinciaal uitwerkingsplan is deze woningbouwlocatie opgenomen voor de periode 2006 - 2010.

2.2.3. Startersbeleid

Om het wegtrekken van jongeren en jonge gezinnen uit de kernen tegen te gaan is er door de gemeente Drimmelen zgn. startersbeleid. De nota "startersbeleid" is vastgesteld op 24 mei 2007.

De gemeente wil de kansen voor jongeren en jonge gezinnen op de woningmarkt te vergroten door ca. 70 koopwoningen in de goedkope categorie. Een van de manieren om dit voor elkaar te krijgen is het nieuw bouwen van groeiwoningen (goedkope woningen met kleine inhoud).

Deze zgn. starterswoningen:

- kennen een prijs van max. € 169.770 (prijsspeil 2009)
- blijven duurzaam beschikbaar voor de doelgroep
- zijn voor het merendeel grondgebonden woningen

2.2.4. Sturingscriteriabeleid

De gemeente wil meer sturing geven aan de kwalitatieve inhoud van nieuw te bouwen woningen. Daartoe is op 12 april 2007 het beleid door de raad vastgesteld waarbij aan de hand van tal van criteria een minimaal aantal punten gehaald moet worden. Punten kunnen worden verkregen voor het bouwen van senioren- of starterswoningen, het wegnemen van milieubelemmeringen, het leveren van kwaliteit van de omgeving, het verbeteren van de stedenbouwkundige samenhang, dan wel het hebben van gemeentelijke grondpositie. Onderhavige locatie kan voldoen aan het sturingscriteriabeleid.

2.2.4. Landschapsvisie

De landschapsvisie gemeente Drimmelen geeft weer welke landschappelijke elementen behouden, versterkt dan wel ontwikkeld dienen te worden.

Voor Terheijden valt aan de noordoostzijde het natuurgebied op. Hieruit blijkt dat de locatie als toekomstig woongebied de rand van Terheijden zal vormen.

Daarnaast wordt de turfvaart als belangrijke landschappelijke en ecologische lijnvormige structuur onderkend.



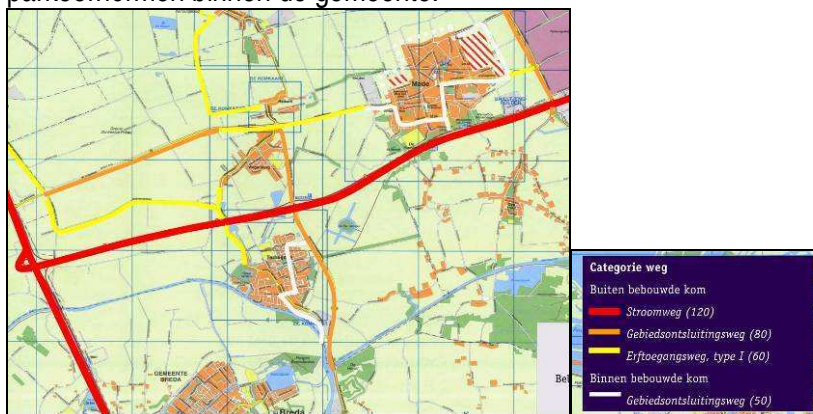
Fragment plankaart Landschapsvisie

2.2.5. Rood met Groen

Op 12 april 2006 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Rood met Groen - koppeling zoals die in het streekplan beschreven staat. Dit betekent dat uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag met woningbouw elders wordt gecompenseerd met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De vrijkomende middelen zullen worden gestort in een groenfonds van waaruit ecologische verbindingsszones zullen worden aangelegd en onderhouden.

2.2.6 Verkeersbeleid

De gemeente Drimmelen heeft voor haar kernen een beleidsplan Verkeer en vervoer vastgesteld (28 september 2008). In dit plan wordt een wegcategorisering voorgesteld volgens het bijgevoegde plaatje. Doel is Terheijden zoveel mogelijk via de stroomweg N285 vanaf de oostzijde van de kern te ontsluiten en het historische lint zoveel mogelijk te ontlasten. Het beleidsplan doet ook uitspraken over te hanteren parkeernormen binnen de gemeente.



Wegcategorisering uit het beleidsplan verkeer en vervoer

3. ANALYSE VAN DE BESTAANDE SITUATIE

3.1 Stedenbouwkundig ruimtelijke analyse

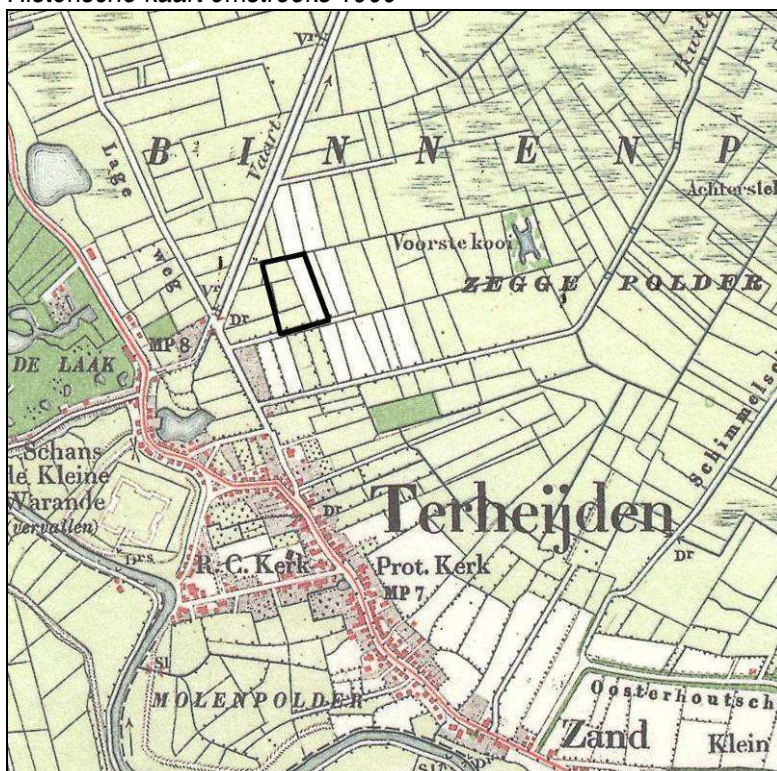
a. Hoofdlijnen

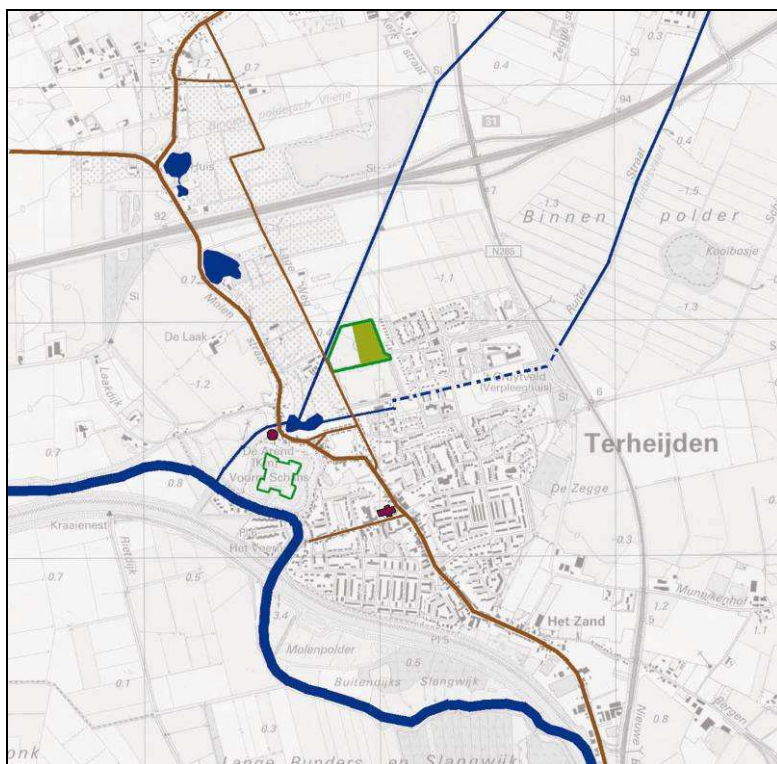
De kern van Terheijden bevindt zich in het zuidelijke gedeelte van de gemeente Drimmelen, dichtbij Breda en Oosterhout. Terheijden ligt op een uitloper van de hogere Brabantse zandgronden en is ontstaan als een bebouwingslint langs de Mark. Dit lint met historische bebouwing is goed bewaard gebleven. Het dorp ontgroeide het lint pas in de jaren '60 en '70 toen de Molenwijkpolder en de Zegge werden bebouwd.

In het gebied rondom Terheijden, op de overgang van klei naar zand, kwamen veel veenontginningen voor. De veenontginningen leidden tot het kenmerkende slagenlandschap met vele sloten.

Turf werd met schepen eerst via kleine sloten, vervolgens via turfvaarten naar de Mark vervoerd en verspreid in de regio. Uit de veenontginningsperiode is de turfvaart (Vaarkantse Vliet) overgebleven, gelegen ten westen van de locatie.

Historische kaart omstreeks 1900





Ruimtelijk / cultuurhistorische structuur Terheijden



Luchtfoto, locatie aan de noordrand van Terheijden

b. Ruimtelijke analyse meer en detail

De locatie ligt in de dorpsrand. Aan de noordzijde wordt de locatie begrensd door open agrarisch gebied. De locatie zelf is nu in gebruik als sportpark.

De sportvelden zijn gelegen aan de Lageweg en de Klein Ruitersvaart. De Lageweg is het 'nevenlint' van de Molenstraat (dorpslint) en legt een directe relatie vanuit de kern van Terheijden naar het buitengebied. De Lageweg is vanaf de Ruitervaartseweg slechts toegankelijk voor langzaam verkeer en bestemmingsverkeer.

Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door de Klein Ruitersvaart: een smal, karakteristiek voetpad dwars over de sportvelden met aan weerszijden wilgen en sloten.

Ten oosten van de sportvelden is meer recent een woongebied ontwikkeld. Vrijstaande woningen staan met hun achterkanten gericht naar het plangebied. Een sloot scheidt de bestaande woningbouw van de sportvelden. Een parkstrook met waterpartij aan de Vlierlaan vormt aan deze zijde de enige openbare doorsteek naar het plangebied. De locatie is aan alle zijden omsloten door royale bomenrijen en groenwallen (wilgen, essen, elzen). Dit geeft het gebied kwaliteit.

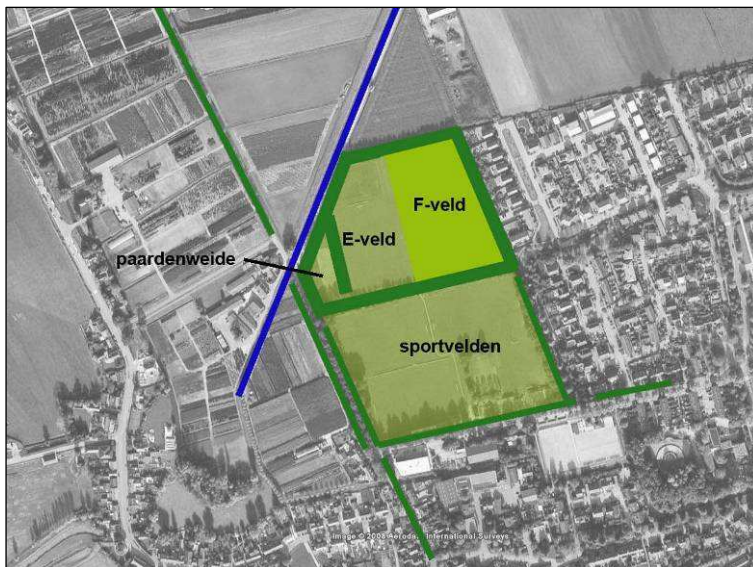


Kaartje structuur en detail

3.2. Functionele analyse

In functioneel opzicht is er sprake van een overzichtelijke situatie.

- De locatie is nu in gebruik als trapveld, het veld is niet in gebruik als speelveld door de voetbalvereniging
- E-veld is wel in gebruik bij de voetbalvereniging. Deze blijft als zodanig functioneren. Dit geldt ook voor de paardenweide.
- De locatie ligt min of meer geïsoleerd ten opzichte van haar omgeving
- Woningbouw ten oosten van de locatie is gescheiden van de locatie door een watergang, voetpad en zware laanbeplanting
- In en om het gebied zijn geen (agrarische) bedrijven aanwezig die woningbouw in het gebied kunnen beperken.



Functionele analyse

3.3. Milieuhygiëne

Op of rond het F-veld zijn geen milieu-invloeden aanwezig die de ontwikkeling van woningbouw belemmeren. In hoofdstuk 5 wordt verslag gedaan van de onderzoeken die inzake de milieu aspecten in het plangebied zijn uitgevoerd.

4. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

4.1. Beschrijving in hoofdlijnen

Het plan wordt ontwikkeld binnen een duidelijk ruimtelijk kader, dat bepaald wordt door de boombeplanting rondom het sportveld. Dit geeft het plan een zekere beslotenheid met doorkijkjes naar het landschap.

De Klein Ruitersvaart met beplanting en sloten zijn aanleiding hier een brede groen / blauwe zone (groenvoorzieningen, natuur en water) te creëren. Met deze zone wordt ook een redelijke afstand tussen de woonbuurt en de sportvelden ten zuiden daarvan tot stand gebracht.

Langs de groen / blauwe zone wordt de buurt vanaf de oostzijde ontsloten. De Vlierlaan wordt daartoe verlengd. Via de Zeggelaan wordt vervolgens een eenvoudige en directe verbinding gelegd met de externe wegenstructuur.

Centraal in het plan, in aansluiting op de groen blauwe zone wordt een groen plein / parkje aangelegd. Woningblokken worden aan deze centrale groene plek gesitueerd.

De centrale groene plek biedt speelvoorzieningen en ontmoetingsruimte voor de omwonenden en legt ook een relatie via de groen / blauwe zone naar het zuidelijke deel van het sportpark.

Aan de zijde van de groen blauwe as staan woningen enigszins formeel aan de openbare ruimte, daarachter wordt met een lossere structuur een verscheidenheid van woningtypologieën nagestreefd. De woningen bestaan voor een deel uit duidelijk afgebakende woonblokken (twee rijtjes vormen samen een blok), uit een boerderij – vormig blok waarin een aantal wooneenheden is opgenomen.

Een tijdelijke noodontsluiting wordt aan de noordzijde richting de Vaartkantse Vliet gerealiseerd. Deze route is alleen toegankelijk voor hulpdiensten of bij calamiteiten.

Het voetbalveld blijft via een doorsteek over de Klein Ruitersvaart bereikbaar vanaf de overige velden. Er zal een fysieke (groene) afscherming tussen veld en woongebied worden gerealiseerd.



Stedenbouwkundig plan

De geschetste bebouwing en inrichting van het gebied is indicatief. Het bestemmingsplan is maatgevend.



Massastudies stedenbouwkundig plan

Toekomst

Het stedenbouwkundig plan is zo opgesteld dat in de toekomst op eenvoudige wijze een uitbreiding van het woongebied in westelijke richting kan ontstaan.

Op onderstaande schets is weergegeven op welke wijze een uitbreiding van het woongebied zou kunnen plaats vinden. Dit beeld is slechts indicatief.

Ruimtelijke aspecten voor deze schets zijn:

- behoud van de groene randen rondom het plangebied
- groen/blauwe zone langs de Klein Ruitersvaart verder ontwikkelen
- groene ruimte centraal in het woongebied
- hoofdontsluiting evenwijdig aan de Klein Ruitersvaart
- wandelroute rondom langs de groene rand



Visieschets toekomstige uitbreiding woongebied

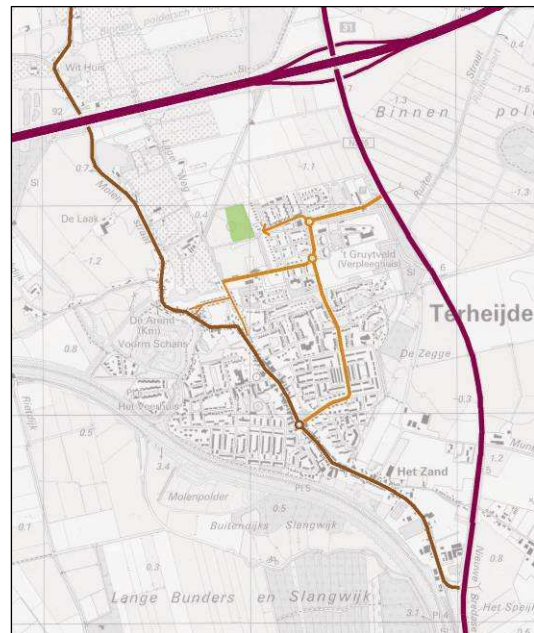
4.2 Toelichting op onderdelen

a. Ontsluiting

Terheijden is goed ontsloten vanaf de snelweg A 59. Het oorspronkelijke lint is grotendeels verblijfsgebied geworden en de verkeersfunctie is ondergeschikt.

Met de aanleg van de N285 is de hoofdontsluiting van Terheijden aan de oostzijde van het dorp komen te liggen. Via de Zeggelaan zijn de voornaamste woonbuurten van Terheijden ontsloten.

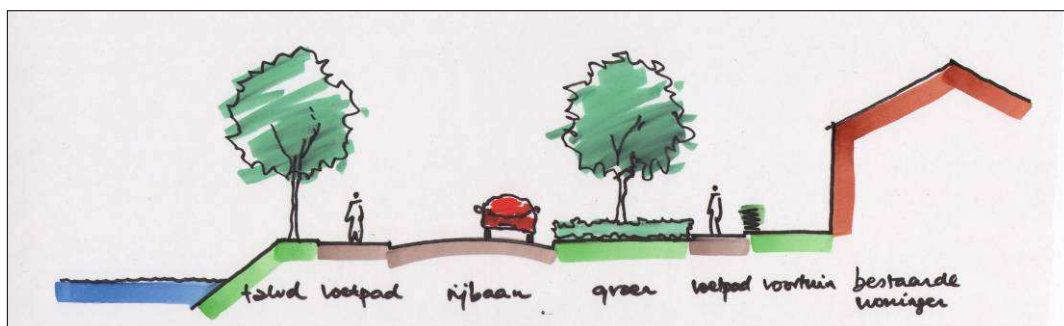
De ontsluiting van het plan is via de oostzijde. Hier kan op de bestaande woonwijk worden aangesloten. De Vlierlaan wordt daartoe verlengd. De aanwezige waterpartij zal getransformeerd moeten worden.



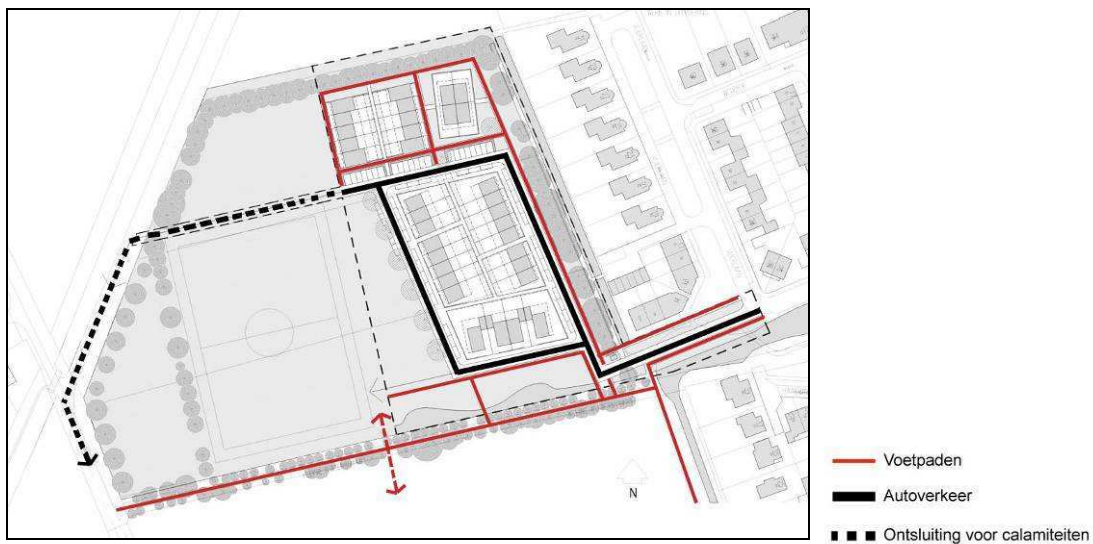
Verkeersstructuur op hoofdlijnen

Het plan kent een eenvoudige en overzichtelijke verkeersstructuur:

- De hoofdontsluiting vanaf de verlengde Vlierlaan
- Vanaf de hoofdas wordt het buurtje via een simpel stratenpatroon ontsloten
- voor calamiteitenverkeer komt er een tijdelijke ontsluitingsweg richting de Vaartkantse vliet (Turfvaart). Deze route is toegankelijk voor hulpdiensten, bij calamiteiten en voor langzaam verkeer.
- Langs de rand van het gebied wordt een wandelpad gerealiseerd.
- De Klein Ruitersvaart blijft als langzaam verkeersroute in tact.
- Het gehele plan kent een 30 km regime. De straten zullen als eenvoudige en betrekkelijk smalle woonstraatjes worden uitgevoerd. Dit nader uit te werken in het inrichtingsplan.
- Tweekappers parkeren op eigen erf. Voor de overige woningen + bezoekers geldt dat er wordt geparkeerd langs de straat
- dwarsparkeren aan de noordelijke route, ingepast met een stevige haag
- gehanteerde parkeernorm is gemiddeld 1,8 parkeerplaats per woning. Dit conform beleidsplan verkeer en vervoer (aug. 2006).



Principeprofiel Verlengde Vlierlaan



Interne ontsluitingsstructuur

Voor de hoofdontsluiting van het woongebied wordt de Vlierlaan verlengd. Daartoe zal een deel van de bestaande waterpartij worden gedempd. De nieuwe route wordt met bomen begeleid. De exacte inrichting van de weg zal bij een verdere uitwerking worden afgestemd met bewoners.



Indicatieve schets huidige situatie Vlierlaan



Indicatieve schets toekomstige situatie

b. Groen

Het plan verkrijgt een zeer groen beeld:

- Dit wordt in de eerste plaats veroorzaakt door de structuur van het plan. De groene omzoming en de blauw groene zone bieden veel groene kwaliteit. De groene randen rondom het plangebied worden in stand gehouden maar op enkele plekken meer opengewerkt en toegankelijk gemaakt.
- Het plan kent een grote centrale groene ruimte die nogmaals het groene karakter benadrukt.
- De gevarieerde voortuinen met hagen ondersteunen het groene beeld.



Groenstructuur

c. Water

Het plan wordt omringd door water (vaarten, singels en sloten). Daarmee wordt enerzijds veel belevingskwaliteit gecreëerd, anderzijds wordt voorzien in bergingscapaciteit voor regenwater.

In de groen blauwe zone langs de Klein Ruitersvaart wordt (op een natuurlijke / landschappelijke wijze) nieuw water toegevoegd, dat voorziet in extra bergingscapaciteit voor het plan. Vanuit het plan wordt waar mogelijk bovengronds het water richting de waterbuffer gevoerd.

Vuil water zal via een apart aan te leggen gemaal worden aangesloten op het aanwezige stelsel in de Vlierlaan.

In hoofdstuk 5 wordt aan de hand van de watertoets uiteengezet hoe in de wateropvang in dit plan wordt voorzien. Daarbij zal ook rekening worden gehouden met de compensatie van het verminderen van bestaand wateroppervlak door het verlengen van de Vlierlaan.



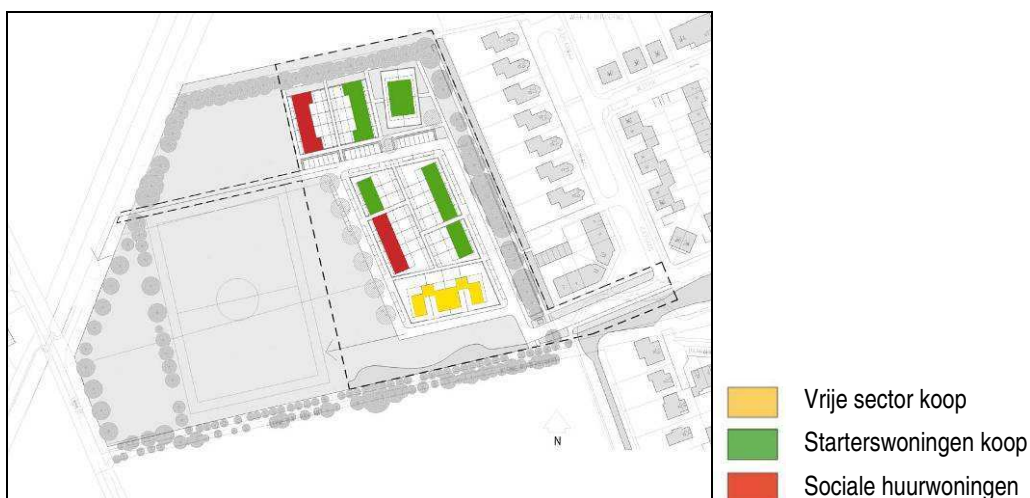
Water in en om het plan

4.3. Programma

In het kader van de planvorming is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld, waarin ca. 34 woningen zijn opgenomen. Uiteraard is niet het stedenbouwkundig plan leidend, maar het bestemmingsplan. Dit betekent dat er nog (kleine) marges in het te ontwikkelen programma aanwezig zijn. Grote afwijkingen zullen het echter niet zijn. Het plan kent een variatie aan woningtypen: rijwoningen, tweekappers, semi-vrijstaande woningen en quadrantwoningen (4-onder-1-kap).

Het accent in het plan ligt op koop- en huurwoningen in de sociale sfeer. Langs de groenblauwe zone worden tweekappers en semi-vrijstaande woningen in de vrije sector voorgesteld.

Onderstaand kaartje geeft het stedenbouwkundig plan weer met de mogelijke differentiatie in woontypes en categorieën.



Indicatief programma:

10 sociale huurwoningen (waaronder 2 miva-woningen)

20 starterswoningen (goedkope koop)

2 tweekappers en 2 semi-vrijstaande woningen (vrije sector)

4.4. Beeldkwaliteit

Het plan kent een enigszins formele zijde langs de groen blauwe zone. Deze zijde bepaalt voor een belangrijk deel het gezicht voor de locatie en deze zijde legt ook de relatie met de aangrenzende woonbuurt. Dit betekent dat deze rand wordt onderworpen aan een duidelijke beeldregie.

Deze regie is zondanig dat - bij een eventueel verder gaande woningbouwontwikkeling op het E-veld – hier vanzelfsprekend op aangesloten kan worden.

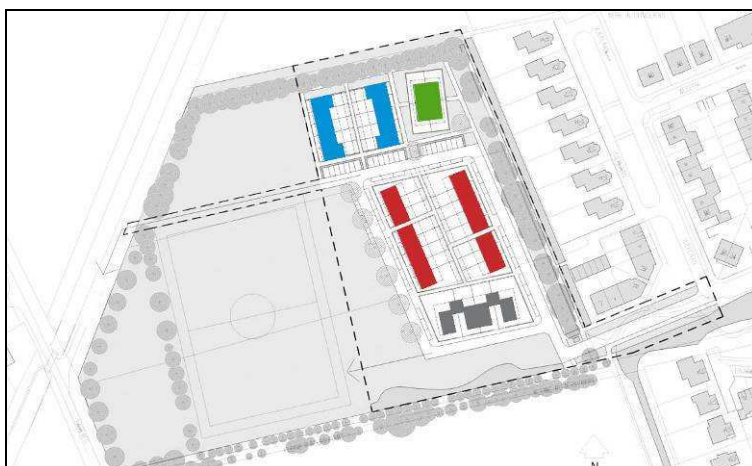
In het overige plangebied wordt een meer vrije vormgeving toegestaan. Op blok-niveau wordt wel een eenheid voorgestaan. Die ontstaat als vanzelf doordat een architect steeds als geheel een compleet blok zal ontwerpen. Per blok mag het beeld verschillen.

De uitwerking van de van het plan zal volgens een paar heldere principes worden ontwikkeld:

- Voor het gehele plan geldt dat traditionele hoofdvormen worden gekozen: baksteen in overwegend twee lagen met kap.
- De boerderijwoningen hebben een lagere goothoogte (1 laag met hoge kap)
- De traditionele hoofdvormen kunnen worden uitgewerkt met zeer eigentijdse uitwerkingen.
- Elk blok kent zijn eigen karakteristiek en dient als eenheid te worden ontworpen.
- Voor een enkel onderdeel zal een nadere beeldregie worden uitgewerkt. Dit geldt met name voor de tweekappers en semi-vrijstaande woningen aan de verlengde Vlierlaan.



Principe traditionele hoofdvormen met kap



Beeldregie



Illustratie beeldkwaliteit woonblokken



Illustratie beeldkwaliteit tweekappers



Illustratie beeldkwaliteit boerderijblok

N.B. Dit zijn beelden ter inspiratie, geen concrete plannen en ook niet bedoeld om letterlijk na te volgen.

5. ONDERBOUWING VAN HET PLAN

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan is onderzoek verricht naar diverse ruimtelijk relevante aspecten. Dit onderzoek is verwoord in een aantal deelrapporten die als losse bijlage bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd.

In dit hoofdstuk worden de betreffende rapporten beknopt samengevat.

De onderzoeken onderbouwen de kwaliteiten van het plan.

5.1. Archeologie en cultuurhistorie

Door ingenieursbureau Oranjewoud is een archeologisch onderzoek verricht. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het rapport "Archeologische Rapporten Oranjewoud 2009/31 Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek sportvelden Terheijden, Gemeente Drimmelen (NB.)", gedateerd 4 augustus 2009, projectnummer 189630, revisie 02.

Het rapport concludeert dat nader archeologisch onderzoek niet nodig is en adviseert om het plangebied voor wat betreft archeologie vrij te geven t.b.v. de voorgenomen ontwikkeling.

5.2. Watertoets

Door ingenieursbureau Oranjewoud is een watertoets verricht. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het rapport "Waterparagraaf Ontwikkeling sportvelden, Terheijden", gedateerd 30 oktober 2009, projectnummer 189630, revisie 03.

Het rapport geeft de volgende aanbevelingen en trekt de volgende conclusies:

- Bij de bouw worden bij voorkeur geen uitlogende bouwmaterialen gebruikt;
- Het hemelwater, afkomstig van het plangebied, wordt niet aangesloten op de vuilwaterriolering, maar doormiddel van een separaat aan te leggen stelsel gebufferd in het oppervlaktewater;
- Er wordt circa 460 m² nieuw oppervlaktewater gegraven ter compensatie van het gedempte water voor de toegangsweg.
- De toename in verhard oppervlak bedraagt circa 7014 m². De wateropgave bij T=100 is dan circa 600 m³. Ter compensatie van deze verharding zal een waterberging worden aangelegd van circa 600 m² uitgaande van een maximaal toelaatbare peilstijging van 1,0 m bij een maximale landbouwkundige afvoer van 1,34 l/s/ha.
- Totaal oppervlak nieuw te realiseren water bedraagt 1060 m².
- Op basis van de beschikbare gegevens dient het plangebied in de toekomstige situatie opgehoogd te worden tot ca. nap +0,5 m.
- Om de grondwaterstand te kunnen reguleren worden in de wegcunetten drains aangelegd met een stuwput afgeregeld op de GHG.
- Doordat de drainage intensiteit in de toekomstige situatie lager wordt dan in de huidige situatie is er sprake van een verbetering van de grondwatersituatie.
- Het vuilwater (DWA) wordt aangesloten, via een rioolgemaal, op het gemengd stelsel gelegen aan de Vlierlaan.

Voor een volledig inzicht wordt verwezen naar het rapport van Oranjewoud.

5.3. Natuurtoets

Ingenieursbureau Oranjewoud heeft onderzoek gedaan naar eventuele beschermde natuurwaarden in het plangebied. Zij heeft dit verwerkt in het rapport 'Natuurtoets Sportpark Ruitersvaart, onderzoek naar beschermde natuurwaarden d.d. 22 juli 2009. Projectnummer 189630, definitief, revisie 1.0. De conclusie van het rapport is als volgt:

In het plangebied bevinden zich geen strikt beschermde soorten die de voorgenomen woningbouw aan de noordzijde van het sportpark Ruitersvaart wezenlijk kunnen beïnvloeden. In het kader van de bestemmingsplan zijn er vanuit de Flora- en Faunawet geen belemmeringen voor de geplande ingreep.

Uitvoering van werkzaamheden kan wel leiden tot overtredingen van de verbodsbepalingen uit de Flora- en Faunawet. Door een zorgvuldige werkwijze en het nemen van mitigerende maatregelen (o.a. de juiste periode van uitvoering) kan schade worden voorkomen en blijven negatieve effecten beperkt.

De werkzaamheden hebben geen significante aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van de nabij gelegen EHS tot gevolg, wanneer tijdens de bouw geen of slechts tijdelijke bemaling wordt toegepast.

Voor een volledig inzicht in het onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

5.4. Onderzoek verkeersontsluiting

Door ingenieursbureau Oranjewoud is een verkeersonderzoek verricht. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het rapport "Woningenbouw sportvelden Terheijden", gedateerd 20 juli 2009, projectnummer 189630, revisie 01.

Met betrekking tot de ontwikkeling van de woningen op het F-veld te Terheijden zijn ten opzichte van de verkeersgeneratie en het parkeren de volgende conclusies:

- De woningen hebben een verkeersgeneratie van 252 motorvoertuigen/etmaal. Deze hoeveelheid verkeer kan ruim binnen de capaciteit van de Vlierlaan worden afgewikkeld. Wel kan dit door bewoners als een grote toename in verkeer worden ervaren. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de berekeningswijze een worst-case scenario is. In de praktijk valt het totale aantal motorvoertuigen lager uit;
- In totaal zijn 63,2 parkeerplaatsen ontworpen in het stedenbouwkundig plan. Hiermee wordt voldaan aan het wenselijke theoretische aantal van 59 parkeerplaatsen.

Voor een volledig inzicht in het onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

5.5. Milieutoets

5.5.1. Bodem

Door Oranjewoud is verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten daarvan zijn vastgelegd in het rapport 'Rapport Verkennend Bodemonderzoek F-veld Terheijden', projectnr. 189630, revisie 00, d.d. 10 april 2009.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende tussen- en interventiewaarde. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor het gebruik van de locatie als woningbouwlocatie.

Voor een volledig inzicht in het onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

5.5.2. Milieuplanologisch onderzoek

Door adviesbureau Oranjewoud is milieuplanologisch onderzoek verricht. In het rapport 'milieuplanologisch onderzoek F-veld Terheijden' met projectnr. 189630, revisie 01, d.d. juli 2009, zijn de resultaten van dit onderzoek weergegeven.

In het kort zijn de conclusies als volgt: Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' blijkt dat de milieucirkels van de schietclub Willem Tel over het plangebied vallen. Uit nader onderzoek van de milieubelastende activiteiten blijkt dat de schietclub geen belemmeringen vormt voor het plangebied en dat de ontwikkeling geen invloed heeft op de milieurimte van de inrichting.

5.5.3. Akoestisch onderzoek

In formele zin is een akoestisch onderzoek niet nodig aangezien het een 30 km weg betreft. Volledigheidshalve is er desondanks door ingenieursbureau Oranjewoud een akoestisch onderzoek verricht. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het rapport 'Rapport Akoestisch onderzoek F-veld Terheijden', gedateerd juli 2009, projectnummer 189630, revisie 01.

Het rapport concludeert dat voor de Vlierlaan en de nieuwe ontsluitingsweg de respectievelijke geluidbelastingen van 53 dB en 51 dB berekend zijn. Als deze wegen aan de Wgh getoetst zouden worden zou de aftrek ex artikel 110g Wgh van 5 dB toegepast worden. De geluidbelasting zou dan voor beide wegen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Hieruit kan opgemaakt worden dat er in het plangebied geen sprake is van een hoge geluidbelasting.

Voor een volledig inzicht in het onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

5.5.4. Externe veiligheid

Door adviesbureau Oranjewoud is milieuplanologisch onderzoek verricht (rapport 'milieuplanologisch onderzoek F-veld Terheijden' met projectnr. 189630, revisie 01, d.d. juli 2009). Onderdeel van dit onderzoek is het aspect inventarisatie risico-bronnen externe veiligheid.

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg en water en aardgas transportleidingen leveren geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van het plangebied.

Op dit moment wordt er gemeentelijk beleid opgesteld op het gebied van externe veiligheid. Op voorhand kan worden gesteld dat er geen BEVI-bedrijven aanwezig zijn.

De gemeente heeft voor de A59 aandacht besteed aan de verantwoordingsplicht van het groepsrisico. De WAS-dekking voor de locatie is voldoende daarmee wordt aan de verantwoordingsplicht voldaan.

5.5.5 Luchtkwaliteit

Met ingang van 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden (Stb. 2007, 434). Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414). Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'.

De directe koppeling in het Besluit luchtkwaliteit 2005 tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit leidde tot vertraging of belemmering van de doorgang van veel projecten. Bovendien moest ieder project met een mogelijk effect op de luchtkwaliteit uitgebreid worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. De omvang van het project was hierbij niet van belang. De nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' met bijbeho-

rende bepalingen en hulpmiddelen is erop gericht om zowel de luchtkwaliteit te verbeteren als om gewenste ruimtelijke ontwikkelingen doorgang te laten vinden.

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de Europese luchtkwaliteitseisen. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet verder in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak maakt een flexibele koppeling tussen ruimtelijke ontwikkelingen en luchtkwaliteiteffecten mogelijk. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd.

Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2) niet wordt overschreden. Dit komt overeen met 0,4 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als voor NO_2 .

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is voor inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties opgenomen bij welke getalsmatige grenzen deze niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Projecten die hieraan voldoen kunnen zonder verdere toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ten aanzien van woningbouwlocaties is in de Regeling gesteld dat de volgende situaties niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging zolang de 1% grens van kracht is:

- Netto niet meer dan 500 nieuwe woningen in geval van één ontsluitingsweg;
- Netto niet meer dan 1000 nieuwe woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

Met het begrip netto wordt de toename van het aantal woningen bedoeld ten opzichte van het eerder aanwezige aantal (na bijvoorbeeld sloop) of het bestaande aantal.

Ook als het bevoegd gezag op een andere manier aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekenende mate bijdraagt, hoeft geen toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit plaats te vinden.

5.6. Economische uitvoerbaarheid van het plan

Het plangebied is in eigendom van de gemeente. De gemeente is voor het plangebied een samenwerking aangegaan met woningstichting Volksbelang uit Made voor het ontwikkelen van de woningen.

Voor de starterswoningen is een 3-partijen overeenkomst gesloten tussen de gemeente, Volksbelang en Startersvereniging Dynamisch Jong Drimmelen.

Woningstichting Volksbelang treedt op als 'achtervang' voor de starterswoningen.

Ten behoeve van de realisatie van het plan is een exploitatieopzet opgemaakt waaruit blijkt dat de uitvoering van het plan minimaal budgetneutraal blijft.

6. DE BESTEMMINGEN

6.1. Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het gebied F-veld in Terheijden.

Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Zo zijn de bestemmingen qua benaming en volgorde afgestemd op de SVBP 2008. De SVBP 2008 anticipeerde op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Het bestemmingsplan is ook afgestemd op de nieuwe Wro en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening. In de Wro en Bro wordt niet meer gesproken over voorschriften of bepalingen maar over regels. De term vrijstelling is vervangen door de term ontheffing. Deze terminologie is doorgevoerd in het onderhavige bestemmingsplan. Daarnaast zijn de op grond van de Bro verplicht gestelde regels voor het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel conform de daarvoor gestelde standaarden in de regels opgenomen.

Ook de Wro biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uit te werken. Het onderhavige bestemmingsplan is gedetailleerd en gebaseerd op het stedenbouwkundig plan. Op ondergeschikte onderdelen biedt het bestemmingsplan enige flexibiliteit.

Voor het plangebied is de planopzet primair gericht op ontwikkeling. Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2. Beschrijving van de bestemmingen

6.2.1 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen “Algemene regels”, algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktematen moeten worden gemeten en berekend. In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

6.2.2 Groen

Binnen deze bestemming is onder andere ruimte voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en een waterbergingsgebied ter plaatse van de aanduiding waterberging. Voor de ten behoeve van deze bestemming te realiseren bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 3 m.

6.2.3 Tuin

De op de verbeelding als 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, erven, verhardingen en waterpartijen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, alsmede in ondergeschikte mate voor wonen. Binnen deze gronden zijn uitsluitend erf- en terreinafscheidingen toegestaan, met dien verstande dat onder voorwaarden uitbreidingen van woningen zoals een erker, balkon of luifel voor de voorgevel op deze gronden zijn toegestaan.

6.2.4. Verkeer

Binnen deze bestemming is ruimte voor voorzieningen voor onder meer verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels zijn bepalingen opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De in het westen van het plangebied gelegen strook met deze bestemming is bedoeld als calamiteitenroute.

6.2.5. Water

Binnen deze bestemming is ruimte voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en voorzieningen voor verkeer en verblijf. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels zijn bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.6. Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor woondoeleinden in de vorm van twee-aan-een of aaneengebouwde woningen. In het noordoostelijke deel van het plangebied wordt een bijzondere vorm van aaneengebouwde woningen mogelijk gemaakt. Het is de bedoeling dat ter plaatse vier woningen met bijbehorende bergingen in één hoofdgebouw worden gerealiseerd. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is het bebouwingstype, de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsbepalingen voor hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gegeven.

Binnen deze bestemming vallen ook de achtertuinen bij woningen. Ten behoeve van de erfbouw zijn eveneens regels opgenomen. Zo is het onder andere toegestaan om aan de achtergevel, over de gehele breedte van de achtergevel, een aanbouw in één bouwlaag te realiseren met een diepte van maximaal 3 meter. Daarnaast zijn, onder voorwaarden, beroepen-aan-huis als nevenschikte activiteit bij de woonfunctie rechtstreeks toegestaan.

6.2.7. Algemene gebruiksregels

Tot slot is in de algemene gebruiksregels, zoals opgenomen in artikel 8, voor het college de mogelijkheid opgenomen om ontheffing te verlenen van het gebruiksverbod teneinde bewoning van een vrijstaand bijgebouw mogelijk te maken in het kader van de mantelzorg. Op het moment dat de noodzaak van mantelzorg niet meer aanwezig is, zal het college de ontheffing intrekken en kan geen gebruik meer worden gemaakt van dit besluit omdat dan niet meer aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

7. PROCEDURES

a. Wettelijk vooroverleg.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'F-veld Terheijden' is conform artikel 3.1.1. en 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening voor vooroverleg gezonden aan het Waterschap Brabantse Delta, Essent, VROM-inspectie Regio Zuid, N.V. Nederlandse Gasunie, Enexis en de regioarcheoloog.

Essent, VROM-inspectie Regio Zuid, N.V. Nederlandse Gasunie, Enexis en de regioarcheoloog hebben allen aangegeven dat het betreffende plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Van het Waterschap Brabantse Delta is echter wel een reactie ontvangen.

In de bijlage, "reacties uit wettelijk vooroverleg bestemmingsplan F-veld Terheijden", zijn de ingekomen reacties naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg samengevat (bijgevoegd bij het bestemmingsplan). Het voorontwerpplan is op punten aangepast, te weten:

- De eisen zoals gesteld door het Waterschap zullen de basis vormen voor verdere uitwerking van het bestemmingsplan tot een inrichtingsplan.
- In bijlage 4 van de waterparagraaf is een berekening in m3 opgenomen.
- De toelichting is aangepast en de definitieve waterparagraaf is bijgevoegd.
- Aanpassingen zijn doorgevoerd aan de hand van de aangepaste waterparagraaf.
- De definitieve waterparagraaf heeft geen directe gevolgen voor het aanpassen van de verbeelding en regels. Wel zal, zoals bij het eerste punt aangegeven, het inrichtingsplan worden afgestemd op de eisen die het Waterschap stelt.

b. Procedure artikel 3.8 Wro

Na vooroverleg heeft het ontwerpbestemmingsplan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 11 december 2009 tot en met 21 januari 2010. De binnengekomen reacties zijn samengevat en commentariseerd in de 'Nota zienswijzen m.b.t. ontwerpbestemmingsplan 'F-veld Terheijden' van 8 april 2010.

Op 9 en 24 februari 2010 is een hoorzitting georganiseerd waarop mensen in de gelegenheid zijn gesteld om zienswijzen mondeling toe te lichten. Deze reacties zijn in een verslag opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan is ongewijzigd gebleven.

Gorinchem, 6 mei 2010

Welmers Burg Stedenbouw BV

in samenwerking met Visser Silfhout Advocaten Dordrecht

Overzicht van losse bijlagen, respectievelijk onderzoeksrapporten:

1. Oranjewoud, Rapport, "Archeologische Rapporten Oranjewoud 2009/31 Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek sportvelden Terheijden, Gemeente Drimmelen (NB.)", 04 augustus 2009, projectnummer. 189630, revisie 02.
2. Oranjewoud, Rapport 'Waterparagraaf, Ontwikkeling sportvelden, Terheijden', gedateerd 30 oktober 2009, projectnummer 189630, revisie 03.
3. Oranjewoud, Rapport 'Natuurtoets Sportpark Ruitersvaart, onderzoek naar beschermde natuurwaarden d.d. 22 juli 2009. Projectnummer 189630, definitief, revisie 1.0.
4. Oranjewoud, Rapport "Woningenbouw sportvelden Terheijden ruimtelijke onderbouwing", gedateerd 20 juli 2009, projectnummer 189630, revisie 01.
5. Oranjewoud, Rapport 'Verkennd Bodemonderzoek F-veld Terheijden', projectnr. 189630, revisie 00, d.d. 10 april 2009.
6. Oranjewoud, Rapport 'milieuplanologisch onderzoek F-veld Terheijden' projectnr. 189630, revisie 01, d.d. juli 2009,
7. Oranjewoud, Rapport 'Rapport akoestisch onderzoek F-veld Terheijden', gedateerd juli 2009, projectnummer 189630, revisie 01.

REGELS

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	4
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	5
Artikel 3	Groen	9
Artikel 4	Tuin	9
Artikel 5	Verkeer	5
Artikel 6	Water	7
Artikel 7	Wonen	7
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	12
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	12
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	13
Artikel 10	Algemene ontheffingsregels	13
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels overschrijding bestemmingsgrenzen	13
Artikel 12	Algemene procedure regels	14
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	15
Artikel 13	Overgangsrecht	15
Artikel 14	Slotregel	16

HOOFDSTUK 1

INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

aaneengebouwde woning:

een woning die aan beide zijgevels aangebouwd is aan/niet vrij staat van andere hoofdgebouwen, alsmede een hoekwoning aan een dergelijke woning;

aan-huis-verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

aanbouw/uitbouw/bijgebouw:

een gebouw van maximaal één bouwlaag dat wat betreft afmetingen ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw;

achtergevelrooilijn:

- de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd;
- indien er niet sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw - zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen - alsmede het verlengde daarvan;

afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht;

bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1719.2bp10fveld-vg01

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escort-services en bemiddelingsbureaus;

functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

gebouw:

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

gestapelde bebouwing:

bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten;

twee-aan-een gebouwde woning:

een woning waarvan het hoofdgebouw aan slechts een zijgevel vrij staat van /niet aangebouwd is aan andere hoofdgebouwen;

hoofd functie:

een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

mantelzorg:

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op het fysieke, psychische en/of sociale vlak;

ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdbouw als zodanig mag worden gebruikt;

peil:

- a voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;
- b in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maai-veld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m;

plan:

het bestemmingsplan 'F-veld – Terheijden' van de gemeente Drimmelen;

prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding;

raamprostitutie:

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitu-ee/prostituë tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen;

seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden ver-richt of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

straatprostitutie:

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken;

voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het ver-lengde daarvan;

voorgevelrooilijn:

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebou-wing is georiënteerd;

woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Algemeen

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

HOOFDSTUK 2

BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 Doeleindenomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a groenvoorzieningen;
- b bermen en beplantingen;
- c speelvoorzieningen;
- d water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e voorzieningen voor langzaamverkeer;
- f nutsvoorzieningen;
- g waterbergingsgebied ter plaatse van de aanduiding 'waterberging'.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 3 m.

Artikel 4 Tuin

4.1 Doeleindenomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, erven en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbouwen, alsmede in ondergeschikte mate voor wonen.

4.2. Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen met, uitzondering van het bepaalde in lid 7.2.2 sub c geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet bedragen meer dan 1 m.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Doeleindenomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b parkeervoorzieningen;
- c groenvoorzieningen;
- d speelvoorzieningen;
- e water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a De bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 6 Water

6.1 Doeleindenomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen en voorzieningen voor waterkering;
- b groenvoorzieningen;
- c voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder bruggen, duikers en gelijksoortige voorzieningen

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

Artikel 7 Wonen

7.1 Doeleindenomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a wonen;
- b aan-huis-verbonden beroepen;
- c tuinen, erven en verhardingen,

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van hoofd- en bijgebouwen geldt de volgende bepaling:

- a Het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer bedragen dan 60%.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a De volgende aangegeven bebouwingskarakteristiek dient te worden aangehouden:
 - [tae] vrijstaande en twee-aan-een gebouwde woningen;
 - [aeg] aaneengebouwde woningen;
- b Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- c De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn.
- d De voorgevelrooilijn mag uitsluitend worden overschreden door een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1 De overschrijding door een balkon of luifel mag niet meer bedragen dan 1,5 m, terwijl de overschrijding door een erker niet meer mag bedragen dan 1 m.
 - 2 De breedte van de erker mag niet meer bedragen dan de helft van de breedte van de gevel waaraan de erker wordt gebouwd.
 - 3 De bouwhoogte van de erker mag niet meer bedragen dan 3 m.
 - 4 De afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 1.80 m.
- e De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven.
- f De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven.

- g De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor vrijstaande en twee-aan-een gebouwde woningen dient aan één zijde ten minste 3 m te bedragen;
- h De dakhelling mag niet minder bedragen dan 35° en niet meer dan 60°.

7.2.3 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- c Indien aan de achtergevel aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd mag de diepte hiervan niet meer dan 3 m bedragen;
- d De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 40 m², met dien verstande dat maximaal 60% van het bouwperceel mag worden bebouwd. Een erker aan de voorzijde van de woning wordt niet meegerekend.
- e De goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 3 m bedragen. Voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen aan de achtergevel van de woning mag indien de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de goothoogte van die aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen maximaal de hoogte hebben van die eerste bouwlaag;
- f De bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen moet gelijk zijn aan de goothoogte (plat dak).

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen binnen en buiten het bouwvlak, worden gebouwd.
- b De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 m;
- c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

7.3 Gebruiksregels

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan, mits:

- a niet meer oppervlakte voor de uitoefening van dit beroep in gebruik is of zal zijn dan 40% van de oppervlakte van de begane grondlaag van het legaal gerealiseerde hoofdgebouw en van legaal gerealiseerde aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
- b de beroepsuitoefening (mede) geschied door een bewoner van de desbetreffende woning.
- c er geen detailhandel plaatsvindt.

HOOFDSTUK 3

ALGEMENE REGELS

Artikel 8 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Gebruiksverbod

Onder verboden gebruik in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval verstaan:

- a gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

9.2 Ontheffing mantelzorg

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 9.1 sub b en toe te staan dat een bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte.
- b. Voor de verlening van ontheffing als bedoeld onder a gelden de voorwaarden dat:
 - een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
 - de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met de daarvoor geldende maximale oppervlakte.
- c. Burgemeester en wethouders trekken de ontheffing, verleend op grond van het bepaalde in lid 9.2 sub a in, indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

Artikel 10 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a de in de regels gegeven maten en afmetingen tot niet meer dan 10% van die maten en afmetingen.
- b de regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c de regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1 de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 - 2 de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- d de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 - 1 ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 15 m;
 - 2 ten behoeve van voor waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 20 m;

Artikel 11 Algemene wijzigingsbevoegdheid overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 12 Algemene procedureregels

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn gebruik te maken van een ontheffing of wijziging gelden hiervoor de procedureregels zoals opgenomen in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht.

HOOFDSTUK 4

OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsregels ten aanzien van bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.2 Ontheffingsregel

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 13.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1 met maximaal 10%.

13.3 Uitzonderingen ten aanzien van bouwwerken

Lid 13.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

13.4 Overgangsregels ten aanzien van het gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

13.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

13.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 13.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

13.7 Uitzondering ten aanzien van gebruik

Lid 13.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

13.8 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

'Regels van het bestemmingsplan F-veld – Terheijden van de gemeente Drimmelen'

Gorinchem/Dordrecht, 6 mei 2010

Welmers Burg Stedenbouw
Visser Silfhout Advocaten