

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Ontwerp Bestemmingsplan Munnikenhof.

Datum 27-06-2024

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Munnikenhof heeft van 22 december 2023 tot en met 15 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er 43 zienswijzen ingediend.

De zienswijzen gaan over het verkeersonderzoek en de beoogde verkeersontsluiting en verkeerskundige maatregelen, gevolgen van het plan op de waterhuishouding, de biodiversiteit, het landschap en het zicht daarop, de wijze van participatie en mogelijke planschade.

De ingekomen zienswijzen zijn samengevat weergegeven. Dat betekent dat ze niet letterlijk zijn overgenomen. Dit betekent echter niet dat de zienswijzen niet integraal beoordeeld zijn en dus zijn ook de niet met name genoemde onderdelen van de zienswijzen bij de beoordeling betrokken.

Op grond van [artikel 3.8, lid 1 aanhef en onder d van de Wet ruimtelijke ordening](#) kan door eenieder een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren worden gebracht. Bij beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is het relativiteitsvereiste van toepassing, dit houdt in dat het beroep van een belanghebbende niet leidt tot de vernietiging van een besluit, als de norm waarop de belanghebbende zich beroept niet hem bedoelt te beschermen, maar een ander ([artikel 8:69a Awb](#)). De wetgever heeft met dit vereiste de eis willen stellen dat er een verband moet bestaan tussen een beroepsgrond en het belang waarin belanghebbende door het bestreden besluit dreigt te worden geschaad.

Reclamant 1: 32 bewoners hebben een (nagenoeg) identieke zienswijze ingediend

- Reclamant 1.1: [redacted]
- Reclamant 1.2: [redacted]
- Reclamant 1.3: [redacted]
- Reclamant 1.4: [redacted]
- Reclamant 1.5: [redacted]
- Reclamant 1.6: [redacted]
- Reclamant 1.7: [redacted]
- Reclamant 1.8: [redacted]
- Reclamant 1.9: [redacted]
- Reclamant 1.10: [redacted]
- Reclamant 1.11: [redacted]
- Reclamant 1.12: [redacted]
- Reclamant 1.13: [redacted]
- Reclamant 1.14: [redacted]
- Reclamant 1.15: [redacted]
- Reclamant 1.16: [redacted]
- Reclamant 1.17: [redacted]
- Reclamant 1.18: [redacted]
- Reclamant 1.19: [redacted]
- Reclamant 1.20: [redacted]
- Reclamant 1.21: [redacted]
- Reclamant 1.22: [redacted] 7
- Reclamant 1.23: [redacted]
- Reclamant 1.24: [redacted]
- Reclamant 1.25: [redacted]
- Reclamant 1.26: [redacted]
- Reclamant 1.27: [redacted]
- Reclamant 1.28: [redacted]
- Reclamant 1.29: [redacted]
- Reclamant 1.30: [redacted]
- Reclamant 1.31: [redacted]
- Reclamant 1.32: [redacted]

Zienswijze(n)

1.1 Onhaalbare Verkeersontsluiting:

- 1.1.1 Bezorgdheid over het plan voor verkeersontsluiting, omdat de voorgestelde route via het Munnikenhof niet geschikt is voor het verwachte verkeersvolume.
- 1.1.2 De aansluiting van het Munnikenhof op de Hoofdstraat is smal en kent geen scheiding tussen gemotoriseerd- en fietsverkeer en heeft geen trottoirs. Meer verkeer maakt dit kruispunt nog gevaarlijker.
- 1.1.3 Geadviseerd wordt het Munnikenhof te gaan verbreden maar niet duidelijk is of dit wordt opgevolgd en hoe dit in het bestemmingsplan wordt geregeld. Ook is het niet duidelijk wie deze verbreding gaat betalen.
- 1.1.4 Volgens reclamant is de verbreding van het Munnikenhof praktisch niet haalbaar in verband met het Rijksmonument aan de Hoofdweg 161 en de twee beeldbepalende bomen daar.

1.2 Gebrekkig Verkeersonderzoek:

- 1.2.1 Kritiek op het verkeersonderzoek dat alleen autoverkeer heeft gemeten en geen rekening hield met fietsers en andere gebruikers van het Munnikenhof.
 - 1.2.1.1 Het Munnikenhof is een belangrijke fietsroute en onderdeel van het Brabants netwerk van fietsknooppunten.
 - 1.2.1.2 Het eerste deel van het Munnikenhof tot aan de Schimmelweg is al onveilig en word door de bouwplannen nog gevaarlijker.
 - 1.2.1.3 Bezorgdheid over de impact van bedrijfsverkeer (camperbouwer, autobedrijf vrachtverkeer) die niet zijn meegenomen in het onderzoek.
 - 1.2.1.4 In het verkeersonderzoek is geen rekening gehouden met het gebruik van het Munnikenhof voor toertochten van motorclubs, autoclubs, rally's fietsclubs en andere groepen.
 - 1.2.1.5 Er is niet onderzocht wat het effect is van de verkeersstromen vanuit het Munnikenhof op de bestaande bushalte aan de Hoofdstraat.
 - 1.2.1.6 Veiligheidsregio heeft aangegeven dat er via de Vlietstraat een toegang tot het plangebied komt voor brandweer, politie en ambulances. Het Munnikenhof alleen is niet veilig genoeg.
 - 1.2.1.7 Er zijn alleen metingen gedaan aan de Vlietstraat. Als de nieuwe wijk wordt ontsloten via de Vlietstraat gaat er toch ook meer verkeer via de Rode Vaart en de Abtslaan.
 - 1.2.1.8 Ontsluiting via de Vlietstraat is onwenselijk aangezien dit nu a een gevaarlijk kruispunt is. Intensivering van het verkeer gaat onherroepelijk tot slachtoffers leiden.
 - 1.2.1.9 Het aanleggen van een ontsluiting voor brandweer, politie en brandweer is niet opgenomen in het huidige plan want die aansluiting valt grotendeels in het bestemmingsplan Kern Terheijden. Volgens dat bestemmingsplan is het niet toegestaan om daar een weg aan te leggen.

1.3 Bedreiging voor Biodiversiteit:

- 1.3.1 Bezorgdheid over de geplande infrastructuur nabij een belangrijke bomenrij langs de Hoekbeemden en de Kalkvliet. Deze bomenrij is in 2019 nog onderhouden en toekomstbestendig gemaakt. Veel verschillende soorten zorgen hier voor een grote biodiversiteit. Het planvoornemen is in strijd met de Aanvulling op de structuurvisie 2020 aangezien door de bomenrij een ontsluitingsweg voor brandweer, politie en ambulances wordt aangelegd, naast de bomenrij een appartementengebouw is gepland en direct naast de bomen parkeerplaatsen met een weg wordt aangelegd.
- 1.3.2 Reclamant verwacht dat, als gevolg van schade door afbrekende takken, de bomenrij in de toekomst alsnog zal verdwijnen. De locatie van de weg en de parkeerplaatsen moet dus worden heroverwogen.

1.4 Stedenbouwkundig plan wijkt af van eerdere afspraken:

- 1.4.1 Er is geen sprake van bosjes rondom de "Kamers met ruimte voor compacte bebouwingsclusters en veel ruimte voor groen". Reclamant ziet graag dat het aantal woningen wordt teruggebracht naar 60 woningen.
- 1.4.2 De bebouwingsintensiteit bedraagt 34 huizen per hectare terwijl er maximaal circa 25 per hectare zouden komen.
- 1.4.3 Er is geen sprake meer van een natuurinclusieve wijk maar van een hoog stedelijke woonwijk.
- 1.4.4 Er is voor bestaande woningen geen sprake meer van een vrije doorkijk naar het buitengebied terwijl dat een door de gemeenteraad nadrukkelijke wens was.

1.5 Ontbreken van Duurzame Energievoorzieningen:

Reclamant heeft bij TEC geïnformeerd en daaruit blijkt dat er voor het plan Munnikenhof geen aansluitingen zijn voorzien op TEC en het Warmtenet in Terheijden. Er blijkt zelfs geen contact te zijn gelegd.

1.6 Waterhuishouding:

- 1.6.1** Het gebied is aangemerkt als 'waarde – attentiegebied EHS' waardoor extra aandacht moet worden gegeven aan onder andere de waterhuishoudkundige situatie. In het ontwerpbestemmingsplan is het waterhuishoudingsplan echter niet uitgewerkt.
- 1.6.2** Reclamant (met name de woningen langs de Kalkvliet en achter de Hoofdstraat) maakt zich zorgen over toekomstige ernstige wateroverlast door de bouwplannen ook gezien de reeds bestaande afwatering en hoge grondwaterstanden en de verwachte klimaatverandering.
- 1.6.3** Reclamant heeft het waterschap op de hoogte gebracht en het waterschap heeft vastgesteld dat het waterhuishoudingsplan (nog) niet aan de gestelde voorwaarden voldoet. Het waterschap heeft ook een zienswijzen tegen het plan ingediend (zie reclamant 11).
- 1.6.4** Reclamant vindt dat er een volledig inzicht in de waterproblematiek moet zijn met passende oplossingen, vóórdat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

1.7 Specifieke toevoeging aan identieke zienswijze reclamanten 1.21 en 1.22

- 1.7.1** Een reclamant is van mening dat bepaalde families een voorkeur positie hebben gekregen met het toewijzen van een bouwperceel en een huurwoning in het te bouwen appartementencomplex. Reclamant refereert verder aan een situatie in 2004 waarbij volgens reclamant woningen zijn toegekend aan kinderen van burgemeester en wethouders met de nodige gevolgen.
- 1.7.2** Reclamant stelt de gemeente op voorhand aansprakelijk voor de door hem verwachte wateroverlast/schade aan zijn pand.

1.8 Specifieke toevoeging aan identieke zienswijze reclamant 1.27

- 1.8.1** Volgens reclamant wordt er meer gebouwd dan noodzakelijk is. Dit moet volgens reclamant echter plaatsvinden op een plek waar minder problemen te verwachten zijn. Nu lijkt het erop dat er, wellicht slechts om politiek gewin, geforceerd een plan wordt doorgedrukt. Volgens reclamant wijzen de cijfers uit dat er geen woningbouw meer nodig is voor de eigen gemeenteleden. Bovendien zal de autochtone bevolking vanaf 2025 afnemen. De migratie in de gemeente zal minder zijn dan landelijk. Uiteindelijk zal dit leiden tot een overschot aan woningen.
- 1.8.2** Reclamant is van mening dat het aanbod van woningen in het plan niet passend is bij de vraag. Er wordt volgens reclamant vooral gebouwd voor mensen van buitenaf.

Reactie gemeente

1.1 Onhaalbare Verkeersontsluiting:

- 1.1.1** *Naar aanleiding van onder andere deze zienswijze is een aanvullend verkeersonderzoek (maart 2024) uitgevoerd door bureau DTV. Dit aanvullende onderzoek is opgenomen als bijlage 3 bij de toelichting. Met dit onderzoek is goed inzicht verkregen in de huidige en toekomstige verkeersstromen ter plaatse. Geconcludeerd wordt dat het plan kan worden uitgevoerd, mits de bebouwde kom grens in noordelijke richting (in ieder geval tot voorbij de noordelijke parkeercoffer aan het Munnikenhof) wordt opgeschoven en dit deel van het Munnikenhof een 30 km gebied wordt. Eveneens is een verbreding van het Munnikenhof noodzakelijk. Uit een civieltechnische verkenning blijkt dat het Munnikenhof vanaf de ingang Hoofdstraat tot aan de noordelijk parkeercoffer, kan voldoen aan de gestelde maatvoering van de weg om mogelijke verkeersproblemen te voorkomen. Hiermee wordt bedoeld dat de weg voldoende verbreed kan worden zodat er een gedegen en veilige tweerichtingsweg ontstaat en er voldoende ruimte is voor langzaam verkeer. Om de veiligheid extra te borgen worden ter hoogte van de nieuwe kruisingen op het Munnikenhof de nieuwe wijk in (hoofdontsluiting + noordelijke parkeercoffer) verkeersplateaus aangelegd, deze hebben een remmend effect.*

De nieuwbouwwontwikkeling zal voor (gemotoriseerd) verkeer worden ontsloten op het Munnikenhof (en niet op de Vlietstraat). Voornaamste reden hiervoor is om sluipverkeer door de nieuwe wijk van en naar de bestaande wijken te voorkomen.

Aan de Vlietstraat, ten noorden van het plangebied, is alleen een ontsluiting voorzien voor het langzaam verkeer (voetgangers en (brom-/snor)fietsers) en voor nood- en hulpdiensten. De extra verkeersbewegingen (dus enkel voetgangers en (brom-/snor)fietsers) op de Vlietstraat als gevolg van deze ontsluiting, zijn dusdanig laag dat ze geen noemenswaardig effect hebben op de doorstroming en de verkeersafwikkeling van de weg. Daarnaast biedt de ontsluiting aan de Vlietstraat een solitaire en bovenal veilige ontsluiting voor fietsers en voetgangers verder het centrum Terheijden in, doordat zij niet in aanraking kunnen komen met gemotoriseerd verkeer van en naar de nieuwbouwwontwikkeling.

Doordat er voor het gemotoriseerd verkeer één ontsluitingsweg is voorzien aan het Munnikenhof, gaan alle motorvoertuigen (632 mvt/etm o.b.v. het eerste verkeersonderzoek, bijlage 2 van de toelichting) van en naar de nieuwbouwwontwikkeling over deze weg. Hoe het verkeer zich vervolgens richting de Hoofdstraat en richting Made en Oosterhout verdeelt, is niet met zekerheid vast te stellen. Naar verwachting zal het merendeel van de motorvoertuigen zich richting de Hoofdstraat verplaatsen, omdat dit de snelste ontsluitingsroute is naar de hoofdwegstructuur van Terheijden en het provinciaal wegennet (de N285).

In het drukste uur zullen 64 extra motorvoertuigbewegingen op het Munnikenhof ontsluiten als gevolg van de planontwikkeling, wat neerkomt op ongeveer één voertuig extra per minuut. Dit aantal is dusdanig laag dat dit geen consequenties heeft voor de doorstroming en de verkeersafwikkeling van de weg. Ervan uitgaande dat 80% van het aantal motorvoertuigen zich richting de Hoofdstraat zal verplaatsen en 20% in oostelijke richting via het Munnikenhof naar Made en Oosterhout, zal het aantal extra motorvoertuigen in het drukste uur neerkomen op (afgerond) 51 voertuigen richting de Hoofdstraat en 13 voertuigen over het Munnikenhof in de richting van Made en Oosterhout. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat als gevolg van de nieuwbouwwontwikkeling naar verwachting sprake is van een zeer geringe toename van het aantal verkeersbewegingen in oostelijke richting naar Made en Oosterhout.

In totaal zullen er als gevolg van de nieuwbouwwontwikkeling op een gemiddelde werkdag circa 1.361 motorvoertuigen rijden op het Munnikenhof. Het betreft hier 632 voertuigen als gevolg van de verkeerstoename vanuit de nieuw op te richten woonwijk bovenop de 729 getelde verkeersbewegingen in de huidige situatie. Het Munnikenhof is een erftoegangsweg. Voor een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom wordt doorgaans een maximale intensiteit van 4.000 à 5.000 motorvoertuigen per etmaal aangehouden. Het verwachte totaal aantal motorvoertuigen op het Munnikenhof van 1.361, ligt hier ver onder. In aanvulling hierop blijkt uit meetgegevens van de gemeente uit maart 2023 dat de verkeersintensiteit op de Hoofdstraat dusdanig is dat deze de toename van verkeer kan verwerken. De Hoofdstraat is namelijk een hoofdontsluitingsweg die gemakkelijk meer dan 6.000 verkeersbewegingen per etmaal aan kan. Uit de metingen van maart 2023 komt naar voren dat er op de drukste piek 2.764 voertuigen passeren. Het extra verkeer vanaf het Munnikenhof levert hierdoor geen problemen op.

In de bestaande situatie is het wegprofiel van het Munnikenhof te smal om al het verkeer op een goede manier te verwerken. Zoals in het eerste verkeersonderzoek al is geconcludeerd, is het daarom noodzakelijk dat het Munnikenhof wordt verbreed, zodat het verkeer op een vlotte en veilige manier kan worden afgewikkeld. Hier zal in de uitwerking van het plan invulling aan worden gegeven. De verbreding hoeft zich daarnaast uitsluitend te beperken tot het wegvak tussen het kruispunt met de Hoofdstraat en tot aan de noordelijke parkeercoffer van de nieuwbouwwontwikkeling aan het Munnikenhof.

De verkeerstelling maakt duidelijk dat het huidige aandeel zwaar verkeer op het Munnikenhof op een gemiddelde werkdag dermate laag is dat dit geen consequenties heeft

voor de doorstroming en de verkeersafwikkeling. Op een werkdag rijden er namelijk gemiddeld 6 voertuigen en maximaal 10 voertuigen die onder de categorie 'zwaar verkeer' vallen, zo blijkt uit de telresultaten. Als gevolg van de planontwikkeling (met woningbouw) wordt ook geen toename van zwaar verkeer verwacht.

- 1.1.2** Om te zorgen voor een veilige ontsluiting en afwikkeling van het gemotoriseerd verkeer van de nieuwbouwontwikkeling op het Munnikenhof, is in het eerste verkeersonderzoek de aanbeveling opgenomen om de bestaande komgrens te verleggen naar het noorden, tot na de parkeerkoffer aan het Munnikenhof. Door het verleggen van de komgrens, zal op dat gedeelte van het Munnikenhof tussen de Hoofdstraat en de Schimmelseweg een snelheidslimiet van 30 km/uur gaan gelden. Het snelheidsverschil tussen gemotoriseerd verkeer en fietsers/voetgangers wordt daardoor kleiner (ten opzichte van de bestaande situatie waarin er een snelheidslimiet van 60 km/uur geldt) en ook de kans en het risico op een conflict of ongeval tussen beide verkeersdeelnemers wordt kleiner. Tevens zal evenwijdig aan het Munnikenhof een trottoir worden aangelegd waardoor ook voor voetgangers veiligheid wordt gegarandeerd. Ter hoogte van het kruispunt Munnikenhof-Hoofdstraat zal de uitritconstructie worden ingericht conform de richtlijnen van de CROW ASVV 2021. Dit betreft verdere civieltechnische uitwerking.
- 1.1.3** Het Munnikenhof zal verbreed worden vanaf het kruispunt met de Hoofdstraat tot aan de parkeerkoffer van de nieuwbouwontwikkeling. Deze verbreding is op basis van het daar geldende bestemmingsplan Buitengebied reeds mogelijk binnen de bestemming 'Verkeer'. Om die reden hoeft de verbreding op zichzelf geen onderdeel van het bestemmingsplan Munnikenhof uit te maken. Tussen initiatiefnemer en de gemeente zijn bij overeenkomst financiële afspraken gemaakt over aanpassing van het Munnikenhof.
- 1.1.4** De beoogde nieuwe inrichting dient nog nader civieltechnisch te worden uitgewerkt. Op basis van een civieltechnische verkenning wordt geconcludeerd dat de verbreding ter hoogte van het kruispunt met de Hoofdstraat mogelijk en uitvoerbaar is. Daarbij worden ook de bestaande waardevolle lindebomen behouden. De betreffende bomen vallen buiten het profiel van de nieuwe en te verbreden weg. Uitgangspunt van de gemeente is het behoud van deze beide lindebomen voor de rijksmonumentale boerderij. Zie ook antwoord bij 5.3.1.

1.2 Gebrekkig Verkeersonderzoek:

- 1.2.1** Zowel in het verkeersonderzoek dat in 2023 is uitgevoerd, als in het Aanvullende verkeersonderzoek, is zowel het aantal motorvoertuigen als het aantal fietsers als de voertuigverdeling (licht, middelzwaar, zwaar) inzichtelijk gemaakt. Op basis van het aanvullende verkeersonderzoek rijden er op een gemiddelde werkdag 423 fietsers per etmaal op het Munnikenhof (in beide richtingen). Het drukste uur op de werkdagen is van 15 tot 16 uur. In dat uur rijden er 47 fietsers. Op een gemiddelde weekenddag rijden er 203 fietsers per etmaal op het Munnikenhof (in beide richtingen) het drukste uur is van 14 tot 15 uur. In dit uur rijden er 26 fietsers. Het Munnikenhof zal door snelheidsreductie v.w.b. het toekomstige bebouwde komdeel in combinatie met wegverbreding de verkeersveiligheid voor fietsers ten goede komen. Zie verder ook antwoord 1.1.1.
- 1.2.1.1** Naast het Munnikenhof zijn er meerdere fietsroutes door Terheijden die eveneens deel uitmaken van het landelijke fietsnetwerk. Fietsers die de route fietsen over het Munnikenhof maken onderdeel uit van de tellingen in het verkeersonderzoek.
- 1.2.1.2** Zie het antwoord onder 1.1.1 en 1.2.1.
- 1.2.1.3** Er zijn nieuwe verkeerstellingen uitgevoerd. De verkeerstelling is uitgevoerd op het wegvak van het Munnikenhof tussen de Hoofdstraat en de Schimmelseweg. Doordat de telslang tussen het kruispunt met de Hoofdstraat en de zuidelijke uitrit van camperdealer Tonke B.V. en autobedrijf Van Gils gepositioneerd lag, zijn gedurende de twee weken alle in- en uitgaande verkeersbewegingen op het Munnikenhof in beeld gebracht, ook die van het door

reclamant genoemde bedrijfsverkeer. Het overgrote deel van de motorvoertuigen dat gedurende de verkeerstelling gepasseerd is, bestaat uit voertuigen in de categorie licht verkeer. De verkeerstelling maakt duidelijk dat het huidige aandeel zwaar verkeer op het Munnikenhof op een gemiddelde werkdag dermate laag is dat dit geen consequenties heeft voor de doorstroming en de verkeersafwikkeling. Op een werkdag rijden er namelijk gemiddeld 6 voertuigen en maximaal 10 voertuigen die onder de categorie 'zwaar verkeer' vallen, zo blijkt uit de telresultaten.

- 1.2.1.4 In de verkeersonderzoeken zijn gedurende representatieve perioden alle verkeersbewegingen (motorvoertuigen en fietsers) geteld. Zowel gedurende werkdagen als gedurende weekenddagen. De door reclamant genoemde recreatieve weggebruikers maken onderdeel uit van de onderzoeksresultaten.
- 1.2.1.5 In het Aanvullend verkeersonderzoek is ook nader onderzocht wat het gevolg van de ontwikkeling is op de halterende bus ter hoogte van het kruispunt Hoofdstraat - Munnikenhof. De bus stond dermate kort stil dat de wachtrijvorming achter de bus zich slechts beperkte tot één wachtend motorvoertuig. Gezien de korte halteringstijd van de bus, kan geconcludeerd worden dat het halteren van bussen zeer weinig effect heeft op de doorstroming van het gemotoriseerd verkeer op de Hoofdstraat. Uit de huidige busdienstregeling van het OV komt naar voren dat er twee keer per uur een bus voorbij komt in beide richtingen. Er is ook geen reden om te veronderstellen dat het halteren van de bus zal zorgen voor wachtrijen in het Munnikenhof. Verkeer dat het Munnikenhof verlaat en links afslaat richting de Hoofdstraat kan immers voor de bus langs rijden wanneer deze stilstaat bij de bushalte.
- 1.2.1.6 Door reclamant worden hier twee zaken door elkaar gehaald. Op basis van het verkeersonderzoek en het aanvullend verkeersonderzoek is aangetoond dat de situatie door de ontsluiting van het nieuwbouwplan op het Munnikenhof, na verbreding van het Munnikenhof, voldoende ruimte biedt voor verkeerdeelnemers om elkaar op een comfortabele en veilige manier te passeren. De reden voor een extra calamiteitenontsluiting via de Vlietstraat heeft niets te maken met de verkeersveiligheid. Dit heeft te maken met het feit dat het plangebied op basis van normen en protocollen van de brandweer en veiligheidsregio via verschillende ontsluitingen bereikbaar moet zijn in geval van calamiteiten.
- 1.2.1.7 Er wordt geen ontsluiting voor motorvoertuigen gerealiseerd aan de Vlietstraat. Hier wordt alleen een calamiteitenontsluiting en een langzaamverkeersontsluiting gerealiseerd. Deze kan niet door reguliere motorvoertuigen gebruikt worden. De extra verkeersbewegingen (dus enkel voetgangers en (brom-/snor)fietsers) op de Vlietstraat als gevolg van deze ontsluiting, zijn dusdanig laag dat ze geen noemenswaardig effect hebben op de doorstroming en de verkeersafwikkeling van de weg. Daarnaast biedt de ontsluiting aan de Vlietstraat een solitaire en bovenal veilige ontsluiting voor fietsers en voetgangers, doordat zij niet in aanraking kunnen komen met gemotoriseerd verkeer van en naar de nieuwbouwontwikkeling.
- 1.2.1.8 De ontsluiting aan de Vlietstraat is uitsluitend bedoeld voor langzaamverkeer en als calamiteitenontsluiting. Benadrukt wordt dat hier standaard geen motorvoertuigen zullen ontsluiten. Buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan om wordt het kruispunt Vlietstraat/Zeggelaan heringericht. Binnen de geldende verkeersbestemming zullen enkele bomen worden gerooid voor een beter overzicht en het mogelijk maken van een breder wegprofiel. Hierdoor kunnen de geleiders in de bocht worden verbreed en kan een veiligere aansluiting op de Vlietstraat worden gerealiseerd. Verkeer krijgt hierdoor meer ruimte om elkaar te passeren en er ontstaat meer overzicht voor met name afslaand verkeer op passerende fietsers en voetgangers.
Met de beoogde herinrichting waarmee wordt gestart in 2024 wordt een verkeersveiligere situatie gecreëerd. Zoals aangegeven ligt dit echter buiten het bereik van bestemmingsplan

Munnikenhof aangezien de herinrichting mogelijk is binnen de geldende bestemming 'Verkeer'.

- 1.2.1.9** Op basis van onder andere deze zienswijze zal een kleine aanpassing aan de verbeelding worden doorgevoerd ter borging van de calamiteitenroute daar waar de doorsnijding plaatsvindt binnen de bestemming Groen in de aansluiting op de Vlietstraat. Binnen de groenbestemming van het bestemmingsplan Kern Terheijden is niet voorzien in een calamiteitenroute en zal de bestemming 'Groen' overeenkomstig bestemmingsplan Munnikenhof van toepassing worden verklaard.

1.3 Bedreiging voor Biodiversiteit:

- 1.3.1** Binnen het plangebied Munnikenhof bevinden zich geen waardevolle bomen of behoudenswaardige groene zones. De huidige bestemming van het te ontwikkelen perceel is Agrarisch en zal worden omgezet naar een bestemming Wonen.

De benoemde rij karakteristieke populieren direct ten westen van het plangebied maakt geen onderdeel uit van het plangebied zelf. Deze waardevolle bomen en groenstrook (biodiversiteitslaan) zullen behouden blijven. Dit is momenteel niet voldoende duidelijk omschreven in de plantoelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 2.4). Dit zal worden verduidelijkt in deze paragraaf. In het kwaliteitsverbeteringsplan met beplantingsplan, bijlage 1 bij de regels, is deze groenstrook als waardevol bestempeld. Deze aanwezige rij populieren en de biodiversiteitslaan blijft dan ook nagenoeg onaangeroerd en behoudt de bestemming 'Groen' binnen het bestemmingsplan Kern Terheijden. Wel zal in de nadere uitwerking dienen te worden bezien op welke wijze de calamiteitenroute in aansluiting op de Vlietstraat het beste kan worden vormgegeven.

Voor de aanleg van de calamiteitenontsluiting is een minimale doorkruising nodig van het groen ter hoogte van het huidige voetpad. Eventuele aanpassingen worden gecompenseerd binnen het plangebied.

Nieuwe woningbouw brengt in de regel ook de aanleg van nieuwe wegen met zich mee, maar biedt ook mogelijkheden voor de ontwikkeling van flora en fauna bij inrichting van de openbare ruimte. Een aanzienlijk deel van het plangebied zal een bestemming Groen of Natuur krijgen. Standaard hanteert de gemeente als richtlijn een groennorm van 50 m² openbaar groen per woning. In het nieuwe plan wordt deze richtlijn driemaal ruimschoots overtroffen. In paragraaf 4.9 van de plantoelichting is ingegaan op het aspect ecologie. Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat er geen beschermde flora en fauna in het plangebied voorkomen. Er zijn geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming.

Voor het planvoornemen is daarnaast een Kwaliteitsverbeteringsplan in de vorm van een beplantingsplan opgesteld, welke door middel van een voorwaardelijke verplichting is geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Eén van de doelen van het kwaliteitsverbeteringsplan is ervoor te zorgen dat de biodiversiteit ter plaatse toeneemt ten opzichte van de huidige situatie.

- 1.3.2** Uitgangspunt in het kader van dit bestemmingsplan is, ondanks dat de betreffende bomenrij buiten het plangebied ligt, de bomenrij blijft behouden. In het bestemmingsplan kan niet worden geanticipeerd op overlast door afbrekende takken. Dit is ook geen planologisch relevant aspect.

1.4 Stedenbouwkundig ontwerp wijkt af van eerdere afspraken:

- 1.4.1** De "Aanvulling op de structuurvisie 2033" is een ruimtelijke visie op hoofdlijnen. In de visie is inderdaad een schetsmatige afbeelding opgenomen waarop bosjes rondom de kamers met ruimte voor compacte bebouwingsclusters en voor ruimte voor groen groene ruimten zijn verwerkt. Het planvoornemen is een nadere uitwerking van de visie. De bedoelde groene ruimten zijn in het planvoornemen verwerkt als grote groene ruimten tussen de

woonblokken. Daarbij is stevig ingezet om ambitieus de hoeveelheid groen zoals beschreven onder 1.3.1 in het plan tot uitdrukking te doen laten komen. In de bijlagen van het bestemmingsplan komt in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de toelichting) en kwaliteitsverbeteringsplan (bijlage 1 bij de regels) de intentie van wonen in een groene setting goed tot zijn recht. Het antwoord onder 1.4.2 voorziet in een reactie op het aantal woningen en de woningdichtheid.

- 1.4.2** In de basis wordt al geruime tijd de locatie Munnikenhof aan de zuidoost zijde van de kern Terheijden geduid als potentiële woningbouwlocatie. Zowel in de aanvulling structuurvisie 2033 (vastgesteld 2020) als de omgevingsvisie van de gemeente Drimmelen (2021) wordt deze locatie voor toekomstige woningbouw genoemd. Beide visies zijn in beginsel ruimtelijke visies op hoofdlijnen, welke later hun vertaalslag en uitwerking krijgen in een bestemmingplan. Bij het benoemen van deze locatie is destijds een richtgetal van 60 woningen aan deze locatie toegevoegd, met de opmerking dat het uiteindelijke woningaantal afhankelijk zal zijn van de te ontwikkelen woningtypes. Daarnaast is ook het programma Wonen 2030 als uitwerking van de Omgevingsvisie van invloed op het aantal woningen. De ambitie is uitgesproken om gemeentebreed 1.500 woningen te bouwen, hetgeen een verdubbeling is van de lokale behoefte.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan en door een gewijzigd woningbouwbeleid vanuit de rijksoverheid (zie ook 1.8.1) in de vorm van te sluiten woondeals met de regio is de typologie van woningen voor doelgroepen veranderd en is het accent meer komen te liggen op betaalbare, en daarmee kleinere woningen. In paragraaf 3.2.3 is uitgebreid ingegaan op de behoefte aan de beoogde woningen. Mede hierdoor is het maximale aantal woningen in het bestemmingsplan in bovenwaartse richting bijgesteld en vastgezet op 81 woningen. Op basis van de woondeal wordt uitgegaan van 40% sociaal, 30% betaalbaar en 30% dure woningen.

Het een en ander betekent dat een groot deel van de woningen een relatief klein oppervlak beslaat waardoor meer ruimte voor groenvoorzieningen (uitwerking van de groene ruimtes rond de bebouwingsclusters uit de aanvulling structuurvisie 2033) ontstaat. Bovendien worden 21 woningen gestapeld in 3 lagen gerealiseerd waardoor de dichtheid qua woningen weliswaar enigszins toeneemt maar de dichtheid ten aanzien van bebouwd oppervlak niet. Door de gemeente wordt een hogere dichtheid dan ook acceptabel en gezien de behoefte wenselijk geacht. Het ontwikkelingsgebied is circa 3,2 hectare groot en het aantal beoogde woningen bedraagt 81. Daarmee bedraagt de woningdichtheid in het plan circa 25 woningen per hectare en geen 34 woningen per hectare. Het aantal woningen zal, ook gezien de actuele behoefte, niet naar beneden worden bijgesteld.

Het planvoornemen sluit overigens wel aan op de overige ruimtelijke kaders die worden gegeven zoals het “behoud van de bestaande bomenrand” en “compacte bebouwingsclusters en veel ruimte voor groen”.

- 1.4.3** Zie het antwoord onder 1.4.2. Gezien de grote hoeveelheid openbaar groen (circa 3 keer zoveel als de norm) en het lage aantal woningen per hectare is er geen sprake van hoog stedelijke dichtheden. Daarvan is sprake wanneer wordt uitgegaan van 40 woningen per hectare (of meer).

- 1.4.4** Zie ook de antwoorden onder 1.4.1, 1.4.2 en 1.4.3. Het behoud van zichtlijnen wordt in de structuurvisie niet als ruimtelijk kader meegegeven. Volgens vaste jurisprudentie bestaat er geen blijvend recht op vrij uitzicht.

Doorzichten vanaf de bestaande woonwijk naar het achterliggende landschap zijn vanuit de gemeente wel wenselijk. Het planvoornemen voorziet daar in maar het is niet mogelijk om vanuit alle woningen langs de Kalkvliet vrij uitzicht te behouden. De woningbouwontwikkeling leidt tot afname van uitzicht gezien vanuit de Kalkvliet, maar zal niet tot een onaanvaardbare woonsituatie leiden. Daarvoor is een minimaal aangehouden afstand van 30 tot 50 meter tot nieuwe woningbouw aangehouden en wordt zwaar bovengemiddeld geïnvesteerd in nieuw openbaar groen.

1.5 Ontbreken van Duurzame Energievoorzieningen:

Er vinden momenteel constructieve gesprekken plaats tussen de projectontwikkelaar en TREM 'TEC'. De gesprekken zijn nog niet afgerond maar het is de intentie om de nieuwe wijk aan te laten sluiten op TREM. De mogelijkheden hiervoor worden bij nadere uitwerking bestudeerd en maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.

1.6 Waterhuishouding:

1.6.1 *Het gebied is op basis van het geldende bestemmingsplan inderdaad dubbelbestemd als 'Waarde – attentiegebied EHS'. Onder andere op basis van deze zienswijze is een nadere uitwerking van de waterhuishoudkundige onderbouwing gemaakt. Zie de hiernavolgende antwoorden.*

1.6.2 *De zorgen van reclamant staan niet op zichzelf en zijn serieus genomen. Het waterschap (zie reclamant 11) heeft eveneens verzocht om een nadere uitwerking van de waterhuishoudkundige onderbouwing.*

Ten behoeve van het planvoornemen is een waterdoorlatendheidsonderzoek uitgevoerd. Dat onderzoek was reeds opgenomen als bijlage 5 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Het waterhuishoudkundige plan was op basis van dat onderzoek echter nog niet verder uitgewerkt. Uit dat onderzoek is gebleken dat de eerder aangewezen locatie voor een wadi aan de noordzijde van het plangebied niet haalbaar is. Vanwege de lage ligging van dit terreindeel is de doorlatendheid hier niet voldoende. In de overige delen van het plangebied is de doorlatendheid geclassificeerd als matig tot goed doorlatend. Uit het onderzoek blijkt dus dat de bodem geschikt is voor infiltratie en dat als gevoeligheidsfactor (nominale waarde die de hydrologische gevoeligheid en infiltratiepotentie van de locatie uitdrukt) de factor 0,5 moet worden aangehouden.

Voor het planvoornemen geldt dat het toegevoegde extra verhard oppervlakte ongeveer 13.000 m² bedraagt. Op basis van een extra verhard oppervlak van circa 13.000 m², moet een waterbergingsvoorziening met een minimale capaciteit van ongeveer 390 m³ binnen het plangebied worden aangelegd. Hierdoor blijft het regenwater dat hier valt binnen het plangebied en zal dit geen wateroverlast veroorzaken buiten het plangebied dus ook niet in de sloot langs de Kalkvliet.

*Binnen het plangebied is, tussen de woon- en verkeersbestemmingen, veel ruimte voor groen en het bergen van hemelwater. De waterbergingsvoorziening moet echter wel boven de zogenoemde Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand" (hierna GHG) worden gerealiseerd. De GHG ter plaatse bedraagt 0,5 meter onder maaiveld. Als daarvan wordt uitgegaan krijgt de waterbergingsvoorziening een oppervlakte van ongeveer 1.000 m² (gemiddelde diepte van 0,5 meter * 390 m²). Om voldoende waterbergend vermogen binnen het plangebied te realiseren wordt de huidige B-watgang in het midden van het plangebied aan de noordwestzijde verbreed, zie hiervoor ook het kwaliteitsverbeteringsplan (bijlage 1 bij de regels). Naast de verbreding van deze sloot zullen ook poelen en wadi's in het plangebied worden gerealiseerd. Daarnaast zal door de verbreding van het Munnikenhof de huidige A-watgang ten oosten van het plangebied gedeeltelijk moeten worden gedempt en worden gecompenseerd in het plangebied. Daar is binnen het plangebied voldoende ruimte voor. Overigens kunnen ter plaatse van poelen en wadi's ook speel- en groenvoorzieningen worden gerealiseerd.*

Het Waterschap verwacht dat de druk en daarmee de risico's voor overbelasting op de watgang langs de Kalkvliet zal gaan afnemen. Dit omdat in de huidige situatie veel water vanuit het agrarische perceel nog deze watgang inloopt tijdens regenbuien. In de nieuwe situatie met woningbouw, zal het hemelwater binnen het plangebied worden opgevangen en kan het water in de bodem infiltreren. Hierdoor ontstaat een verlichting voor de sloot langs de Kalkvliet. Mocht bij de verdere uitwerking toch blijken dat er onvoldoende binnen het plangebied geïnfiltreerd kan worden dan moet er geloosd worden op de watgangen

ten oosten van het plangebied. In alle gevallen wordt de sloot langs de Kalkvliet zelf ontzien. In aanvullend ambtelijk overleg met het waterschap is dit alles afgestemd.

In de regels van het bestemmingsplan is reeds juridisch geborgd dat er (aantoonbaar) voldoende waterbergingscapaciteit moet worden gerealiseerd.

Door bovengenoemde compensatie en aanvullende uitleg zal de tekst in paragraaf 4.6.4 in de plantoelichting aangepast moeten worden.

1.6.3 Zie het antwoord onder 1.6.2.

1.6.4 Bij de (civiel)technische uitwerking van het planvoornemen zal extra aandacht worden geschonken aan de waterhuishouding. Gegarandeerd wordt dat er geen water vanuit het nieuwe plangebied zal afstromen naar de bestaande watergang evenwijdig aan de Kalkvliet. Hoewel in eerste instantie wordt ingezet op infiltratie van water binnen het plangebied, zal bij overloop, water worden geloosd op de watergang in oostelijke richting evenwijdig aan het Munnikenhof dan wel via een nieuw aan te leggen sloot, mocht demping van de sloot t.b.v. de wegverbreding aan het Munnikenhof noodzakelijk zijn. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen moet dit uitgewerkt zijn en moet zijn aangetoond hoe de onder 1.6.2 genoemde waterbergingscapaciteit daadwerkelijk gerealiseerd zal worden. De aanvraag zal daar specifiek op getoetst worden. Het bestemmingsplan Munnikenhof doet zelf geen gedetailleerde uitspraken over de civieltechnische uitwerking van het plan.

In het algemeen geldt dat een nieuwe bouwontwikkeling niet mag leiden tot een verslechtering van de bestaande omgeving en daarbij behorende waterhuishouding. Het uitgangspunt is dat elk nieuw plan voor wat betreft de waterhuishouding haar eigen broek ophoudt. Maar andersom kan het ook niet standaard zo zijn dat een nieuw plan alle problemen met betrekking tot de waterhuishouding vanuit de bestaande omgeving moet oplossen. Uiteraard wordt de waterhuishouding wel in onderlinge samenhang bekeken.

1.7 Specifieke toevoeging aan identieke zienswijze van reclamanten 1.21 en 1.22

1.7.1 De integriteit van ontwikkelaar, de ambtelijke organisatie en het bestuur staat niet ter discussie. De raad van Drimmelen heeft de locatie Munnikenhof bij besluit aangewezen als potentiële woningbouwlocatie. Ongeveer gelijktijdig is er particulier een verzoek gedaan om een woning te mogen oprichten door middel van een kavelsplitsing. Naar aanleiding van dit verzoek heeft de gemeente in de wetenschap dat aangrenzend mogelijk een grootschaligere woningbouwlocatie tot ontwikkeling zou komen, partijen met elkaar in contact gebracht. Door het koppelen van plannen is getracht te komen tot een goede invulling van het plangebied.

Er is landelijk, regionaal en lokaal aantoonbaar een grote groep mensen op zoek naar woningen. De gemeente en initiatiefnemers geven hier met dit plan invulling aan.

1.7.2 De gemeente neemt kennis van de stellingname van reclamant. Het op voorhand aansprakelijk stellen van de gemeente voor vermeende wateroverlast is niet mogelijk. Zie de antwoorden onder 1.6.1, 1.6.2 en 1.6.4.

1.8 Specifieke toevoeging aan identieke zienswijze reclamant 1.27

1.8.1 Zowel landelijk als gemeentelijk bestaat er grote behoefte naar woningen. Het rijk zet landelijk in op de bouw van 900.000 woningen in ons land tot en met 2030. Voor Brabant gaat het in die periode om 130.600 woningen. De gemeente Drimmelen heeft zich ten doel gesteld om jaarlijks 200 woningen tot aan 2026 te bouwen. Plan Munnikenhof draagt bij aan het realiseren van deze doelstelling. De gemeente heeft een taak om naast koopwoningen ook huurwoningen te doen laten realiseren en krijgt deze taak vanuit de rijksoverheid in de vorm van een woondeal opgelegd. Het planvoornemen sluit daarop aan. De gemeente gaat voor haar woningbehoeftecijfers uit van de provinciale prognosecijfers. Alle voorspellingen leiden tot hogere ramingen. Naast een inloop van het tekort aan woningen is er ook sprake van verwachte huishoudensgroei. Samen met de provincie, het

rijk en woningcorporaties hebben gemeenten binnen de stedelijke regio Breda-Tilburg een woondeal gesloten om deze grote woningbouwopgave kwantitatief, kwalitatief en ruimtelijk invulling te geven. De gemeente Drimmelen levert hier een essentiële bijdrage aan. Daarnaast is in paragraaf 3.2.3 van het bestemmingsplan uitgebreid ingegaan op de behoefte.

- 1.8.2** *40% van de te realiseren woningen moet als huurwoning of goedkope woning worden aangeboden. Zie voor de verdeling van de typologieën ook paragraaf 2.4 van de toelichting. Een goedkope koopwoning (prijspeil 2024) mag maximaal € 275.000 kosten. De prijs van een betaalbare koopwoning bedraagt maximaal € 390.000.*
- In antwoord op de vraag voor welke mensen de woningen worden gebouwd en of dat gewenst is, liggen hier politieke keuzes aan ten grondslag. Er wordt gebouwd voor eigen inwoners en de regio, zie ook 1.8.1*

Conclusie

Deze zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard aangezien de volgende aanvullingen en aanpassingen op onderdelen zijn doorgevoerd:

- Er is een aanvullend verkeerskundig onderzoek uitgevoerd waarin nader inzichtelijk is gemaakt wat de invloed van het planvoornemen op de omgeving is, dit onderzoek wordt als bijlage toegevoegd bij het bestemmingsplan en paragraaf 2.6 in de toelichting wordt hierop aangepast;*
- De calamiteitenroute zoals voorzien tussen het plangebied en de Vlietstraat was niet mogelijk op basis van het ontwerpbestemmingsplan en het (gedeeltelijk) geldende bestemmingsplan 'Kern Terheijden'. Deze omissie is nu hersteld door het wijzigen van de grens van het plangebied op de verbeelding;*
- De gronden waar de kwaliteitsverbetering (en een deel van de waterretentie) zal plaatsvinden, worden specifiek bestemd als 'Groen' en 'Natuur';*
- De plantoelichting onder 2.4 wordt aangepast in de zin dat de aanwezige en te behouden bomen aan de westzijde van het plangebied ter hoogte van de Kalkvliet formeel geen deel uitmaken van bestemmingsplan Munnikenhof. Dit is momenteel niet voldoende duidelijk omschreven in de plantoelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 2.4). Dit zal worden verduidelijkt in deze paragraaf.*
- Het Kwaliteitsverbeteringsplan is geactualiseerd aan de hand van de uitkomsten van het doorlatendheidsonderzoek;*
- De eerder beoogde locatie voor waterbuffering en infiltratie is op basis van het doorlatendheidsonderzoek niet mogelijk. De waterhuishoudkundige onderbouwing wordt aangevuld met de berekening en de locaties voor waterbuffering en infiltratie zijn gewijzigd. Deze nieuwe locaties zijn verwerkt in het geactualiseerde kwaliteitsverbeteringsplan; Door bovengenoemde compensatie zal de tekst in paragraaf 4.6.4 in de plantoelichting aangepast moeten worden;*
- De overige zienswijzen zijn ongegrond.*

Reclamant 2: 23 bewoners

Zienswijze(n)

2.1 Procedure

Reclamant is van mening dat het bouwplan is bedacht en bepaald door de initiatiefnemer en verwacht van de gemeente Drimmelen een actievere houding om te komen tot een goede belangenafweging.

2.2 Belanghebbende

- 2.2.1 Reclamant uit ongenoegen over het feit dat zij niet zijn meegenomen in de participatiebijekomsten terwijl zij het idee hebben de meeste verkeersoverlast te zullen krijgen als gevolg van het plan. Men voelt zich overvallen door de plotselinge publicatie. De bewoners van het hele Munnikenhof moeten worden aangemerkt als belanghebbenden. Reclamant is dan ook van mening dat de wijze van participatie niet voldoet aan de oude en nieuwe ruimtelijke ordening wetgeving aangezien hun belangen zijn tot nu toe niet meegewogen.
- 2.2.2 Het gemotoriseerde verkeer wordt volledig over het Munnikenhof ontsloten. Reclamant is van mening uit een analyse (eigen analyse van reclamant waar verderop in de zienswijze nader op ingegaan wordt) blijkt dat het gehele Munnikenhof niet voldoet aan de inrichtingseisen ten aanzien van verkeer.

2.3 Ontwerpbestemmingsplan Munnikenhof / parkeren op eigenterrein

Reclamanten maken zich zorgen over of er wel voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Toevoegend dat het niet juridisch afdwingbaar is om de ruimte in eigen tuin te gebruiken voor parkeren. Men maakt zich zorgen over een tekort van 22 parkeerplaatsen en denkt dat er geparkeerd zal worden aan de openbare weg aan de Vlietstraat of het Munnikenhof.

2.4 Verkeersonderzoek

- 2.4.1 Reclamanten zijn van mening dat er geen juiste vergelijking is gemaakt in het verkeersonderzoek en dat er een keuze gemaakt moet worden tussen de Vlietstraat of Hoofdstraat (via het Munnikenhof).
- 2.4.2 Reclamanten uiten hun ongenoegen over het "Amandement op raadsvoorstel vaststelling; aanvulling op de structuurvisie 2033". Met het vaststellen van dat amendement heeft de raad het college opdragen om, voordat verdere plannen worden gemaakt voor woningbouw op de locatie Kalkvliet-Munnikenhof, te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om tot een veilige ontsluiting van de nieuwe wijk te komen, waarbij overlast voor natuur en recreatie wordt voorkomen. Volgens reclamant is met het verkeersonderzoek nog niet vastgesteld dat er een veilige ontsluiting is naar de nieuwe wijk.
- 2.4.3 Er is voor een eenzijdige ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gekozen om sluipverkeer door de wijken tegen te gaan en zodoende de verkeersveiligheid te waarborgen. Reclamant vindt dat daarmee nog niet is vastgesteld dat de ontsluiting via het Munnikenhof moet gaan. Omgekeerd zou een ontsluiting via de Vlietstraat en het Munnikenhof alleen voor hulpdiensten ook kunnen voldoen aan het amendement.
- 2.4.4 Reclamant is van mening dat het uitgevoerde verkeersonderzoek geen goede verkeersanalyse weergeeft van de verkeersbewegingen in dit deel van Terheijden. Er is volgens reclamant alleen onderzocht hoe auto's en hulpdiensten het plangebied kunnen bereiken en verlaten.
- 2.4.5 Volgens reclamant ligt er geen grondige analyse van het verkeer in de gemeente Terheijden en omgeving ten grondslag aan het verkeersonderzoek aangezien:

- 2.4.5.1 Er alleen wordt gekeken naar de 3 aansluitingen (Vlietstraat en twee op het Munnikenhof);
- 2.4.5.2 Het Munnikenhof niet in zijn geheel is beoordeeld;
- 2.4.5.3 De metingen zijn gedaan in een niet representatieve periode aangezien in de periode van 16 mei tot 5 juni 2023 diverse feestdagen en schoolvakanties vallen;
- 2.4.5.4 De stellingen in het rapport zijn niet controleerbaar omdat er geen absolute getallen zijn opgenomen. Hierdoor is niet na te gaan hoeveel verkeer er was op de achtereenvolgende dagen in de onderzoeksperiode;
- 2.4.5.5 Er is geen uitleg gegeven welke dagen in het Hemelvaart- en Pinksterweekend zijn aangemerkt als “werkdagen”. Daarmee is onduidelijk welke dagen meetellen voor de doorsnede werkdag;
- 2.4.5.6 Zo wordt niet de normale belasting op piekbelasting, maar een lager gemiddelde voor alle berekeningen gehanteerd;
- 2.4.5.7 Door de keuze Vlietstraat of Hoofdstraat (via het Munnikenhof) lijkt het of al het verkeer naar de Hoofdstraat zal gaan en er geen verkeer het Munnikenhof zelf op zal rijden;
- 2.4.5.8 Teven is het beperken van het onderzoek tot gemotoriseerd verkeer onvolledig vanwege het intensief medegebruik van dit deel van het Munnikenhof door voetgangers en fietsers.
- 2.4.6 Het onderzoek wegverkeerslawaaï heeft wel een verdeling van het verkeer in verschillende richtingen (80% in zuidelijke richting en 20% in noordelijke richting) aangehouden;
- 2.4.7 In het onderzoek wegverkeerslawaaï wordt niet uitgegaan van de huidige norm van het Munnikenhof als 60-km/uur weg maar met de toekomstige situatie als 30 km-weg;
- 2.4.8 Wat er onvoldoende in de aangeleverde documentatie staat:
 - 2.4.8.1 Volledige beschrijving van de huidige situatie van het Munnikenhof waarbij naast de drie genoemde belangrijkste routes ook rekening moet worden gehouden met sluipverkeer omdat de weg steeds meer plaatsen verbindt.
 - 2.4.8.2 Ook het weekendverkeer met regelmatig toertochten en ander recreatief verkeer moet in het onderzoek worden meegenomen;
 - 2.4.8.3 Het Munnikenhof kent een slechte staat van onderhoud hetgeen wordt verklaart in het verkeersonderzoek zoals uitgevoerd in 2023. Het gehele Munnikenhof is nu al niet in staat het verkeer te verwerken zonder schade aan de bermen en dus zeker niet als het extra verkeer van en naar de nieuwe woonwijk.
 - 2.4.8.4 De Schimmelseweg is alleen doodlopend voor auto's. Daarom is hier geen autoverkeer waargenomen. De weg wordt echter wel intensief gebruikt door fietsers, wandelaars, joggers en voor paardrijden.
 - 2.4.8.5 De telpunten lagen voor fietsverkeer verkeerd. Fietsers die door de Rode Vaart rijden, het fietspad op en erna afslaan naar de fietstunnel/Made of afslaan het Munnikenhof op richting viaduct onder de N285 zijn nergens geregistreerd, omdat ze niet relevant zijn voor de (auto)uitritten vanaf het beoogd bouwterrein. Die fietsers zijn wel relevant voor de auto's die vanaf het beoogd bouwterrein het Munnikenhof oprijden richting de tunnel onder de N285.
 - 2.4.8.6 Elektrische fietsen krijgen een groter aandeel in het verkeer en zijn een risicovollere groep die betrokken kan raken bij een ongeval;
 - 2.4.8.7 In het verkeersonderzoek wordt niet uitgelegd, waarom het de verkeersveiligheid ten goede komt als de extra uitrit (uitrit van parkeerkoffer) vlakbij de bocht waar straks de snelheid dus van 60km naar 30km gaat in het Munnikenhof en tegelijk T-splitsing met de Schimmelseweg is ingetekend. Komend vanaf het Munnikenhof, dat buitengebied blijft en dus met een snelheid van 60 km per uur, moet er geremd worden voor de bocht, niet wetend dat meteen erna de snelheid 30 km is, omdat de huidige komgrens in het Munnikenhof verplaatst wordt ten noorden van de aansluiting met de parkeerkoffer.
 - 2.4.8.8 In de beschrijving ontbreekt de vermelding van fiets en wandelroutes en de knooppuntroutes 74 en 21.

- 2.4.8.9** Op nr. 2 (Tonke) en nr. 4 (autobedrijf Van Gils) zijn bedrijven gevestigd die extra impact hebben op het milieu en verkeer aantrekken. Precies ter hoogte van dit punt op het Munnikenhof is de beoogde in- en uitgang van de erftoegangsweg om de bouwlocatie te ontsluiten. Dit geeft een zeer korte opstelstrook voor auto's om op de Hoofdstraat in te voegen: als er 10 auto's tegelijk willen vertrekken in de spits, staat voortaan het (sluip)verkeer op het Munnikenhof en het nieuwe bouwplan vast in de file. Dan is de verleiding erg groot om de andere kant op te rijden en via het Munnikenhof, Poolsedreef of Kanaaldijk te vertrekken naar Breda.
- 2.4.8.10** Op de hoek Hoofdstraat – Munnikenhof staat een rijksmonument. Het zal moeilijk worden om daar ruimte te vinden om de weg te verbreden omdat dit rijksmonument met de bijbehorende bomen beschermd moet worden.
- 2.4.8.11** Ter hoogte van het voorrangskruispunt met de Hoofdstraat zijn nog 2 bushaltes aanwezig die gemakshalve zijn vergeten. Als het verkeer op de Hoofdstraat vastloopt door wachtend verkeer dat het Munnikenhof niet uit kan of vanaf Hoofdstraat niet in kan, zal dit effect hebben op de mobiliteit van het gehele dorp.
- 2.4.8.12** Veel inwoners uit Terheijden lopen regelmatig een ommetje over het Munnikenhof. Dat kan een groot rondje joggen zijn of alleen aan het begin van de straat de hond uitlaten. Ook gebruikers van de bushaltes lopen regelmatig rechtdoor het Munnikenhof op en via de Schimmelseweg en het fietspad door de Vlietstraat/Rode Vaart de bebouwde kom in. Buiten het plangebied is nu een nieuw trottoir gepland, maar die eindigt plots ter hoogte van de parkeercoffer van het nieuwe plan.

Reactie gemeente

2.1 Procedure

Het klopt dat de rol van de gemeente in het geval van initiatieven van derden een faciliterende rol betreft. De gemeente Drimmelen is echter nauw betrokken bij de totstandkoming van het planvoornemen en het opstellen van het bestemmingsplan en alle daar aan ten grondslag liggende onderzoeken. De verschillende disciplines binnen de ambtelijke organisatie hebben het plan en het bestemmingsplan getoetst. Daarmee heeft een zorgvuldige beoordeling en belangenafweging door de gemeente plaatsgevonden. De finale afweging wordt door de gemeenteraad gemaakt bij de vaststelling van dit bestemmingsplan.

2.2 Belanghebbende

- 2.2.1** *Het bestemmingsplan is ter inzage gelegd voor 31 december 2023 en valt daarmee onder de werking van de Wro. De Wro schrijft echter niet voor op welke wijze participatie moet plaatsvinden. De gemeente heeft met het oog op de nieuwe Omgevingswet een toolkit Omgevingsdialoog opgesteld, waarin staat beschreven hoe in gesprek te gaan met de omgeving. Deze is vooraf met de initiatiefnemer gedeeld. De wijze van participatie met de omgeving is tussen initiatiefnemer en gemeente afgestemd. Net als bij ieder ander initiatief zijn direct omwonenden en de nabije bewoners in de aanloopstraten geïnformeerd. Voor het ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd heeft participatie plaatsgevonden in de vorm van twee inloopavonden. Omwonenden werden tijdens deze avonden op de hoogte gebracht van de voorgestane ontwikkeling. Tevens was er de mogelijkheid om gedurende eerst drie weken (na de eerste bijeenkomst) en daarna twee weken (na de tweede bijeenkomst) online te reageren via een apart daarvoor opgezette website. Alle directe omwonenden, zijn daarmee in de gelegenheid geweest om informatie over het initiatief tot zich te nemen en op het planvoornemen te reageren. Ondanks het feit dat de bewoners van het gedeelte van het Munnikenhof ten oosten van de N285 geen enkele ruimtelijke hinder ondervinden van deze ontwikkeling (ligt volledig uit het zicht) had bij nader inzien in het kader van verkeer ook dit gedeelte van het Munnikenhof beter moeten worden geraadpleegd als belanghebbenden. Echter, uit het aanvullend verkeersonderzoek blijkt dat de verkeerstoename op dit deel van het Munnikenhof marginaal is. Met het*

indienen van deze zienswijze en het uitgevoerde aanvullende verkeersonderzoek zijn deze belangen alsnog afdoende meegewogen. De bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan is op 20 december gepubliceerd in het Carillon en het plaatselijk blad Rondom de Toren. De gemeente voldoet hiermee aan haar wettelijke verplichtingen;

- 2.2.2** Het is correct dat het gemotoriseerd verkeer via het Munnikenhof wordt ontsloten. Deze ontsluiting kan goed en verkeersveilig worden vormgegeven indien de bebouwde kom grens in noordelijke richting wordt opgeschoven en het gebied een 30 km gebied wordt. Eveneens is hiervoor een verbreding van het Munnikenhof noodzakelijk. Zie verder ook de beantwoording onder 1.1.1.

2.3 Ontwerpbestemmingsplan Munnikenhof / parkeren op eigen terrein

Op basis van het beoogde woningbouwprogramma bedraagt de parkeerbehoefte 157 parkeerplaatsen. 135 parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd in het openbare gebied. Daarnaast worden er nog 22,6 (afgerond 23) parkeerplaatsen gerealiseerd op de woonpercelen. Alle parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd binnen het plangebied. Het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen is berekend aan de hand van het Beleidsplan Verkeer en Vervoer Gemeente Drimmelen 2018-2028' waarbij de gemeente Drimmelen uitgaat van de meest actuele landelijke parkeerkencijfers (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) die zijn opgesteld door het Kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte: CROW. Ook voor parkeren op eigen terrein worden normen en afmetingen aangehouden die voldoen aan de CROW. Het een en ander is uitvoerig beschreven in paragraaf 2.6.2 van de toelichting. Hiermee is aangetoond dat er op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd en voldaan wordt aan de geldende parkeernormen. Er is geen reden om aan te nemen dat als gevolg van het planvoornemen parkeeroverlast ontstaat op de omliggende wegen Vlietstraat of het Munnikenhof.

In de regels van het bestemmingsplan is juridisch geborgd dat er voldoende parkeerplaatsen zullen worden aangelegd. Er geldt een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van parkeren. Hiervoor wordt verwezen naar artikel 14 van de regels. De omgevingsvergunning voor het bouwen zal hier aan getoetst worden.

2.4 Verkeersonderzoek

- 2.4.1** Later in het proces en op basis van beide verkeersonderzoeken is er de keuze gemaakt om de hoofdontsluiting te laten verlopen via het Munnikenhof en de calamiteitenontsluiting via de Vlietstraat, zie ook 2.4.4.
- 2.4.2** Op basis van het verkeersonderzoek uit 2023 en het aanvullend verkeersonderzoek uit 2024 wordt geconcludeerd dat de ontsluiting aan de Vlietstraat een solitaire en bovenal veilige ontsluiting voor fietsers en voetgangers is doordat zij niet in aanraking kunnen komen met gemotoriseerd verkeer van en naar de nieuwbouwwontwikkeling. Daarnaast wordt geconcludeerd dat, door de verbreding van het Munnikenhof en het verleggen van de komgrens (waardoor er op een groot gedeelte van het Munnikenhof een snelheidslimiet van 30 km/uur geldt) er een verkeersveiligere situatie ontstaat. Door de lagere snelheid op dit deel van het Munnikenhof is het snelheidsverschil tussen gemotoriseerd verkeer en (elektrische)fietsers kleiner en daarmee is ook de kans en het risico op een conflict tussen verkeersdeelnemers kleiner. Het Munnikenhof zal conform de aanbevelingen worden verbreed waardoor er voldoende ruimte voor verkeerdeelnemers is om elkaar op een veilige manier te passeren.
- 2.4.3** Zie ook het antwoord onder 1.1.1 en 2.4.2.
- 2.4.4** Met het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan heeft de gemeente gekozen voor een eenzijdige gemotoriseerde ontsluiting op het Munnikenhof en een calamiteitenontsluiting voor hulpdiensten en langzaam verkeer op de Vlietstraat. Op basis van de onderzochte verkeersintensiteiten is deze keuze legitiem. N.a.v. ingekomen

zienswijzen is een aanvullend verkeersonderzoek uitgevoerd waarbij specifiek is gekeken naar de toename van het aantal motorvoertuigen op het Munnikenhof. Geconstateerd wordt dat de hoeveelheid zwaar verkeer op het Munnikenhof laag is, vanwege het feit dat het viaduct onder de N285 in verband met de hoogte van de doorgang beperkt is, en daardoor doorgang van zwaar verkeer onmogelijk maakt. In paragraaf 1.3 van het rapport wordt hier melding van gemaakt. Tevens is gekeken naar de afvloeiing van verkeer in oostelijke richting van het Munnikenhof. Naar verwachting zal slechts een klein percentage van 20% gemotoriseerd verkeer het Munnikenhof in oostelijke richting Made en Den Hout, Oosterhout gebruiken (zie afbeelding 2 van het Aanvullend onderzoek, bijlage 3 bij de toelichting). In het drukste uur betreft dit 13 extra motorvoertuigen. Deze verkeersstroom is dermate laag, dat de vermeende overlast op dat deel van het Munnikenhof beperkt zal zijn. Het bestemmingsplan zal hier niet voor worden aangepast. Het overgrote verkeersdeel (80%, zie afbeelding 2 Aanvullend verkeersonderzoek) zal zich richten op Terheijden en Breda. Om die reden vraagt juist dat deel van het Munnikenhof wel om specifieke civiel technische aandacht en ligt hier een gedegen verkeersonderzoek aan ten grondslag. Zie ook het antwoord onder 1.1.1.

- 2.4.5** In het verkeersonderzoek uit 2023 en het aanvullend onderzoek uit 2024 is inderdaad geen complete analyse opgenomen van het verkeer in en rondom de kern Terheijden. Voor de ontwikkeling is het in eerste instantie noodzakelijk om aan te tonen dat het verkeer afkomstig van de planontwikkeling op een vlotte en verkeersveilige manier kan worden afgewikkeld:
- 2.4.5.1** Vanuit het plangebied vindt de ontsluiting plaats via het Munnikenhof. Het gemotoriseerde verkeer wordt ontsloten via de meest zuidelijk beoogde ontsluiting. De 18 parkeerplaatsen in de parkeerkoffer aangrenzend aan het Munnikenhof worden ook op die weg ontsloten. De ontsluiting aan de Vlietstraat is uitsluitend bedoeld voor langzaamverkeer en nood- en hulpdiensten;
 - 2.4.5.2** De invloed van het planvoornemen op het gehele Munnikenhof is met het Aanvullende onderzoek geheel beoordeeld. De verkeerstelling is uitgevoerd op het wegvak tussen de Hoofdstraat en de Schimmelseweg. Doordat de telslang tussen het kruispunt met de Hoofdstraat en de zuidelijke uitrit van camperdealer Tonke B.V. en autobedrijf Van Gils gepositioneerd lag, zijn gedurende de twee weken alle in- en uitgaande verkeersbewegingen op het Munnikenhof in beeld gebracht;
 - 2.4.5.3** De verkeerstellingen zoals opgenomen in het Aanvullende onderzoek zijn in een representatieve periode uitgevoerd. De twee weken (11 maart 2024 t/m 24 maart 2024) waarin de telling is uitgevoerd, vielen buiten een (school)vakantieperiode of feestdag. Er waren geen werkzaamheden in de directe omgeving van het Munnikenhof die de verkeersstromen en -aantallen hebben beïnvloed. Daarnaast varieerde de gemiddelde temperatuur gedurende de twee weken van 6 tot 14 °C en waren de weersomstandigheden wisselend, met zowel periodes met bewolking, neerslag als zonneschijn. Hierdoor zijn de resultaten van de verkeerstelling representatief voor een normale periode;
 - 2.4.5.4** In het aanvullend verkeersonderzoek zijn in de bijlage de absolute getallen van de gehele onderzoeksperiode inzichtelijk gemaakt. In het onderzoek zelf wordt inderdaad getoetst op de gemiddelde intensiteiten (van de werkdag en weekenddag);
 - 2.4.5.5** Feestdagen worden doorgaans gezien als weekenddagen. Om de discussie hieromtrent te beslechten zijn nieuwe verkeerstellingen uitgevoerd buiten vakanties of feestdagen om;
 - 2.4.5.6** De piekbelasting is onder andere ook inzichtelijk gemaakt door de maximale etmaalwaarde om te rekenen naar het drukste uur. Dit is gebruikelijk bij dergelijke onderzoeken;

- 2.4.5.7** Zie ook het antwoord onder 2.4.4. In het aanvullende onderzoek wordt uitgegaan van een verdeling van 80 % in de richting van de Hoofdstraat en 20 % in oostelijke richting naar Made en Oosterhout;
- 2.4.5.8** Zowel in het eerder onderzoek als in het aanvullende onderzoek zijn ook fietsers geteld. In het aanvullende onderzoek is dit verduidelijkt. Het aantal voetgangers is inderdaad niet geteld. Dit is ook niet gebruikelijk of noodzakelijk. Maar gelet op het feit dat het Munnikenhof wordt verbreed, er een stoep wordt aangelegd en de snelheid 30km/zone wordt, ontstaat er een veiligere situatie voor alle gebruikers;
- 2.4.6** Deze constatering is juist. In het onderzoek wegverkeerslawaaï is evenals in het later uitgevoerde Aanvullend verkeersonderzoek een realistische aanname gedaan ten aanzien van de afwikkeling van het verkeer in verschillende richtingen. Deze aannames komen niet geheel overeen maar leiden beiden niet tot andere conclusies ten aanzien van de geluidsbelasting of de capaciteit van het Munnikenhof;
- 2.4.7** In het onderzoek wegverkeerslawaaï is inderdaad geanticipeerd op de door te voeren maatregel waarbij de komgrens wordt verplaatst en de maximale snelheid wordt verlaagd naar 30 km/uur;
- 2.4.8** In de (aanvullende) verkeersonderzoeken wordt ingegaan op:
- 2.4.8.1** De bestaande situatie / verkeersintensiteiten zijn in een representatieve periode onderzocht. Gedurende die periode zijn de gemiddelde intensiteiten inzichtelijk geworden. Een deel van de bestaande intensiteiten wordt daarbij ingevuld met het door reclamant bedoelde sluipverkeer;
- 2.4.8.2** Zie ook het antwoord onder 1.2.1.4.;
- 2.4.8.3** Los van het bestemmingsplan wordt het Munnikenhof door de gemeente (Openbare Werken) twee jaarlijks beoordeeld op noodzaak tot onderhoud. De vorige inspectie van 2022 gaf geen aanleiding tot (groot) onderhoud. Het Munnikenhof is om die reden niet in de twee jaarlijkse onderhoudsplanning opgenomen. De gemeente voert in het voorjaar van 2024 weer een inspectie uit van het areaal en zal aan de hand van deze nieuwe gegevens inzicht krijgen omtrent de staat van onderhoud van het Munnikenhof. Vandaar uit wordt bepaald wanneer er (groot) onderhoud nodig is. Voor wat betreft het eerste stuk van het Munnikenhof (Aansluiting Hoofdstraat t/m toekomstige parkeercoffer zal de weg voldoen aan de meest recente CROW-normen. Het is onmogelijk het gehele Munnikenhof mee te nemen in onderhoud in relatie tot deze nieuwbouwwontwikkeling.
- 2.4.8.4** In het (aanvullende) onderzoek is er rekening mee gehouden dat de Schimmelseweg alleen voor gemotoriseerd verkeer doodlopend is. Bevestigd wordt dat deze weg wel wordt gebruikt door fietser en wandelaars (extensief recreatief medegebruik).
- 2.4.8.5** In het aanvullende verkeersonderzoek zijn de telpunten anders gelegd. Zie ook het antwoord onder 2.4.5.2.
- 2.4.8.6** Elektrische fietsen maar ook brom- en snorfietsen worden in verkeersonderzoeken gezien en geteld als fietsers/tweewielers. Het voert te ver om onderscheid te maken in die verschillende vormen van modaliteiten;
- 2.4.8.7** Dit betreft civieltechnische uitwerking en valt buiten de scope van dit bestemmingsplan. Opgemerkt wordt dat de extra uitrit op zichzelf niet zorgt voor een verslechterende verkeerssituatie. De voorgenomen verbreding van het Munnikenhof in combinatie met de snelheidsreductie van 60 km/h naar 30 km/h en de aanleg van verkeersplateaus ook niet, zie ook het antwoord onder 1.1.1 en 1.1.2.
- 2.4.8.8** Met de verkeersonderzoeken is de intensiteit van het aantal fietsen op verschillende momenten, zoals gedurende werkdagen als weekenddagen inzichtelijk gemaakt. Het is dan verder niet relevant of de weg onderdeel uitmaakt van knooppuntroutes;
- 2.4.8.9** Zie het antwoord onder 1.2.1.3 en 2.4.5.7.
- 2.4.8.10** Zie het antwoord onder 1.1.3 en 1.1.4.
- 2.4.8.11** Zie het antwoord onder 1.2.1.5.

2.4.8.12 *Zie het antwoord onder 1.1.2.*

Conclusie

Deze zienswijze wordt deels gegrond verklaard aangezien de volgende aanvullingen en aanpassingen zijn doorgevoerd:

- Er is een aanvullend verkeerskundig onderzoek uitgevoerd waarin nader inzichtelijk is gemaakt wat de invloed van het planvoornemen op de omgeving is, dit onderzoek wordt als bijlage 3 toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan en paragraaf 2.6 in de toelichting wordt hierop aangepast.*
- De overige zienswijzen zijn ongegrond.*

Reclamant 3: [REDACTED]Zienswijze(n)**3.1 Procedure**

Reclamant is van mening dat het bouwplan is bedacht en bepaald door de initiatiefnemer en verwacht van de gemeente Drimmelen een actievere houding om te komen tot een goede belangenafweging. Tot verrassing van reclamant is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd zonder dat hierover in de besluitenlijst van het College van Burgemeester en Wethouders een besluit is te vinden.

3.2 Belanghebbende

- 3.2.1** Reclamant uit ongenoegen over het feit dat zij niet zijn meegenomen in de participatiebijeenkomsten terwijl zij het idee hebben de meeste verkeersoverlast te zullen krijgen als gevolg van het plan. Men voelt zich overvallen door de plotselinge publicatie. De bewoners van het hele Munnikenhof moeten worden aangemerkt als belanghebbenden. Reclamant is dan ook van mening dat de wijze van participatie niet voldoet aan de oude en nieuwe ruimtelijke ordening wetgeving aangezien hun belangen zijn tot nu toe niet meegewogen.
- 3.2.2** Het gemotoriseerde verkeer wordt volledig over het Munnikenhof ontsloten. Reclamant is van mening uit een analyse (eigen analyse van reclamant waar verderop in de zienswijze nader op ingegaan wordt) blijkt dat het gehele Munnikenhof niet voldoet aan de inrichtingseisen ten aanzien van verkeer.

3.3 Lage viaduct onder de N285

De N285 is verlaagd aangelegd zodat de natuur en zichtlijnen in dit open gebied worden beschermd en zo het gebied zijn open karakter zal behouden. Daar waar het Munnikenhof de N285 kruist is de doorrijdhoogte maximaal 2,40 meter. Hierdoor is er geen sprake van sluipverkeer door vrachtverkeer. Voor de toegang tot de huizen en bedrijven aan het Munnikenhof is men we afhankelijk van het deel van het Munnikenhof dat nu in beeld komt voor ontsluiting van het plangebied. De weg kan daarom niet langere tijd worden afgesloten, ook niet gedurende de reconstructie van het begin van het Munnikenhof. De woningen en bedrijven moeten gedurende de reconstructie toegankelijk blijven.

3.4 Geluidsbelasting N285

- 3.4.1** We gaan ervan uit dat met de verwijzing naar de Kerkvliet in het rapport van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï de Kalkvliet wordt bedoeld.
- 3.4.2** Waarom wordt voor de volledigheid de invloed van de N285 niet meegenomen in het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï.

3.5 Ontwerpbestemmingsplan Munnikenhof

- 3.5.1** Aangezien hier op een unieke locatie gebouwd wordt, blijkbaar voor de eigen inwoners van Terheijden, moet het uitgangspunt blijven dat kwaliteit belangrijker is dan kwantiteit;
- 3.5.2** De beschreven architectuur en beeldkwaliteit is in het bestemmingsplan niet verankerd in concrete harde eisen en bindende juridische regels.
- 3.5.3** Hoe verhoudt het bestemmingsplan zich tot het bestemmingsplan 'Kern Terheijden' dat veel uitgebreider is? Blijft dit nieuwe deel van de bebouwde kom ook na de bouw een nauwelijks gereguleerd gebied? Of moet er een koppelbepaling worden opgenomen zodat indien een onderwerp niet geregeld is, de overeenkomstige bepaling uit het bestemmingsplan 'Kern Terheijden' van toepassing is?

3.6 Vage omschrijvingen in de regels van het concept-bestemmingsplan

- 3.6.1** Enkele regels zijn niet opgenomen als harde eisen. Een voorbeeld hiervan is artikel 6.3.6 met betrekking tot de voorwaardelijke verplichting waterhuishoudkundige voorziening. Reclamant vraagt zich af of de riolering en afwatering voldoende zullen worden toegerust voor extreme regenbuien en of de benodigde bergingscapaciteit groot genoeg zal zijn.
- 3.6.2** De regeling moet zo worden aangescherpt dat waterhuishoudkundige voorzieningen niet als laatste worden aangelegd.
- 3.6.3** De regeling is geformuleerd als inspanningsverplichting en niet als resultaatsverplichting. Wie bepaalt of er voldoende waterbergingscapaciteit wordt aangelegd en of er sprake is van een goede waterafvoer/berging?
- 3.6.4** Is de gebruikte formule voor het berekenen van de bergingscapaciteit voldoende bij een piekbelasting in een extreem nat najaar zoals nu?
- 3.6.5** Wordt regenwater gescheiden van afvalwater? Gaat de riolering richting het Munnikenhof, Hoofdstraat, Kalkvliet, Vlietstraat of Rode Vaart en is daar wel ruimte om het afvalwater en/of regenwater op te vangen?
- 3.6.6** Wat zijn de consequenties als de aangelegde waterhuishoudkundige voorzieningen onvoldoende blijken te zijn en indien er overlast ontstaat buiten het plangebied? Komen alle oplossingen dan voor rekening en risico van de gemeente Drimmelen en/of het waterschap?
- 3.6.7** Bij de voorgestelde reconstructie van het Munnikenhof wordt de rijbaan verbreed en komt er aan één zijde een voetpad. Waar blijven dan de sloten, die met een nat najaar een nuttige opvangbuffer zijn?

3.7 Heien of boren

Reclamant wil vooraf, tijdens en na de bouw door goed contact met de aannemer dat de overlast en potentiële schade tot een minimum wordt beperkt.

3.8 Ontsluiting / parkeren

Reclamanten maken zich zorgen over of er wel voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Toevoegend dat het niet juridisch afdwingbaar is om de ruimte in eigen tuin te gebruiken voor parkeren. Men maakt zich zorgen over een tekort van 22 parkeerplaatsen en denkt dat er geparkeerd zal worden aan de openbare weg aan de Vlietstraat of het Munnikenhof.

3.9 Verkeersonderzoek

- 3.9.1** Reclamanten zijn van mening dat er geen juiste vergelijking is gemaakt in het verkeersonderzoek en dat er een keuze gemaakt moet worden tussen de Vlietstraat of Hoofdstraat (via het Munnikenhof).
- 3.9.2** Reclamanten uiten hun ongenoegen over het "Amandement op raadsvoorstel vaststelling; aanvulling op de structuurvisie 2033". Met het vaststellen van dat amendement heeft de raad het college opdragen om, voordat verdere plannen worden gemaakt voor woningbouw op de locatie Kalkvliet-Munnikenhof, te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om tot een veilige ontsluiting van de nieuwe wijk te komen, waarbij overlast voor natuur en recreatie wordt voorkomen. Volgens reclamant is met het verkeersonderzoek nog niet vastgesteld dat er een veilige ontsluiting is naar de nieuwe wijk.
- 3.9.3** Er is voor een eenzijdige ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gekozen om sluipverkeer door de wijken tegen te gaan en zodoende de verkeersveiligheid te waarborgen. Reclamant vindt dat daarmee nog niet is vastgesteld dat de ontsluiting via het Munnikenhof moet gaan. Omgekeerd zou een ontsluiting via de Vlietstraat en het Munnikenhof alleen voor hulpdiensten ook kunnen voldoen aan het amendement.
- 3.9.4** Reclamant is van mening dat het uitgevoerde verkeersonderzoek geen goede verkeersanalyse weergeeft van de verkeersbewegingen in dit deel van Terheijden. Er is

volgens reclamant alleen onderzocht hoe auto's en hulpdiensten het plangebied kunnen bereiken en verlaten.

3.9.5 Volgens reclamant ligt er geen grondige analyse van het verkeer in de gemeente Terheijden en omgeving ten grondslag aan het verkeersonderzoek aangezien:

3.9.5.1 Er alleen wordt gekeken naar de 3 aansluitingen (Vlietstraat en twee op het Munnikenhof);

3.9.5.2 Het Munnikenhof niet in zijn geheel is beoordeeld;

3.9.5.3 De metingen zijn gedaan in een niet representatieve periode aangezien in de periode van 16 mei tot 5 juni 2023 diverse feestdagen en schoolvakanties vallen;

3.9.5.4 De stellingen in het rapport zijn niet controleerbaar omdat er geen absolute getallen zijn opgenomen. Hierdoor is niet na te gaan hoeveel verkeer er was op de achtereenvolgende dagen in de onderzoeksperiode;

3.9.5.5 Er is geen uitleg gegeven welke dagen in het Hemelvaart- en Pinksterweekend zijn aangemerkt als "werkdagen". Daarmee is onduidelijk welke dagen meetellen voor de doorsnede werkdag;

3.9.5.6 Zo wordt niet de normale belasting op piekbelasting, maar een lager gemiddelde voor alle berekeningen gehanteerd;

3.9.5.7 Door de keuze Vlietsraat of Hoofdstraat (via het Munnikenhof) lijkt het of al het verkeer naar de Hoofdstraat zal gaan en er geen verkeer het Munnikenhof zelf op zal rijden;

3.9.5.8 Tevens is het beperken van het onderzoek tot gemotoriseerd verkeer onvolledig vanwege het intensief medegebruik van dit deel van het Munnikenhof door voetgangers en fietsers.

3.9.6 Het onderzoek wegverkeerslawaaï heeft wel een verdeling van het verkeer in verschillende richtingen (80% in zuidelijke richting en 20% in noordelijke richting) aangehouden;

3.9.7 In het onderzoek wegverkeerslawaaï wordt niet uitgegaan van de huidige norm van het Munnikenhof als 60-km/uur weg maar met de toekomstige situatie als 30 km-weg;

3.9.8 Wat er onvoldoende in de aangeleverde documentatie staat:

3.9.8.1 Volledige beschrijving van de huidige situatie van het Munnikenhof waarbij naast de drie genoemde belangrijkste routes ook rekening moet worden gehouden met sluipverkeer omdat de weg steeds meer plaatsen verbindt.

3.9.8.2 Ook het weekendverkeer met regelmatig toertochten en ander recreatief verkeer moet in het onderzoek worden meegenomen;

3.9.8.3 Het Munnikenhof kent een slechte staat van onderhoud hetgeen wordt verklaart in het verkeersonderzoek zoals uitgevoerd in 2023. Het gehele Munnikenhof is nu al niet in staat het verkeer te verwerken zonder schade aan de bermen en dus zeker niet als het extra verkeer van en naar de nieuwe woonwijk.

3.9.8.4 De Schimmelweg is alleen doodlopend voor auto's. Daarom is hier geen autoverkeer waargenomen. De weg wordt echter wel intensief gebruikt door fietsers, wandelaars, joggers en voor paardrijden.

3.9.8.5 De telpunten lagen voor fietsverkeer verkeerd. Fietsers die door de Rode Vaart rijden, het fietspad op en erna afslaan naar de fietstunnel/Made of afslaan het Munnikenhof op richting viaduct onder de N285 zijn nergens geregistreerd, omdat ze niet relevant zijn voor de (auto)uitritten vanaf het beoogd bouwterrein. Die fietsers zijn wel relevant voor de auto's die vanaf het beoogd bouwterrein het Munnikenhof oprijden richting de tunnel onder de N285.

3.9.8.6 Elektrische fietsen krijgen een groter aandeel in het verkeer en zijn een risicovollere groep die betrokken kan raken bij een ongeval;

3.9.8.7 In het verkeersonderzoek wordt niet uitgelegd, waarom het de verkeersveiligheid ten goede komt als deze extra uitrit (uitrit van parkeercoffer) vlak bij de bocht waar men van 60km naar 30km moet in het Munnikenhof en tegelijk T-splitsing met de Schimmelseweg is ingetekend.

3.9.8.8 In de beschrijving ontbreekt de vermelding van de knooppuntroutes 74 en 21.

- 3.9.8.9** Op nr. 2 (Tonke) en nr. 4 (autobedrijf Van Gils) zijn bedrijven gevestigd die extra impact hebben op het milieu en verkeer aantrekken omdat ze bevoorraad moeten worden en bezoekers trekken.
- 3.9.8.10** Op de hoek Hoofdstraat – Munnikenhof staat een rijksmonument. Het zal moeilijk worden om daar ruimte te vinden om de weg te verbreden omdat dit rijksmonument met de bijbehorende bomen beschermd moet worden.
- 3.9.8.11** Ter hoogte van het voorrangskruispunt met de Hoofdstraat zijn nog 2 bushaltes aanwezig die gemakshalve zijn vergeten. Als het verkeer op de Hoofdstraat vastloopt door wachtend verkeer dat het Munnikenhof niet uit kan of vanaf Hoofdstraat niet in kan, zal dit effect hebben op de mobiliteit van het gehele dorp.
- 3.9.8.12** Veel inwoners uit Terheijden lopen regelmatig een ommetje over het Munnikenhof. Dat kan een groot rondje joggen zijn of alleen aan het begin van de straat de hond uitlaten. Ook gebruikers van de bushaltes lopen regelmatig rechtdoor het Munnikenhof op en via de Schimmelseweg en het fietspad door de Vlietstraat/Rode Vaart de bebouwde kom in. Buiten het plangebied is nu een nieuw trottoir gepland, maar die eindigt plots ter hoogte van de parkeerkoer van het nieuwe plan.

Reactie gemeente

3.1 Procedure

Zie het antwoord onder 2.1. Het collegebesluit t.a.v. de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is op 12 december 2023 genomen maar kreeg de status niet openbaar in verband met gevoelige informatie omtrent overeenkomsten en daaraan gekoppelde financiële gegevens. Zoals gebruikelijk zijn de publicatie en het bestemmingsplan bekendgemaakt op overheid.nl, ruimtelijkeplannen.nl en in het huis aan huis blad 't Carillon.

3.2 Belanghebbende

3.2.1 *Zie het antwoord onder 2.2.1.*

3.2.2 *Zie het antwoord onder 2.2.2.*

3.3 Lage viaduct onder de N285

Het toegankelijk houden van woningen en bedrijven gedurende de bouwperiode van de reconstructie betreft geen planologisch relevant thema. Wat de gemeente betreft ligt het voor de hand dat de woningen en bedrijven bereikbaar blijven. Hierover zullen t.z.t. echter, buiten deze bestemmingsplanprocedure om, nadere afspraken moeten worden gemaakt met de aannemers en bouwers. Omwonenden zullen voorafgaand aan de bouw een brief ontvangen met verdere details over ontsluiting van bouwverkeer, een aanspreekpunt etc. De verantwoordelijkheid voor de communicatie ligt bij initiatiefnemer in samenspraak met de gemeente.

3.4 Geluidsbelasting N285

3.4.1 *In het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï wordt inderdaad abusievelijk verwezen naar de Kerkvliet. Bedoeld wordt de Kalkvliet.*

3.4.2 *De N285 betreft een weg met één rijbaan per rijrichting. Voor dergelijke wegen wordt op basis van de Wet geluidhinder een geluidszone van 250 meter aangehouden. De kortste afstand tussen de beoogde woningen en de N285 bedraagt circa 450 meter. De beoogde woningen zijn derhalve niet gelegen binnen de geluidszone van de N285. De geluidsbelasting als gevolg van deze weg op de gevels van de nieuwe woningen hoeft dan ook niet onderzocht te worden.*

3.5 Ontwerpbestemmingsplan Munnikenhof

3.5.1 *Zie de antwoorden onder 1.1.1, 2.2.2 en 2.3;*

- 3.5.2** *De na te streven beeldkwaliteit is geborgd in de met ontwikkelaar gesloten anterieure overeenkomst. De gemeente zal het plan toetsen aan de hand van het beeldkwaliteitsplan, welke als bijlage deel uitmaakt van de anterieure overeenkomst;*
- 3.5.3** *Het bestemmingsplan kern Terheijden was een conserverend bestemmingsplan wat destijds niet voorzag in nieuwe ontwikkelingen. Bestemmingsplan Munnikenhof is daarentegen wel gericht op een nieuwe ontwikkeling en staat volledig los van bestemmingsplan Kern Terheijden.*

3.6 Vage omschrijvingen in de regels van het concept bestemmingsplan;

- 3.6.1** *De opgenomen voorwaardelijke verplichting betreft een harde eis waaraan getoetst moet worden. Een dergelijke voorwaardelijke verplichting is gebruikelijk bij ontwikkelingsplannen en is tot stand gekomen in samenspraak met waterschappen.*
- 3.6.2** *In de basis geldt dat de waterhuishoudkundige voorzieningen moeten zijn aangelegd en in stand moeten worden gehouden voordat de gronden of gebouwen in gebruik worden genomen. Alleen bij wijze van uitzondering kan hiervan worden afgeweken indien anderszins is verzekerd dat de waterhuishoudkundige voorzieningen met voldoende bergingscapaciteit, binnen één jaar na in gebruik name zijn gerealiseerd. Dit heeft een praktische reden. Tijdens de bouwperiode is het vaak niet mogelijk om al waterhuishoudkundige voorzieningen aan te leggen.*
- 3.6.3** *Zie het antwoord onder 3.6.1;*
- 3.6.4** *In paragraaf 4.6 van de toelichting is uitgebreid ingegaan op het beleid van het waterschap en wordt aangegeven hoe het waterschap om wil gaan met de opvang van water in geval van extreme buien. De formule voor de wateropvang is onder andere gebaseerd op het opvangen van die piekbuien.*
- 3.6.5** *Het is standaard beleid van het waterschap en de gemeente om afvalwater en hemelwater van elkaar te scheiden. Zie verder ook de beantwoording onder 1.6.*
- 3.6.6** *Op basis van de voorwaardelijke verplichting moet worden voorzien in de realisatie en in stand houding van voldoende waterberging. In een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer zijn daar afspraken over gemaakt, ook met betrekking tot de kosten.*
- 3.6.7** *Zie ook het antwoord onder 1.6.2.*

3.7 Heien of boren

Of er tijdens de bouw zal worden geheid of geboord valt buiten het bereik van dit bestemmingsplan en dit betreft een technische uitwerking die onderdeel uitmaakt van de procedure om te komen tot een omgevingsvergunning. Wel zullen omwonenden voorafgaand aan de bouw een brief ontvangen met verdere details over ontsluiting van bouwverkeer, een aanspreekpunt etc. De verantwoordelijkheid voor de communicatie ligt bij initiatiefnemer in samenspraak met de gemeente, het project zal ook op de bouwapp aan bod komen.

3.8 Ontsluiting / Parkeren

Zie het antwoord onder 2.3

3.9 Verkeersonderzoek

- 3.9.1** *Zie het antwoord onder 2.4.1;*
- 3.9.2** *Zie het antwoord onder 1.1.1 en 2.4.2;*
- 3.9.3** *Zie het antwoord onder 1.1.1 en 2.4.2.*
- 3.9.4** *Zie het antwoord onder 1.1.1 en 2.4.4;*
- 3.9.5** *Zie het antwoord onder 2.4.5;*
- 3.9.5.1** *Zie het antwoord onder 2.4.5.1;*
- 3.9.5.2** *Zie het antwoord onder 2.4.5.2;*

- 3.9.5.3 Zie het antwoord onder 2.4.5.3;
- 3.9.5.4 Zie het antwoord onder 2.4.5.4;
- 3.9.5.5 Zie het antwoord onder 2.4.5.5;
- 3.9.5.6 Zie het antwoord onder 2.4.5.6;
- 3.9.5.7 Zie het antwoord onder 2.4.4. en 2.4.5.7;
- 3.9.5.8 Zie het antwoord onder 2.4.5.8;
- 3.9.6 Zie het antwoord onder 2.4.6;
- 3.9.7 Zie het antwoord onder 2.4.7;
- 3.9.8 Zie het antwoord onder 2.4.8;
- 3.9.8.1 Zie het antwoord onder 2.4.8.1;
- 3.9.8.2 Zie het antwoord onder 1.2.1.4.;
- 3.9.8.3 Zie het antwoord onder 2.4.8.3;
- 3.9.8.4 Zie het antwoord onder 2.4.8.4;
- 3.9.8.5 Zie de antwoorden onder 2.4.5.2 en 2.4.8.5;
- 3.9.8.6 Zie het antwoord onder 2.4.8.6;
- 3.9.8.7 Zie de antwoorden onder 1.1.1. en 2.4.8.7;
- 3.9.8.8 Zie het antwoord onder 2.4.8.8;
- 3.9.8.9 Zie het antwoord onder 1.2.1.3 en 2.4.5.7.;
- 3.9.8.10 Zie het antwoord onder 1.1.3 en 1.1.3.;
- 3.9.8.11 Zie het antwoord onder 1.2.1.5.;
- 3.9.8.12 Zie het antwoord onder 1.1.2.

Conclusie

Deze zienswijze wordt deels gegrond verklaard aangezien de volgende aanvullingen en aanpassingen zijn doorgevoerd:

- *Er is een aanvullend verkeerskundig onderzoek uitgevoerd waarin nader inzichtelijk is gemaakt wat de invloed van het planvoornemen op de omgeving is, dit onderzoek is als bijlage 3 toegevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan en paragraaf 2.6 in de toelichting wordt hierop aangepast.*
- *De eerder beoogde locatie voor waterbuffering en infiltratie is op basis van het doorlatendheidsonderzoek niet mogelijk. De waterhuishoudkundige onderbouwing wordt aangevuld met de berekening en de locaties voor waterbuffering en infiltratie zijn gewijzigd. Deze nieuwe locaties zijn verwerkt in het geactualiseerde kwaliteitsverbeteringsplan; Door bovengenoemde compensatie zal de tekst in paragraaf 4.6.4 in de plantoelichting aangepast moeten worden.*
- *De overige zienswijzen zijn ongegrond.*

Reclamant 4: [REDACTED]

Zienswijze(n)

4.1 Inleiding

Inleidend wordt door reclamant de stelling gegeven dat solitaire ontwikkelingen niet moeten worden voorgestaan. Een visie/bestemming moet er komen voor het samenhangende gebied. Dat is een kenmerkende, brede beleidstaak van een gemeente. De uitvoering kan worden overgelaten aan commerciële projectontwikkelaars en/of bouwbedrijven.

Vervolgens worden door reclamant enkele citaten beschreven ten aanzien van het woningbouwbeleid in de gemeente Drimmelen. Ook worden enkele standpunten van de gemeente en projectontwikkelaars geciteerd waarmee wordt geïmpliceerd dat alle partijen er voorstander van zijn om een totaalvisie te maken.

4.2 Groene bufferzone

Reclamant wijst op het feit dat er een groene bufferzone aanwezig is in de vorm van een biodiversiteitslaan langs de Kalkvliet. Door de Landinrichtingsdienst is ook een houtwal met waardevolle bomen langs het Munnikenhof aangelegd. Hierdoor ontstond een natuurlijke verbinding met het natuurgebied Haagse Beemdenbos. Indien de gemeenteraad, lees de burgers, instemmen met het wijzigen van de bestemming, dan heeft dat als consequentie dat er een nieuwe groene bufferzone moet worden gemaakt.

4.3 Totaalvisie

Reclamant is van mening dat het nu ontbreekt aan een weloverwogen totaalvisie waardoor er geen goed startpunt voor een bestemmingsplan is gemaakt. De omgevingsvisie biedt volgens reclamant geen kader voor deze ontwikkeling.

4.4 Naam Munnikenhof

De naam Munnikenhof is misleidend omdat het gebied Munnikenhof aan het einde van de weg Munnikenhof aan de noordkant van de Linie ligt, maar ook omdat die weg naar het verderop liggende Munnikenhof naast het plan ligt en er niet eens deel van uitmaakt. Sinds de abdij van Middelburg in 1324 in Terheijden dat gebied aankocht heeft het haar naam Munnikenhof. Reclamant vindt het respectloos om deze naam te gebruiken voor de planontwikkeling.

4.5 Ontsluiting:

- 4.5.1** Huidige plannen voor ontsluiting zijn onvoldoende uitgewerkt waarbij met name beter nagedacht moet worden over het gebruik van een ventweg om niet-bestemmingsverkeer uit de kern van Terheijden te houden. Er is een koppelkans om ongewenst verkeer om te leiden via ventwegen. Een dergelijke ventweg hoeft niet aan de N285 te liggen maar er kan gebruik worden gemaakt van bestaande wegen. Een ventweg hoeft ook niet in één keer te worden aangelegd. Dit kan ook in fasen;
- 4.5.2** De huidige onvolwaardige ontsluiting is gebaseerd op onjuiste verkeerstellingen van voorbij de camperhandel, waarmee een onjuiste verkeersdruk zou kunnen worden weergegeven.
- 4.5.3** Een totaalvisie is ook beter dan een onopgemerkte ontsluiting via de Vlietstraat en/of de Vierhoven.
- 4.5.4** Een ontsluiting van het eerste cluster van een woonwijk over de hof van een rijksmonument vlak langs de daar bijhorende lindenbomen en over een voetgangersstoep lijkt nogal excentriek.
- 4.5.5** Een totaalvisie heeft respect voor wat te doen na het realiseren van het huidige plan. Wat moeten de achterblijvers zonder totaalvisie op het gebied na het vertrek van de bouwers van dit ontwerp?

4.6 Afwatering:

- 4.6.1 Huidige afwateringsplannen zijn onvoldoende en kwetsbaar.
- 4.6.2 Het hoogste punt in het ontwerp ligt ongeveer in het midden van het huidige plan. Vandaar gaat de natuurlijke afwatering naar het noorden, maar ook veel water gaat naar het zuiden, want water loopt naar het laagste punt.
- 4.6.3 Voor het oppervlaktewater eist de regelgeving, dat er in het ontwerp een wadi moet komen. Het is onzin om de wadi richting binnenpolder te situeren. Die wadi moet dus komen in het zuiden. Meer precies bij perceel 5329. Dat is een koppelkans voor de bewoners van de Kalkvliet en Hoofdstraat.

4.7 Leidingen:

- 4.7.1 Uit niets blijkt dat er overleg is geweest over de aan- en afvoerleidingen. Zo te lezen is er geen overleg met het Terheijdens Energie Collectief.
- 4.7.2 Er is geen duidelijkheid over waar de leidingen voor riool, elektra, glasvezel, etc. komen te liggen. Ook is onduidelijk hoe de leidingen moeten lopen en met welke capaciteit. Wordt er geanticipeerd op toekomstige ontwikkelingen?
- 4.7.3 Niet duidelijk is of en hoe drinkwater kan worden aangevoerd.
- 4.7.4 Onduidelijk is hoe en waar het rioolwater wordt afgevoerd.

4.8 Plangrenzen:

- 4.8.1 Het plan wordt steeds verkleint om ad hoc problemen op te lossen. De bebouwingsdichtheid neemt in strijd met de uitgangspunten daardoor ongewenst toe. Er wordt niet gestreefd naar een duidelijke lijn en een breder verband.
- 4.8.2 Onduidelijk in het ontwerp is bijvoorbeeld waarom de weg Kalkerstraatje deels wel en de weg Munnikenhof niet in de bestemming worden opgenomen, temeer daar er aan die enige ontsluitingsweg substantiële aanpassingen zullen moeten worden gedaan.

4.9 Overlast:

- 4.9.1 Onduidelijkheid over potentiële overlast buiten plangebied waarbij te denken valt aan afwatering, ontsluiting en mogelijke overbelasting van leidingen.
- 4.9.2 Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen problemen elders veroorzaken. Dat is nagenoeg letterlijk ook zo opgenomen in de vigerende "Waterschapsverordening".

4.10 Vriendenpolitiek:

Wordt er gebouwd voor woningzoekenden of voor wie? Worden de juiste woningen voor de doelgroep gebouwd? Voor alleenstaande ouderen in grote huizen? Reclamant verwijst naar een particulier initiatief voor de realisatie van een enkele woning dat nu onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling. Is een persoonsgebonden initiatief de prikkel om dit bestemmingsplan te realiseren?

4.11 Milieu, flora en fauna:

- 4.11.1 Het initiatief verhoudt zich slecht met een mogelijke afbraak van de zorgvuldig opgebouwde bijenlinten in de biodiversiteitslaan en de waardevolle bomenstrook.
- 4.11.2 In 2018 werd in het gebied door de gemeente in het kader van de Wet Natuurbescherming een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. De gemeente verwacht dat er onder andere meer vleermuizen, verschillende soorten spechten, vlinders, uilen, bijen en holbewoners zich zouden melden. Bij het huidige ontwerp bestemmingsplan staat dit onder druk. Er zal dus iets van de dezelfde kwaliteit moeten worden bedacht.
- 4.11.3 De 'Bijlage 1 Beplantingsplan' telt 40 pagina's, maar is daar desondanks met veel algemeenheden niet erg concreet.
- 4.11.4 Het voorliggende is geen duurzame woonwijk. Het heeft ook niet veel met een Eco wijk en is ook geenszins Brundtland-rapport vriendelijk.

4.12 Waardevolle bomen:

- 4.12.1** De houtwal als verbinding tussen de Haagse Beemden en de Binnenpolder is intussen opgenomen in een zogenaamde gemeentelijke 'Waardevolle bomenkaart'. Voor de waterhuishouding is die wal afhankelijk van één sloot naast de weg Munnikenhof. Die weg wordt verbreed. De aangrenzende sloot kan niet zomaar worden gedempt.
- 4.12.2** Het past ook niet in het plan, zie paragraaf 2.4 van de toelichting waarin het volgende is beschreven: *"De woningen worden in clusters gerealiseerd en de tussengelegen ruimte wordt ruimschoots groen ingepast. Bestaande bomen aan de randen van het plangebied worden behouden en er worden nieuwe bomen geplant."*

4.13 Juridisch:

- 4.13.1** De bestemmingsplangrenzen sluiten niet op elkaar aan waardoor volgens reclamant een ruimtelijke enclave ontstaat.
- 4.13.2** Een bestemmingsplan heeft een looptijd van 10 jaar. In 2025 komen de bestemmingsplannen voor kern Terheijden en het buitengebied voor wijziging in aanmerking.

4.14 Planschade:

- 4.14.1** Potentiële planschade wordt niet adequaat behandeld.
- 4.14.2** Behoeft aan zorgvuldige besluitvorming om schade te beperken.
- 4.15** Conclusie: Het ontwerp bestemmingsplan voldoet nog niet aan de gestelde uitgangspunten en behoeft verdere uitwerking en overleg met belanghebbenden en grondeigenaren om mogelijke problemen te voorkomen. Er wordt gepleit voor een bredere aanpak en heroverweging van het plan binnen een eigentijdse bestuurscultuur.

Reactie gemeente

4.1 Inleiding

De gemeente Drimmelen heeft met de vastgestelde Aanvulling Structuurvisie 2033 en vervolgens in de Omgevingsvisie bekrachtigd dat potentiële woningbouwlocaties zorgvuldig in beeld zijn gebracht. Ook deze locatie wordt in de visies als ontwikkelingslocatie aangeduid waarmee het onderdeel uitmaakt van een totaalvisie.

4.2 Groene bufferzone

Zie het antwoord onder 1.3.1.

4.3 Totaalvisie

De basis om de locatie Munnikenhof als woningbouwlocatie te kunnen gaan ontwikkelen is gelegen in een tweetal ruimtelijke visies op hoofdlijnen. Het betreft enerzijds de aanvulling op de structuurvisie 2033, uitbreidingslocaties woningbouw en anderzijds de omgevingsvisie 2040, gemeente Drimmelen. De maatschappelijke vraagbehoefte naar woningbouw is dusdanig groot, dat de gemeente hoge prioriteit geeft aan het realiseren van woningbouw, zie ook 1.4.2.

4.4 Naam Munnikenhof

De naam Munnikenhof is gekozen vanwege de relatie met haar directe omgeving. Overigens wordt deze naam gebruikt voor dit bestemmingsplan maar de definitieve naam voor het plangebied ligt nog nergens vast.

4.5 Ontsluiting:

- 4.5.1** *De aangedragen suggestie omtrent het aanleggen van een mogelijke ventweg hoort thuis bij de afdeling Openbare werken/Verkeer en kan in dit stadium niet worden meegenomen*

in voorliggend bestemmingsplan gericht op woningbouw. Naast eigendomsposities van grond, zullen ook andere overheden zoals de provincie hier een stem in hebben.

4.5.2 *Zie het antwoord onder 1.1.1.*

4.5.3 *Zie het antwoord onder 1.1.1.*

4.5.4 *Zie de antwoorden onder 1.1.3 en 1.1.4.*

4.5.5 *Niet duidelijk is wat reclamant bedoeld met “wat moeten de achterblijvers zonder totaalvisie op het gebied na het vertrek van de bouwers van dit ontwerp”. Het planvoornemen voorziet in een actuele behoefte aan woningen en is een uitwerking van de onder antwoord 4.3 genoemde structuurvisie. Voor ontwikkelingen in de toekomst zullen nieuwe visies en plannen moeten worden gemaakt. Om te komen tot een zorgvuldige inpassing in de omgeving zijn een beeldkwaliteitsplan en kwaliteitsverbeteringsplan opgesteld in de vorm van een beplantingsplan.*

4.6 Afwatering:

4.6.1 *Zie het antwoord onder 1.6.2.*

4.6.2 *Zie het antwoord onder 1.6.2*

4.6.3 *De gekozen denk- en oplossingsrichting met betrekking tot het watervraagstuk en de situering van de wadi binnen het plangebied is in samenspraak en afstemming met het Waterschap Brabantse Delta tot stand gekomen. De civieltechnische uitwerking daarvan volgt later. Het aangedragen perceel 5329 maakt hier geen deel van uit.*

4.7 Leidingen:

4.7.1 *Initiatiefnemer heeft wel degelijk met TREM (TEC) de mogelijkheden verkend als warmteleverancier. TEC is de coöperatie en TREM de uitvoeringsorganisatie, dus formeel is het TREM. TEC wordt door inwoners van Terheijden gebruikt voor alles wat er in het dorp gebeurt op het gebied van duurzame energie. Zie ook de beantwoording onder 1.5.*

4.7.2 *De aanleg van riolering en overige infrastructuur en de wijze waarop dit civieltechnisch moet worden aangelegd zijn geen planologisch relevante onderwerpen en maken derhalve geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan doet geen uitspraken over de civieltechnische uitwerking van het plan. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen, moet zijn aangetoond dat er een goedgekeurd civieltechnisch plan ligt. Dat plan zal worden getoetst aan de op dat moment geldende normen.*

4.7.3 *Zie het antwoord onder 1.6.2.*

4.7.4 *Zie het antwoord onder 1.6.2. De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen zal te zijner tijd getoetst worden aan de geldende normen waarbij rekening is gehouden met de toekomstbestendigheid en de noodzakelijke capaciteit.*

4.8 Plangrenzen:

4.8.1 *De formele plangrens betreft de grens van het bestemmingsplan dat als ontwerp ter inzage is gelegd. Dit zijn gronden waarover anterieure afspraken zijn gemaakt met de gemeente Drimmelen. De gronden direct ten noord-oosten van het plangebied, waar de paardenweide van de paardenhouderij gesitueerd is, maken geen deel uit van het plangebied. Aangezien deze gronden niet verworven zijn, zijn deze gronden buiten het plangebied gehouden.*

In het bestemmingsplan is de juridisch bindende plangrens opgenomen. Wel zal bestemmingsplanmatig een kleine aanpassing worden doorgevoerd ter borging van de calamiteitenroute daar waar de doorsnijding plaatsvindt binnen de bestemming Groen in de aansluiting op de Vlietstraat. Binnen de groenbestemming van het bestemmingsplan Kern Terheijden is niet voorzien in een calamiteitenroute en zal de bestemming Groen overeenkomstig bestemmingsplan Munnikenhof van toepassing worden verklaard.

Ten aanzien van de bebouwingsdichtheid wordt verwezen naar de antwoorden onder 1.4.1 en 1.4.2.

- 4.8.2** Het Kalkerstraatje maakt gedeeltelijk inderdaad onderdeel uit van het plangebied. Dit is een paadje dat de Hoofdstraat en de Kalkvliet met elkaar verbindt en uitsluitend toegankelijk is voor langzaam verkeer. Binnen de geldende bestemmingsplannen is dit pad toegestaan binnen de bestemmingen 'Verkeer -Verblijfsgebied' en 'Groen' (Kern Terheijden) en 'Agrarisch - 2' (Buitengebied). Binnen dit bestemmingsplan is het paadje mogelijk binnen de bestemming 'Groen' waarmee wordt aangesloten op het geldende bestemmingsplan 'Kern Terheijden'. Er zijn ook geen wijzigingen voorzien in de functie of het profiel van dit pad. Het pad blijft ook in de nieuwe situatie toegankelijk voor langzaam verkeer. De ontsluiting op het Munnikenhof wordt opgelost binnen de, op basis van het bestemmingsplan Buitengebied, geldende verkeersbestemming. Om die reden hoeft die weg niet meegenomen te worden in dit bestemmingsplan.

4.9 Overlast:

- 4.9.1** Reclamant verwacht overlast als gevolg van verschillende aspecten. Voor afwatering zie het antwoord onder 1.6.2. Voor ontsluiting zie het antwoord onder 1.1.1. en 1.1.2. Voor leidingen zie het antwoord onder 1.6.2.

Een bestemmingsplan wordt pas in procedure gebracht indien planologisch en juridisch is aangetoond dat het planvoornemen haalbaar en uitvoerbaar is. Om dat te kunnen aantonen is in de toelichting bij een bestemmingsplan ingegaan op de relevante aspecten zoals onder andere beleid en milieu. Daarbij moet voor ieder planvoornemen aangetoond worden dat er voldaan wordt aan een "goede ruimtelijke ordening". Binnen het plangebied moet bijvoorbeeld worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Ook moet worden aangetoond dat er binnen het plangebied voldoende waterbergingscapaciteit kan worden aangelegd als gevolg van het extra verhard oppervlak. De verkeersonderzoeken tonen aan dat er geen sprake zal zijn van verkeersoverlast.

Al deze relevante aspecten zijn in de toelichting van het bestemmingsplan onderbouwd en geconcludeerd wordt dat het planvoornemen voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

- 4.9.2** Zie het antwoord onder 1.6.2, 4.5.5 en 4.9.1.

4.10 Vriendenpolitiek:

De integriteit van ontwikkelaar, de ambtelijke organisatie en het bestuur staat niet ter discussie. De raad van Drimmelen heeft de locatie Munnikenhof bij besluit aangewezen als potentiële woningbouwlocatie. Om te komen tot een passende gebiedsontwikkeling is het logisch dat aangrenzende gronden tijdens het planvormingsproces worden meegenomen. Het particulier verzoek om woningsplitsing is opgegaan in het grotere initiatief zijnde de oprichting van een nieuwe woonwijk. Juist door plannen met elkaar te koppelen is getracht te komen tot de meest logische en wenselijke invulling van het plangebied.

De woningbouwbehoefte is dusdanig urgent, dat in tegenstelling tot wat wordt gesteld met de nodige zorgvuldigheid is getracht te komen tot een gedegen plan. Er is landelijk aantoonbaar een grote groep mensen op zoek naar woningen. De gemeente en initiatiefnemer geven hier een gedegen adequate invulling aan.

4.11 Milieu, flora en fauna:

- 4.11.1** Zie het antwoord onder 1.3.1.

- 4.11.2** In het kader van het bestemmingsplan is een actuele quickscan flora en fauna (12-10-2023) uitgevoerd op basis waarvan is geconcludeerd dat het planvoornemen geen invloed heeft op beschermde soorten. De huidige bestemming van het perceel is agrarisch. Middels een bestemmingsplanwijziging wordt de grond omgezet naar Wonen. De aanwezige rij populieren en biodiversiteitslaan blijft nagenoeg onaangetast, zie ook het antwoord onder 1.3.1. Ter compensatie van de woningbouw zal er eveneens in ruime mate openbare ruimte

en groen aan het plan worden toegevoegd, met mogelijkheden voor ontwikkeling van flora- en fauna. Een deel van het gebied zal om die reden de bestemming Natuur krijgen en grote delen worden bestemd als groen.

4.11.3 Op basis van het doorlatendheidsonderzoek is in samenspraak met het waterschap en de provincie het kwaliteitsverbeteringsplan / beplantingsplan geactualiseerd. In hoofdstuk 5 van het document wordt het kwaliteitsverbeteringsplan nader beschreven. Hierin is specifiek aandacht besteed aan soort na te streven beplanting.

4.11.4 Zie het antwoord onder 1.3.1, 1.6.1 en 1.6.2.

4.12 Waardevolle bomen

4.12.1 Bomen zijn voor de gemeente altijd waardevol. Binnen het plangebied bevinden zich geen bomen die voorkomen op de waardevolle bomenkaart of te behoudenswaardige groene zones. De rij populieren en de biodiversiteitslaan direct ten westen van het plangebied maakt geen onderdeel uit van het plangebied zelf, met uitzondering van de calamiteitsroute. De aanwezige rij populieren en biodiversiteitslaan blijft nagenoeg onaangetast, zie ook het antwoord onder 1.3.1.

De sloot en de weg Munnikenhof waarnaar wordt verwezen zijn op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' bestemd als 'Verkeer'. Binnen deze ruime bestemmingsstrook zal het profiel van de inrichting van de weg en sloot optimaal worden vorm gegeven. De sloot langs het Munnikenhof zal gedeeltelijk moeten worden gedempt voor de verbreding van die weg. Dit zal binnen het plangebied volledig worden gecompenseerd.

Op basis van de uitgevoerde quickscan flora en fauna is ter plaatse geen sprake van de aanwezigheid van beschermde ecologische waarden. Voor het planvoornemen is daarnaast een Kwaliteitsverbeteringsplan in de vorm van een beplantingsplan opgesteld die ook onderdeel uitmaakt van het planvoornemen en via de regels voorwaardelijke verplicht wordt gesteld. Het betreft bijlage 1 van de planregels. Dit Kwaliteitsverbeteringsplan is inmiddels geactualiseerd, onder andere aan de aanpassing van de waterberging (zie ook het antwoord onder 1.3.1). Eén van de doelen van het kwaliteitsverbeteringsplan is ervoor te zorgen dat de biodiversiteit ter plaatse toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie.

4.12.2 De plantoelichting onder 2.4 wordt aangepast in de zin dat de aanwezige en te behouden rij karakteristieke populieren en de biodiversiteitslaan aan de westzijde van het plangebied ter hoogte van de Kalkvliet formeel geen deel uitmaken van bestemmingsplan Munnikenhof.

4.13 Juridisch:

4.13.1 Perceel 4086 (zie afbeeldingen hieronder) is niet in eigendom van initiatiefnemer. Dit perceel blijft particulier eigendom en behoudt de bestemming Agrarisch -2 en is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied. Het maakt voor wat betreft de bestemming niet uit binnen welk bestemmingsplan het perceel is gelegen. Van inconsistentie is geen sprake. De eigendomssituatie is in deze leidend geweest. Het maakt bestemmingsplanmatig niet uit of het perceel is gelegen binnen bestemmingsplan Munnikenhof of bestemmingsplan Buitengebied. Binnen beide bestemmingsplannen behoudt het perceel de bestemming Agrarisch. Uiteindelijk zal in het toekomstige Omgevingsplan voor de gehele gemeente dit perceel opgaan in het grotere geheel.



4.13.2 In het kader van de invoering van de Omgevingswet is de actualisatieplicht van 10 jaar komen te vervallen. Voor wat betreft de looptijd van het bestemmingsplan, heeft het opnemen van perceel 4086 in bestemmingsplan Munnikenhof geen toegevoegde waarde. Immers alle bestemmingsplannen worden automatisch onder de vlag van de nieuwe Omgevingswet omgezet naar omgevingsplannen. Over enkele jaren worden alle omgevingsplannen geïntegreerd tot één gemeentebreed gebiedsdekkend omgevingsplan.

4.14 Planschade:

4.14.1 Art. 6.1 Wro geeft aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden recht kan doen gelden op een tegemoetkoming in de schade als een gevolg van de bepalingen in een ruimtelijk plan. Indien reclamant meent een recht te doen gelden, kan reclamant een aanvraag om tegemoetkoming planschade indienen. Hiervoor dient een afzonderlijke procedure na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan te worden doorlopen.

4.14.2 Het is op voorhand niet aangetoond dat er sprake is van planschade. Reclamant spreekt eerder een vrees hierover uit, maar staat dit niet met feiten.

4.15 Het voorgestelde stedenbouwkundige ontwerp en het bestemmingsplan zijn door alle verschillende disciplines binnen de ambtelijke organisatie van de gemeente beoordeeld. Uit die beoordeling blijkt dat het planvoornemen stedenbouwkundig, ruimtelijk, beleidsmatig en milieutechnisch aanvaardbaar en wenselijk is. De woningbouwbehoefte is dusdanig urgent, dat is getracht te komen tot een gedegen woningbouwplan. Er is landelijk aantoonbaar een grote groep mensen op zoek naar woningen. De gemeente en initiatiefnemer geven hier adequaat invulling aan. Zie verder ook het antwoord onder 1.4.2 en 1.7.1

Conclusie

Deze zienswijze wordt deels gegrond verklaard aangezien de volgende aanvullingen en aanpassingen zijn doorgevoerd:

- Er is een aanvullend verkeerskundig onderzoek uitgevoerd waarin nader inzichtelijk is gemaakt wat de invloed van het planvoornemen op de omgeving is, dit onderzoek wordt als bijlage toegevoegd bij het bestemmingsplan en paragraaf 2.6 in de toelichting wordt hierop aangepast;
- De calamiteitenroute zoals voorzien tussen het plangebied en de Vlietstraat was niet mogelijk op basis van het ontwerpbestemmingsplan en het (gedeeltelijk) geldende bestemmingsplan 'Kern Terheijden'. Deze omissie is nu hersteld door het wijzigen van de grens van het plangebied op de verbeelding

- *De gronden waar de kwaliteitsverbetering (en een deel van de waterretentie) zal plaatsvinden, worden specifiek bestemd als 'Groen' en 'Natuur'.*
- *De plantoelichting onder 2.4 wordt aangepast in de zin dat de aanwezige en te behouden bomen aan de westzijde van het plangebied ter hoogte van de Kalkvliet formeel geen deel uitmaken van bestemmingsplan Munnikenhof; Dit is momenteel niet voldoende duidelijk omschreven in de plantoelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 2.4) Dit zal worden verduidelijkt in deze paragraaf.*
- *Het Kwaliteitsverbeteringsplan is geactualiseerd aan de hand van de uitkomsten van het doorlatendheidsonderzoek;*
- *De eerder beoogde locatie voor waterbuffering en infiltratie is op basis van het doorlatendheidsonderzoek niet mogelijk. De waterhuishoudkundige onderbouwing wordt aangevuld met de berekening en de locaties voor waterbuffering en infiltratie zijn gewijzigd. Deze nieuwe locaties zijn verwerkt in het geactualiseerde kwaliteitsverbeteringsplan; Door bovengenoemde compensatie zal de tekst in paragraaf 4.6.4 in de plantoelichting aangepast moeten worden.*
- *De overige zienswijzen zijn ongegrond.*

Reclamant 5: [REDACTED]

Zienswijze(n)

5.1 Verkeerssituatie:

- 5.1.1** Reclamant ervaart de meeste drukte op het kruispunt Hoofdstraat/Munnikenhof tussen 7 en 9 uur in de ochtend en tussen 17 en 18.30 uur. Er komen voor fietsers en brommers langs en het is elke dag file in het Munnikenhof om de Hoofdstraat op te draaien. En dan zijn de vrachtwagens die in en uit Munnikenhof komen nog niet meegerekend. Het zicht om de Hoofdstraat in te gaan richting het dorp is erg onoverzichtelijk. Er ontstaan nu al levensgevaarlijke situaties. Volgens de deskundigen is de weg breed genoeg maar dat wordt in twijfel getrokken.
- 5.1.2** Volgens reclamant wordt het veel te druk op het kruispunt en is de weg te smal.

5.2 Tekortkomingen in verkeerstellingen:

- 5.2.1** De verkeerstellingen zijn volgens reclamant niet goed gepland en op de verkeerde locatie uitgevoerd. Daarnaast is de telling gedaan ten tijde van de ziekte Dries bij de pensionstal waardoor een vertekend beeld is ontstaan.
- 5.2.2** Het lijkt reclamant veel verstandiger om het verkeer te spreiden via het Munnikenhof maar ook de Vlietstraat en wellicht ook de Vierhoven.

5.3 Behoud van bomen:

- 5.3.1** Door de gemeente zou zijn aangegeven dat de twee historisch belangrijke lindenbomen op de hoek van het Munnikenhof en de Hoofdstraat weg zouden moeten. De betreffende bomen hebben echter een hele voorgeschiedenis. Het zijn twee bomen die volgens de gemeente ook essentieel zouden zijn voor de aangrenzende rijksmonumentale boerderij en ook op de lijst van beschermde bomen staan.
- 5.3.2** De twee bomen staan op de scheiding van de stoep en de weg en zijn ook belangrijk voor het behoud van privacy van reclamant.

Reactie gemeente

5.1 Verkeerssituatie:

- 5.1.1** Zie de antwoorden onder 1.1.2, 1.1.3 en 1.1.4.
- 5.1.2** Zie de antwoorden onder 1.1.2, 1.1.3 en 1.1.4.

5.2 Tekortkomingen in verkeerstellingen:

- 5.2.1** Zie het antwoord onder 1.1.1. en 1.2.
- 5.2.2** Zie het antwoord onder 1.1.1. en 1.2.

5.3 Behoud van bomen:

- 5.3.1** De zorgen van reclamant over de eventuele verwijdering van de twee lindenbomen zijn terecht. De bedoelde lindenbomen vallen buiten het plangebied van het bestemmingsplan Munnikenhof. Een reconstructie van het Munnikenhof is noodzakelijk om de ontsluiting van de weg in combinatie met het reeds bestaande verkeer verkeersveilig te laten verlopen. De reconstructie ter plaatse is mogelijk binnen de vigerende bestemming Verkeer-Verblijfsgebied, deel uitmakend van het bestemmingsplan Kern Terheijden. De twee lindenbomen zijn ook binnen deze verkeersbestemming gelegen.
- De twee lindenbomen staan voor een rijksmonumentale boerderij en staan als waardevol op de gemeentelijke bomenkaart. In een ver verleden stonden hier tot halverwege de jaren '70 een 500 jaar oude lindebomen. Door ziekte zijn deze bomen uiteindelijk geruimd en vervangen door twee nieuwe lindebomen. De gemeente hanteert bij het opstellen van een inrichtingsplan voor de reconstructie van het Munnikenhof als uitgangspunt het behoud van beide Lindebomen. Eerder is door de gemeente te voorbarig uitgesproken dat de bomen

moesten worden verwijderd. Uit de civiele verkenning is gebleken dat dit niet nodig is. Zie verder ook het antwoord onder 1.1.4.

5.3.2 *Zie het antwoord onder 1.1.4.*

Conclusie

Deze zienswijze wordt deels gegrond verklaard aangezien de volgende aanvullingen en aanpassingen zijn doorgevoerd:

- Er is een aanvullend verkeerskundig onderzoek uitgevoerd waarin nader inzichtelijk is gemaakt wat de invloed van het planvoornemen op de omgeving is, dit onderzoek wordt als bijlage 3 toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan en paragraaf 2.6 in de toelichting wordt hierop aangepast;*
- De calamiteitenroute zoals voorzien tussen het plangebied en de Vlietstraat was niet mogelijk op basis van het ontwerpbestemmingsplan en het (gedeeltelijk) geldende bestemmingsplan 'Kern Terheijden'. Deze omissie is nu hersteld door het wijzigen van de grens van het plangebied op de verbeelding;*
- De overige zienswijzen zijn ongegrond.*

Reclamant 6: [REDACTED]

Zienswijze(n)

6.1 Onhaalbare Verkeersontsluiting:

- 6.1.1 Bezorgdheid over het plan voor verkeersontsluiting, omdat de voorgestelde route via het Munnikenhof niet geschikt is voor het verwachte verkeersvolume.
- 6.1.2 De aansluiting van het Munnikenhof op de Hoofdstraat is smal en kent geen scheiding tussen gemotoriseerd- en fietsverkeer en heeft geen trottoirs. Meer verkeer maakt dit kruispunt nog gevaarlijker.
- 6.1.3 De lampen van de auto's die uit het Munnikenhof komen schijnen bij reclamant naar binnen, door de planontwikkeling zal dit alleen maar meer worden en men ervaart al veel hinder.
- 6.1.4 Geadviseerd wordt het Munnikenhof te gaan verbreden maar niet duidelijk is of dit wordt opgevolgd en hoe dit in het bestemmingsplan wordt geregeld. Ook is het niet duidelijk wie deze verbreding gaat betalen.
- 6.1.5 Volgens reclamant is de verbreding van het Munnikenhof praktisch niet haalbaar in verband met het Rijksmonument aan de Hoofdweg 161 en de twee beeldbepalende bomen daar.

6.2 Gebrekkig Verkeersonderzoek:

- 6.2.1 Kritiek op het verkeersonderzoek dat alleen autoverkeer heeft gemeten en geen rekening hield met fietsers en andere gebruikers van het Munnikenhof.
 - 6.2.1.1 Het Munnikenhof is een belangrijke fietsroute en onderdeel van het Brabants netwerk van fietsknooppunten.
 - 6.2.1.2 Het eerste deel van het Munnikenhof tot aan de Schimmelweg is al onveilig en word door de bouwplannen nog gevaarlijker.
 - 6.2.1.3 Bezorgdheid over de impact van bedrijfsverkeer (camperbouwer, autobedrijf vrachtverkeer) die niet zijn meegenomen in het onderzoek.
 - 6.2.1.4 In het verkeersonderzoek is geen rekening gehouden met het gebruik van het Munnikenhof voor toertochten van motorclubs, autoclubs, rally's fietsclubs en andere groepen.
 - 6.2.1.5 Er is niet onderzocht wat het effect is van de verkeersstromen vanuit het Munnikenhof op de bestaande bushalte aan de Hoofdstraat.
 - 6.2.1.6 Veiligheidsregio heeft aangegeven dat er via de Vlietstraat een toegang tot het plangebied komt voor brandweer, politie en ambulances. Het Munnikenhof alleen is niet veilig genoeg.
 - 6.2.1.7 Er zijn alleen metingen gedaan aan de Vlietstraat. Als de nieuwe wijk wordt ontsloten via de Vlietstraat gaat er toch ook meer verkeer via de Rode Vaart en de Abtslaan.
 - 6.2.1.8 Ontsluiting via de Vlietstraat is onwenselijk aangezien dit nu a een gevaarlijk kruispunt is. Intensivering van het verkeer gaat onherroepelijk tot slachtoffers leiden.
 - 6.2.1.9 Het aanleggen van een ontsluiting voor brandweer, politie en brandweer is niet opgenomen in het huidige plan want die aansluiting valt grotendeels in het bestemmingsplan Kern Terheijden. Volgens dat bestemmingsplan is het niet toegestaan om daar een weg aan te leggen.

6.3 Gebrek aan Behoud van Zichtlijnen

Het voorgestelde stedenbouwkundige ontwerp voldoet niet aan de uitdrukkelijke wens van de gemeenteraad om de zichtlijnen voor de huidige bewoners te behouden, wat resulteert in teleurstelling.

6.4 Input reclamant

Reclamant geeft aan diverse keren input te hebben gegeven maar zich niet gehoord te voelen en niets te hebben teruggezien van de input. De omgevingswet schrijft voor dat bewoners

betrokken moeten worden bij de besluitvorming, maar in dit proces is er volgens reclamant nooit sprake geweest van een dialoog. Reclamant hoopt dat het plan heroverwogen wordt.

Reactie gemeente

6.1 Onhaalbare Verkeersontsluiting:

6.1.1 Zie het antwoord onder 1.1.1.

6.1.2 Zie het antwoord onder 1.1.2, 1.1.3 en 1.1.4.

6.1.3 Indien reclamant nu reeds hinder ondervindt, valt het wellicht te overwegen om op eigen terrein een fysieke erfafscheiding aan te brengen in de vorm van bijvoorbeeld een heg. Mocht reclamant als gevolg van de nieuwe planontwikkeling onevenredig veel hinder ervaren, dan kan reclamant na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, in een afzonderlijke procedure een beroep doen om planschade ingevolge artikel 6.1 Wro.

6.1.4 Zie het antwoord onder 1.1.3.

6.1.5 Zie het antwoord onder 1.1.4.

6.2 Gebrekkig Verkeersonderzoek:

6.2.1 Zie het antwoord onder 1.1.1.

6.2.1.1 Zie het antwoord onder 1.2.1.1 en 1.2.1.4.

6.2.1.2 Zie het antwoord onder 1.1.2

6.2.1.3 Zie het antwoord onder 1.2.1.3

6.2.1.4 Zie het antwoord onder 1.2.1.4

6.2.1.5 Zie het antwoord onder 1.2.1.5

6.2.1.6 Zie het antwoord onder 1.2.1.6

6.2.1.7 Zie het antwoord onder 1.2.1.7

6.2.1.8 Zie het antwoord onder 1.2.1.8

6.2.1.9 Zie het antwoord onder 1.2.1.9

6.3 Gebrek aan Behoud van Zichtlijnen

Het voorgestelde stedenbouwkundige ontwerp is door alle verschillende disciplines binnen de ambtelijke organisatie van de gemeente beoordeeld. Uit die beoordeling blijkt dat het planvoornemen stedenbouwkundig, ruimtelijk, beleidsmatig en milieutechnisch aanvaardbaar en wenselijk is. Voor wat betreft het behoud van zichtlijnen wordt verwezen naar hetgeen gesteld onder 1.4.4. Het behoud van vrij uitzicht en zichtlijnen voor omwonenden is bij ontwikkelingen zoals deze niet mogelijk noch realistisch. Bovendien blijkt uit vaste rechtspraak dat niemand in Nederland het recht heeft op vrij uitzicht.

Er is evenwel in ruime mate afstand gehouden tussen de bestaande woonomgeving en de nieuw te realiseren woonwijk. Deze afstand varieert al gauw tussen de 30 en 50 meter.

Bovendien voorziet het planvoornemen in een hoog groenpercentage en wordt voorzien in grote groene ruimten tussen de nieuwe te ontwikkelen woonclusters waarbij de kwaliteit van het groen wordt verbeterd. Zie ook het antwoord onder 1.3.1.

6.4 Input reclamant

Het doel van de omgevingsdialoog is om omwonenden en andere belanghebbenden te informeren over de plannen en eventuele opmerkingen en reacties mee te nemen in de verdere overwegingen. De omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden in de vorm van twee informatieavonden en belanghebbenden hebben via een speciale website hun reactie op het planvoornemen kunnen geven. Zoals te lezen is in het participatieverslag (bijlage 13 van de toelichting) is het stedenbouwkundig plan op basis van de inbreng uit de eerste inloopbijeenkomst en online/offline reacties op een aantal punten verduidelijkt. Er is een keuze gemaakt over de hoofdopzet en wijze van ontsluiten en inrichting van het openbaar gebied. Het voorgestelde stedenbouwkundige ontwerp is door alle verschillende disciplines binnen de ambtelijke organisatie van de gemeente beoordeeld. Uit die beoordeling blijkt

dat het planvoornemen stedenbouwkundig, ruimtelijk, beleidsmatig en milieutechnisch aanvaardbaar en wenselijk is. Heroverweging van het plan is dan ook niet aan de orde.

Conclusie

Deze zienswijze wordt deels gegrond verklaard aangezien de volgende aanvullingen en aanpassingen zijn doorgevoerd:

- Er is een aanvullend verkeerskundig onderzoek uitgevoerd waarin nader inzichtelijk is gemaakt wat de invloed van het planvoornemen op de omgeving is, dit onderzoek wordt als bijlage toegevoegd bij het bestemmingsplan en paragraaf 2.6 in de toelichting wordt hierop aangepast;*
- De calamiteitenroute zoals voorzien tussen het plangebied en de Vlietstraat was niet mogelijk op basis van het ontwerpbestemmingsplan en het (gedeeltelijk) geldende bestemmingsplan 'Kern Terheijden'. Deze omissie is nu hersteld door het wijzigen van de grens van het plangebied op de verbeelding*
- De overige zienswijzen zijn ongegrond.*

Reclamant 7: [REDACTED]

Zienswijze(n)

7.1 Gebrek aan aandacht voor bestaande woningen:

- 7.1.1** De reclamant voelt zich genegeerd omdat er geen rekening lijkt te zijn gehouden met de belangen van bestaande bewoners en hun woongenot.
- 7.1.2** Volgens reclamant worden ingezonden bezwaren niet serieus in ontvangst en in behandeling genomen. Het ontbreekt daarnaast aan persoonlijk contact met de gedupeerden.

7.2 Bezorgdheid over de bouw van hoge woningen:

- 7.2.1** De reclamant is sterk tegen de bouw van hoge woningen vlakbij bestaande woningen aan de Hoofdstraat, omdat dit het woongenot ernstig zou aantasten.
- 7.2.2** Er wordt kritiek geuit op het nalatige gedrag van de gemeente om deze hoge woningen te bouwen zonder rekening te houden met de impact op bestaande bewoners.

7.3 Voornemen om actie te ondernemen:

De reclamant kondigt aan dat alles zal worden gedaan om de gemeente en het project op andere gedachten te brengen en de belangen van bestaande bewoners te behartigen.

Reactie gemeente

7.1 Gebrek aan aandacht voor bestaande woningen:

- 7.1.1** Zie het antwoord onder 6.4 in combinatie met 4.3 en 1.4.2.

Op basis van de door de raad in 2020 vastgestelde Aanvulling structuurvisie 2033 en de in 2021 vastgestelde Omgevingsvisie had reclamant zich er van op de hoogte kunnen stellen dat er aangrenzend mogelijk woningbouw zou gaan plaatsvinden.

Bij een stedelijke ontwikkeling zoals deze is het niet altijd mogelijk om op basis van elk individueel belang het plan aan te passen. Er wordt gestreefd naar een goede ruimtelijke ordening, waarbij alle belangen zo goed mogelijk worden gewogen. Een groot belang voor de inwoners van Terheijden is ook dat er voldoende nieuwe woningen worden gerealiseerd. Daarmee wordt het voor dorpsbewoners mogelijk om in hun vertrouwde omgeving te blijven wonen en komt de leefbaarheid van de kern niet onder druk doordat voorzieningen kunnen blijven bestaan.

De afstand van de nieuwe woningen tot aan de woning van reclamant bedraagt ongeveer 50 meter. Mocht reclamant als gevolg van de nieuwe planontwikkeling onevenredig veel hinder ervaren, dan kan reclamant na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, in een afzonderlijke procedure een beroep doen om planschade ingevolge artikel 6.1 Wro.

- 7.1.2** *In het participatieverslag (bijlage 13 bij de toelichting) is een reactie gegeven op de inbreng van belanghebbenden en tot welke wijzigingen dit heeft geleid. Ook is aangegeven op welke punten er geen aanpassing heeft plaatsgevonden en wat de reden daarvan is.*

7.2 Bezorgdheid over de bouw van hoge woningen:

- 7.2.1** *Het bestemmingsplan maakt de bouw van woningen met een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter mogelijk. Ook ter plaatse van de woning van reclamant gelden deze maximale goot- en bouwhoogten. Daarmee is deze regeling rechtsgelijk en sluit de nieuwe wijk aan op de bouwmassa's van de bestaande kern. Ten aanzien van het woongenot kan niet ontkend worden dat de realisatie van een nieuwe woonwijk op een locatie die tot dusver onbebouwd was, gevolgen heeft voor de beleving. De afstand van de nieuwe woningen tot aan de woning van reclamant bedraagt echter minimaal 50 meter. In Nederland bestaat geen minimaal aan te houden afstand tussen woningen. Er zijn echter voldoende voorbeelden, ook binnen de kern Terheijden, waar de*

afstand tussen woningen minder bedraagt dan 20 meter. Een afstand van 50 meter is daarmee algemeen geaccepteerd en er zijn voldoende mogelijkheden om tussen de woningen maatregelen te treffen om het woongenot en de privacy te handhaven of te verbeteren. Tot slot bestaat er op basis van vaste rechtspraak in Nederland geen recht op vrij uitzicht.

7.2.2 *Zie het antwoord onder 7.2.1.*

7.3 Voornemen om actie te ondernemen:

Wij hopen met de beantwoording van de zienswijze de reclamant enigszins gerust te hebben kunnen stellen. Reclamant heeft echter nog mogelijkheden om in de verdere procedure zijn bedenkingen kenbaar te maken.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Reclamant 8:

Zienswijze(n)

8.1 Ontsluiting wijk:

8.1.1 In het plan is de enige ontsluiting voor bewoners/bezoekers van de nieuwe wijk aan het Munnikenhof. De ontsluiting via een andere kant is enkel te gebruiken voor calamiteitenverkeer, waardoor er door de toegenomen verkeersdruk vanuit het Munnikenhof op de Hoofdstraat (met nabijheid bushaltes, ventweg, op- en afrit fietsers, vrachtwagens en groot landbouwverkeer) gevaarlijke en niet gewenste situaties zullen ontstaan. Zeker als er na deze wijk nog andere nieuwe wijken zullen bijkomen en de verkeersdruk nog meer zal toenemen. De verkeersmetingen die gedaan zijn, acht reclamant onvoldoende.

8.1.2 Reclamant voelt zich tijdens de informatierondes niet gehoord in hun zorg over de toenemende verkeersdruk in de Hoofdstraat. In het plan is nagedacht over een bredere Munnikenhof en een verhoging ter hoogte van de Hoofdstraat, maar niet wat al deze toenemende drukte met de doorstroom en verkeersveiligheid in de Hoofdstraat doet. Reclamant kreeg te horen dat dit van latere zorg was.

8.2 Probleem Munnikenhof t.h.v. Hoofdstraat

Met de komst van de woningbouw en verkeerstoename vanuit het Munnikenhof naar de Hoofdstraat voorziet reclamant een gevaarlijke situatie op de uitrit van het Munnikenhof op de Hoofdstraat door de volgende redenen:

8.2.1 Reclamant geeft aan dat de uitrit uit het Munnikenhof smal en onoverzichtelijk is waarbij het zicht door de aanwezige rijksmonumentale boerderij wordt beperkt.

8.2.2 Ter hoogte van het kruispunt Munnikenhof/Hoofdstraat ligt de bushalte Hoofdstraat waar fietsers soms achterlangs fietsen, maar vaak ook voor de bushalte langs dus over de rijbaan. Hierdoor ontstaan op dit smalste stuk gevaarlijke situaties. Ook net na het kruispunt, richting het dorp, is een bushalte aanwezig en staan bussen stil op de weg.

8.2.3 Er is sprake van opstopping en filevorming vooral in de spits.

8.2.4 Reclamant geeft aan ook overlast te hebben van het extra verkeer, zoals meer geluid, vervuiling en koplampen die de huizen binnen schijnen.

8.3 Verbreding Munnikenhof:

8.3.1 Op de kruising Hoofdstraat-Munnikenhof zijn de typische leibomen voor de rijksmonumentale boerderij beeldbepalend, deze bomen mogen niet verdwijnen voor de verbreding. Ook bepalen deze bomen het uitzicht van reclamant.

8.3.2 In het verkeersonderzoek is de bedrijvigheid van diverse bedrijven niet meegenomen. T.b.v. deze bedrijven rijden er grote vrachtwagens met oplegger, landbouwvoertuigen en allerlei ander gemotoriseerd verkeer via de Hoofdstraat naar het Munnikenhof. Daarnaast parkeren bezoekers van een aantal bedrijven ook in de huidige berm van het Munnikenhof en deze versmallen de doorgang voor de rest van het verkeer. Hier is geen rekening mee gehouden in de nieuwe opzet met ruimte voor voet/fietspad.

8.4 Alternatieven

8.4.1 Reclamant pleit voor een extra ontsluiting van de wijk via de Vlietstraat om de verkeersdruk op de Hoofdstraat te verminderen.

8.4.2 De 2^e ontsluiting via de Vlietstraat wordt niet gerealiseerd in verband met sluipverkeer. Volgens reclamant is er een eenvoudige oplossing om sluipverkeer tegen te gaan, namelijk een knip in het stratenplan van het nieuwe plan. Hierdoor kan de nieuwe wijk worden ontsloten via zowel het Munnikenhof als via de Vlietstraat. Sluipverkeer is dan niet mogelijk.

- 8.4.3** Reclamant stelt voor om op de Hoofdstraat, tegenover de uitrit Munnikenhof, extra beplanting ter vermindering van het inschijnen van koplampen in de woning en tegen geluidsoverlast.
- 8.5** Reclamant benadrukt dat de bewoners niet tegen nieuwbouw zijn, maar wel streven naar een groene en veilige woonomgeving. Er wordt kritiek gegeven op het gebrek aan dialoog en betrokkenheid van bewoners bij de besluitvorming, ondanks de vereisten van de Omgevingswet. Tot slot vraagt de reclamant om een oproep tot heroverweging van het huidige plan om tegemoet te komen aan de zorgen en suggesties van de bewoners.

Reactie gemeente

8.1 Ontsluiting wijk

8.1.1 Zie het antwoord onder 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, en 1.1.4

8.1.2 Zie het antwoord onder 1.1.1, 1.1.2. en 6.4.

8.2 Probleem Munnikenhof t.h.v. Hoofdstraat

8.2.1 Zie de antwoorden onder 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3 en 1.1.4.

8.2.2 Zie de antwoorden onder 1.2.1.5.

8.2.3 Zie de antwoorden onder 1.1.1

8.2.4 In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd waarom het planvoornemen en het daarbij behorende verkeersgeneratie niet zorgt voor extra vervuiling, zie daarvoor paragraaf 4.13 van de toelichting. Extra geluidhinder is ook niet aan de orde, zie daarvoor paragraaf 4.10 van de toelichting. Ten aanzien van overlast van inschijnende koplampen, zie het antwoord onder 6.1.3.

8.3 Verbreding Munnikenhof:

8.3.1 Zie het antwoord onder 1.1.4.

8.3.2 Zie de antwoorden onder 1.1.2, 1.2.1.3 en 1.2.1.4.

8.4 Alternatieven

8.4.1 Ter voorkoming van gemotoriseerd sluipverkeer door de bestaande en nieuwe woonwijk is gekozen voor een volledige ontsluiting op het Munnikenhof. De Hoofdstraat fungeert als gebiedsontsluitingsweg en kan, op basis van de verkeersonderzoeken, een verwachte toename van 1.361 motorvoertuigen per etmaal vanuit het Munnikenhof verwerken. Zie ook het antwoord onder 1.1.1.

8.4.2 Meerdere varianten om sluipverkeer te voorkomen zijn denkbaar. De gemeente heeft op basis van twee uitgevoerde verkeersonderzoeken een keuze gemaakt om de hoofdontsluiting te laten verlopen via het Munnikenhof en de calamiteitenontsluiting via de Vlietstraat. Zie de antwoorden onder 2.4.

8.4.3 Zie het antwoord onder 6.1.3

8.5 Zie ook het antwoord onder 6.4.

Conclusie

Deze zienswijze wordt deels gegrond verklaard aangezien de volgende aanvullingen en aanpassingen zijn doorgevoerd:

- Er is een aanvullend verkeerskundig onderzoek uitgevoerd waarin nader inzichtelijk is gemaakt wat de invloed van het planvoornemen op de omgeving is, dit onderzoek wordt als bijlage toegevoegd bij het bestemmingsplan en paragraaf 2.6 in de toelichting wordt hierop aangepast;
- De calamiteitenroute zoals voorzien tussen het plangebied en de Vlietstraat was niet mogelijk op basis van het ontwerpbestemmingsplan en het (gedeeltelijk) geldende

bestemmingsplan 'Kern Terheijden'. Deze omissie is nu hersteld door het wijzigen van de grens van het plangebied op de verbeelding

- *De overige zienswijzen zijn ongegrond.*

Reclamant 9:

Zienswijze(n)

9.1 Gebrek aan Transparantie en Communicatie

- 9.1.1 Kritiek op de gemeente wegens gebrek aan transparantie en communicatie over het bestemmingsplan Munnikenhof Terheijden, vooral met betrekking tot de voorgestelde ontsluiting langs het perceel van de reclamant.
- 9.1.2 De gemeente heeft gezegd transparant en open te communiceren en in overleg met omwonende van dit project de gehele procedure te doorlopen. Conclusie van reclamant is dat dit geenszins het geval is.
- 9.1.3 Evenals de burens was reclamant ook graag eerder bij de planvorming betrokken aangezien reclamant ook graag wil weten welke aanpassingen worden doorgevoerd. Zeker ook omdat reclamant direct belanghebbende is in verband met zijn uitrit en erfgrans liggend tegen het Munnikenhof aan.
- 9.1.4 Reclamant vraagt zich af of de verwijdering van de monumentale bomen en schuur behorende bij de rijksmonumentale boerderij wel zijn toegestaan.

9.2 Ontsluiting Munnikenhof

- 9.2.1 Reclamant wil graag weten hoe de weg aangepast gaat worden aan de zijde van het perceel van reclamant en ter hoogte van het Munnikenhof 2 en 4.
- 9.2.2 Indien de weg aan beide zijden wordt verbreed ontstaat er een uitermate gevaarlijke situatie in verband met de uitrit van reclamant en de uitritten van de bedrijven aan het Munnikenhof 2 en 4.
- 9.2.3 De ontsluiting via Munnikenhof/Hoofdstraat lijkt reclamant de meest onverstandige keuze omdat dit een dusdanige grote verkeersbelasting op de Hoofdstraat veroorzaakt en zeker in de spitsuren zal dit lijden tot grote toename van de verkeersonveiligheid. Dit kan ook zeker leiden tot een verkeersinfarct in het dorp tijdens spitsuren. Ook omdat andere (nieuwe) woningbouwontwikkelingen op dezelfde weg worden of zullen worden ontsloten.

9.3 Herziening Verkeersonderzoek

- 9.3.1 Verzoek om een herziening van het verkeersonderzoek door een onpartijdig bedrijf.
- 9.3.2 Volgens reclamant zijn de tellingen niet correct, onder andere omdat de verkeersveiligheid van fietsers en voetgangers niet zijn meegenomen. Na realisatie van het plan zal het fiets en voetverkeer langs Munnikenhof/Hoofdstraat fors toenemen.
- 9.3.3 De tellingen zijn ook niet correct omdat deze zijn uitgevoerd in een periode dat er ook verschillende vakantiedagen waren.
- 9.3.4 De in de toelichting genoemde 4000 à 5000 motorvoertuigen per etmaal voor elk van de ontsluitingswegen zijn niet realistisch, niet haalbaar en niet toelaatbaar.
- 9.3.5 De verkeersveiligheid is in het gedrang.
- 9.3.6 Reclamant wil graag uitleg over de keuze om niet via de Vlietstraat te ontsluiten aangezien deze weg uitermate geschikt zou zijn, ook conform het verkeerskundig onderzoek.

9.4 Kosten aanpassen ontsluiting

- 9.4.1 Reclamant concludeert dat de kosten voor aanpassing van het Munnikenhof voor rekening van de burgers komt. Volgens reclamant is dit niet uit te leggen aan de bewoners van Drimmelen aangezien de ontwikkelaars de winst op zullen strijken.
- 9.4.2 Deze kosten zijn ook niet uit te leggen aangezien er bij een ontsluiting via de Vlietstraat/Rode Vaart nauwelijks aanpassingen nodig zijn. Dit in tegenstelling tot ontsluiting via het Munnikenhof waar:
 - 9.4.2.1 De weg verbreed moet worden, is dit überhaupt mogelijk?
 - 9.4.2.2 De sloten gedempt moeten worden;

9.4.2.3 De schuur en monumentale bomen bij de rijksmonumentale boerderij verwijderd moeten worden;

9.4.2.4 De uitritconstructie Munnikenhof/Hoofdstraat aangepast zou moeten worden.

9.5 Bushalte

9.5.1 Ter plaatse van de bushalte op de kruising Munnikenhof/Hoofdstraat is al een problematische en zeer onveilige situatie.

9.5.2 Hier komt het fietspad van de parallelweg naast de Hoofdstraat terug de Hoofdstraat op. Het veiliger maken van deze situatie is volgens reclamant niet te realiseren, zeker ook aangezien het alleen maar drukker zal worden.

9.6 Schade

9.6.1 Reclamant vreest voor schade aan zijn huis door de aanpassing van het kruispunt (uitritconstructie) Munnikenhof/Hoofdstraat in de toekomst en door de bouwwerkzaamheden en zal dit nauwkeurig laten vastleggen.

9.6.2 Reclamant gaat zich beroepen op planschade.

9.7 Alternatief

Reclamant stelt voor om de ontsluiting via de Vlietstraat/Rode Vaart te realiseren en paaltjes te plaatsen op de plaats waar het project aansluit op het Munnikenhof. Door gebruik te maken van paaltjes blijft het plangebied via het Munnikenhof ook bereikbaar voor hulpdiensten.

Reactie gemeente

9.1 Gebrek aan Transparantie en Communicatie

9.1.1 *Reclamant is als direct aanwonende voor beide informatieavonden uitgenodigd. In het ontwerp-bestemmingsplan is gekozen voor een verkeersontsluiting op het Munnikenhof en een calamiteitenontsluiting op de Vlietstraat. De civieltechnische uitwerking van het Munnikenhof komt echter later in het proces aan de orde en is in dit stadium niet relevant voor het bestemmingsplanproces. Een gedetailleerde uitwerking zal zodra voorhanden met reclamant en aanwonenden worden besproken. Een verbreding van het Munnikenhof is binnen de vigerende bestemming Verkeer van het bestemmingsplan Kern Terheijden en Buitengebied mogelijk en uitvoerbaar. Zie het antwoord onder 2.2.1.*

9.1.2 *De gemeente doorloopt de gebruikelijke ruimtelijke procedure van het bestemmingsplan en biedt de mogelijkheid voor inspraak en het indienen van een zienswijze. Reclamant maakt hier gebruik van. Zie ook het antwoord onder 2.2.1*

9.1.3 *Zie het antwoord onder 1.7.1 en 9.1.1.*

9.1.4 *Zie het antwoord onder 1.1.4. en 5.3.1.*

9.2 Ontsluiting Munnikenhof

9.2.1 *Zie de antwoorden onder 9.1.1. en 1.1.3 en 1.1.4.*

9.2.2 *Zie het antwoord onder 1.1.1. De uitrit van reclamant en uitritten van de betreffende bedrijven zullen zorgvuldig worden ingepast maar ook dit is een latere uitwerking waarbij reclamant zal worden betrokken.*

9.2.3 *Zie het antwoord onder 1.1.1, 1.1.3 en 1.1.4.*

9.3 Herziening Verkeersonderzoek

9.3.1 *Zie het antwoord onder 1.1.1. De integriteit van onderzoeksbureaus staat niet ter discussie. Het onderzoek is door verkeerskundigen van de gemeente getoetst en akkoord bevonden.*

9.3.2 *Zie het antwoord onder 1.1.1.*

9.3.3 *Zie het antwoord onder 1.1.1.*

9.3.4 *Wegen worden ingericht volgens bepaalde normen. Het Munnikenhof is aangewezen als erftoegangsweg. Erftoegangswegen worden zodanig ingericht dat zij minimaal 4.000 en*

maximaal 5.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal verkeersveilig en zonder problemen kunnen verwerken. Met de voorgenomen verbreding van het eerste deel van het Munnikenhof, in combinatie met een verschuiving van de komgrens en een snelheidsreductie tot 30 km per uur wordt voldaan aan de daaraan gestelde eisen.

9.3.5 *Zie het antwoord onder 1.1.1 en 1.1.2.*

9.3.6 *Zie het antwoord onder 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3 en 1.1.4.*

9.4 Kosten aanpassen ontsluiting

9.4.1 *Zie het antwoord onder 1.1.3. Tussen initiatiefnemer en de gemeente zijn bij overeenkomst financiële afspraken gemaakt over aanpassing van het Munnikenhof.*

9.4.2 *Er is gekozen om de ontsluiting niet via de Vlietstraat/Rode Vaart te laten verlopen. Zie ook het antwoord onder 1.1.1, 1.1.2 en 1.1.3.*

9.4.2.1 *Op basis van een civiele verkenning is de verbreding van de weg hier mogelijk, zie ook het antwoord onder 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3 en 1.1.4.*

9.4.2.2 *Zie het antwoord onder 1.6.2.*

9.4.2.3 *Zie het antwoord onder 1.1.4.*

9.4.2.4 *Het kruispunt Munnikenhof/Hoofdstraat zal binnen de geldende verkeersbestemming worden aangepast en maakt derhalve geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.*

9.5 Bushalte

9.5.1 *Zie het antwoord onder 1.2.1.5.*

9.5.2 *Zie de antwoorden onder 1.1.1 en 1.2.1.5.*

9.6 Schade

9.6.1 *Een vooropname en nulmeting aan het huis van reclamant zal door de ontwikkelende en uitvoerende partij worden uitgevoerd alvorens de werkzaamheden in het gebied daadwerkelijk van start gaan. Dit betreft een civieltechnisch uitvoeringsvraagstuk, welke los staat van het nu voorliggende bestemmingsplan.*

9.6.2 *Mocht reclamant als gevolg van de nieuwe planontwikkeling onevenredig veel hinder ervaren, dan kan reclamant na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, in een afzonderlijke procedure een beroep doen om planschade ingevolge artikel 6.1 Wro.*

9.7 Alternatief

De ontsluiting van het plan via de Vlietstraat/Rode Vaart is voor de gemeente geen gewenst alternatief. Zie ook antwoord 1.1.1.

Conclusie

Deze zienswijze wordt deels gegrond verklaard aangezien de volgende aanvullingen en aanpassingen zijn doorgevoerd:

- Er is een aanvullend verkeerskundig onderzoek uitgevoerd waarin nader inzichtelijk is gemaakt wat de invloed van het planvoornemen op de omgeving is, dit onderzoek wordt als bijlage toegevoegd bij het bestemmingsplan en paragraaf 2.6 in de toelichting wordt hierop aangepast;*
- De calamiteitenroute zoals voorzien tussen het plangebied en de Vlietstraat was niet mogelijk op basis van het ontwerpbestemmingsplan en het (gedeeltelijk) geldende bestemmingsplan 'Kern Terheijden'. Deze omissie is nu hersteld door het wijzigen van de grens van het plangebied op de verbeelding*
- De overige zienswijzen zijn ongegrond.*

Reclamant 10: Provincie Noord-Brabant

Zienswijze(n)

10.1 Voorwaarden verstedelijking afweegbaar gebied

De zienswijze benadrukt dat de woningbouwontwikkeling tussen Kalkvliet en het Munnikenhof mogelijk wordt gemaakt op basis van artikel 3.43 van de Interim-Omgevingsverordening (IOV), dat duurzame stedelijke ontwikkeling in verstedelijk afweegbaar gebied toestaat. Echter, er wordt betoogd dat nog niet alle voorwaarden zijn vervuld:

- 10.1.1 De woningbouwplannen en het woningaanbod (met name het gebrek aan sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen) moeten regionaal afgestemd worden;
- 10.1.2 Er moet kwaliteitsverbetering van het landschap worden gerealiseerd en in stand worden gehouden. Reclamant twijfelt aan de berekening.

Reactie gemeente

10.1 Voorwaarden verstedelijking afweegbaar gebied

- 10.1.1 *Op 6 maart 2024 heeft regionale afstemming binnen het bestuurlijk overleg Subregio wonen Breda en omgeving plaatsgevonden en heeft de regio ingestemd met het aantal van 81 woningen en samenstelling van het woningaanbod. Er is geen sprake van het ontbreken van sociale huurwoningen. Van de 81 woningen worden 21 appartementen gerealiseerd in de categorie sociale huur. Dat komt neer op 25% van het totale aanbod. Daarnaast worden nog eens 11 woningen gerealiseerd als goedkope koopwoning. Het totaal aantal woningen in de sociale sector bedraagt daarmee 40%.*
- 10.1.2 *Er is een kwaliteitsverbeteringsplan opgesteld dat als voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Dit kwaliteitsverbeteringsplan is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en na overleg met de provincie wel aangepast. Op basis van het kwaliteitsverbeteringsplan wordt een bedrag van ruim 15.000,- ter plaatse geïnvesteerd in het landschap. Het gebied waar de kwaliteitsinvestering van toepassing is, zal in het bestemmingsplan de bestemming 'Natuur' krijgen. Een restantbedrag van ruim € 26.000,- zal worden gestort in het gemeentelijke groenfonds. Daarmee wordt ook aan deze voorwaarde voldaan.*

Conclusie

Deze zienswijze wordt deels gegrond verklaard aangezien de volgende aanvullingen en aanpassingen zijn doorgevoerd:

- *Deze zienswijze is gegrond ten aanzien van de regionale afstemming. Dit zal als zodanig worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.*
- *Daarnaast is het kwaliteitsverbeteringsplan aangepast na overleg met de provincie. Om de kwaliteitsverbetering zeker te stellen, zullen de betreffende gronden worden bestemd als 'Groen' en 'Natuur'.*

Reclamant 11: Waterschap Brabantse Delta

Zienswijze(n)

Het waterschap geeft een positief Advies met Voorwaarden in Vooroverlegfase. In de vooroverlegfase is een positief advies gegeven onder voorbehoud van het opnemen van het attentiegebied en een verdere uitwerking van de retentieopgave.

11.1 Attentiegebied en Retentieopgave

Het attentiegebied is naar tevredenheid opgenomen, maar er zijn zorgen over de retentievoorzieningen in het noorden van het plangebied aangezien de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (hierna GHG) daar ondiep ligt en de doorlatendheid van de bodem een stuk lager ligt. Infiltratie lijkt hier dus niet mogelijk waardoor het waterschap adviseert om naast infiltratie ook naar een vertraagde afvoer via een knijpvoorziening te kijken.

11.2 Waterparagraaf en Aanpassingen in Plangebied

- 11.2.1** In de waterparagraaf wordt verwezen naar de aanwezige watergangen aan west- en oostzijde van het plangebied, maar er zijn zorgen over mogelijke aanpassingen en onderhoud.
- 11.2.2** Aan de westzijde lijkt de ontwikkeling in de beschermingszone van 5 meter (gemeten vanaf de insteek van het a-water) te worden uitgevoerd, wat doelmatig onderhoud bemoeilijkt.
- 11.2.3** Aan de oostzijde zijn er parkeerplaatsen, bomen en uitritten binnen de beschermingszone die aandacht vereisen.
- 11.2.4** Gedeeltelijke demping van het b-water in het plangebied roept vragen op over mogelijke afvoer van hemelwater van aangesloten woningen.

Reactie gemeente

11.1 Attentiegebied en Retentieopgave

De zorgen over de retentievoorzieningen zijn, op basis van het uitgevoerde infiltratieonderzoek, terecht gebleken. De beoogde retentie is in het kwaliteitsverbeteringsplan aangepast maar moet nog wel civieltechnisch uitgewerkt worden. De civieltechnische uitwerking maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Wel is in de regels geborgd dat voldaan moet worden aan de wateropgave. Dit was al opgenomen in artikel 6.3.6 van de regels. Zie ook hetgeen gesteld onder 1.6.2. en 1.6.4.

11.2 Waterparagraaf en Aanpassingen in Plangebied

- 11.2.1** *Het is correct dat er aan de west- en oostzijde A-watergangen aanwezig zijn. De westelijke A-watergang is inderdaad gelegen binnen het plangebied. Deze watergang heeft in het bestemmingsplan Munnikenhof wederom een bestemming Water gekregen en blijft volledig behouden. Deze bestemming is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Vanwege een verbreding van het Munnikenhof zal de A-watergang aan de oostzijde gedeeltelijk gedempt worden en worden gecompenseerd in het plangebied. Daar is binnen de bestemming Groen voldoende ruimte voor. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen moet dit watervraagstuk uitgewerkt zijn en moet zijn aangetoond hoe de onder 1.6.2 genoemde waterbergingscapaciteit daadwerkelijk gerealiseerd zal worden.*
Aan weerszijden van de watergangen in en aangrenzend aan het plangebied zijn de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' opgenomen. Binnen deze bestemmingen is bebouwing niet mogelijk. De ontwikkeling voorziet niet in aanpassingen aan deze watergangen en bij de (nadere uitwerking van de) inrichting zal rekening worden gehouden met de beschermingszone van 5 meter, dit heeft beperkte consequenties voor de groeninrichting.

Ambtelijk is over de zienswijze overleg gevoerd met het waterschap.

- 11.2.2** *Zie ook het antwoord onder 11.2.1. Onderhoud aan de watergang vanaf de aangrenzende verkeersbestemming is mogelijk.*
- 11.2.3** *Zie ook het antwoord onder 11.2.1. De watergang aan de oostzijde van het plangebied wordt door de (gedeeltelijke) verbreding van het Munnikenhof op zijn huidige positie gedeeltelijk gedempt en het gedempte gedeelte wordt verlegd naar binnen het plangebied. Het onderhoud van deze watergang is mogelijk vanaf het Munnikenhof. Uiteraard zal het een en ander civieltechnisch nader uitgewerkt moeten worden.*
- 11.2.4** *Voor het middelste bouwblok zal de B-watergang inderdaad voor een gedeelte gedempt moeten worden. Deze demping zal binnenplans gecompenseerd worden. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om die compensatie mogelijk te maken. Dit zal civieltechnisch nog nader uitgewerkt worden. Reeds op deze watergang aangesloten woningen zullen geen nadelige gevolgen ondervinden.*

Conclusie

Deze zienswijze is gegrond voor zover het de nadere uitwerking van de retentievoorzieningen en aandachtspunten bij civieltechnische uitwerking betreft.

Als gevolg van door te voeren mutaties in de groeninrichting verband houdende met de bereikbaarheid van de onderhoudsstrook van de sloot evenwijdig aan de Kalkvliet worden enkele wijzigingen in woord en beeld doorgevoerd in het beeldkwaliteitsplan welke als bijlage 1 van de plantoelichting deel uitmaakt van het bestemmingsplan.

Een aangepast kwaliteitsverbeteringsplan zal worden verwerkt in het bestemmingsplan en de voorwaardelijke verplichting blijft gehandhaafd.

Overzicht wijzigingen n.a.v. gegrond verklaarde zienswijzen

- Er is een aanvullend verkeerskundig onderzoek uitgevoerd waarin nader inzichtelijk is gemaakt wat de invloed van het planvoornemen op de omgeving is, dit onderzoek wordt als bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd en paragraaf 2.6 in de toelichting is hierop aangepast;
- De calamiteitenroute zoals voorzien tussen het plangebied en de Vlietstraat was niet mogelijk op basis van het ontwerpbestemmingsplan en het (gedeeltelijk) geldende bestemmingsplan 'Kern Terheijden'. Deze omissie is nu hersteld door het wijzigen van de grens van het plangebied op de verbeelding en de gronden ter plaatse te bestemmen als 'Groen'. Binnen de regels van deze bestemming was de realisatie van een calamiteitenroute als toegestaan;
- De gronden waar de kwaliteitsverbetering (en een deel van de waterretentie) zal plaatsvinden, worden specifiek bestemd als 'Groen' en 'Natuur';
- De plantoelichting onder 2.4 is aangepast in de zin dat de aanwezige en te behouden rij karakteristieke populieren en de biodiversiteitslaan aan de westzijde van het plangebied ter hoogte van de Kalkvliet formeel geen deel uitmaken van bestemmingsplan Munnikenhof. Dit was niet voldoende duidelijk omschreven in de plantoelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 2.4). Dit is verduidelijkt in deze paragraaf.
- Het Kwaliteitsverbeteringsplan is geactualiseerd aan de hand van de uitkomsten van het doorlatendheidsonderzoek en de reactie van de provincie en het waterschap;
- Het Beeldkwaliteitsplan is geactualiseerd aan de hand van de uitkomsten van het doorlatendheidsonderzoek en de reactie van de provincie en het waterschap;
- De eerder beoogde locatie voor waterbuffering en infiltratie is op basis van het doorlatendheidsonderzoek niet mogelijk. De waterhuishoudkundige onderbouwing wordt aangevuld met de berekening en de locaties voor waterbuffering en infiltratie zijn gewijzigd. Deze nieuwe locaties zijn verwerkt in het geactualiseerde kwaliteitsverbeteringsplan; Door bovengenoemde compensatie zal de tekst in paragraaf 4.6.4 in de plantoelichting aangepast moeten worden;

- In de toelichting van het bestemmingsplan is onder provinciaal beleid opgenomen dat regionale afstemming heeft plaatsgevonden;
- Er is een nadere uitwerking van de retentievoorzieningen en aandachtspunten bij civieltechnische uitwerking in de toelichting verwerkt.

Ambtshalve wijzigingen

In verband met gewijzigde inzichten of gewijzigd beleid en meer of minder flexibiliteit worden de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

- Binnen de bestemming 'Groen' zijn parkeervoorzieningen nu onder Artikel 4.1, sub e direct toegestaan (rekening houdende met de voorwaardelijke verplichting t.a.v. het kwaliteitsverbeteringsplan);
- Binnen de bestemming 'Groen' waren calamiteitenroutes al toegestaan. Artikel 4.1 sub f is aangepast waarbij is bepaald dat deze route niet breder mag zijn dan 5 meter,
- Artikel 6.2.1. is aangepast waarbij het mogelijk wordt gemaakt om, in bepaalde situaties, op een afstand van minimaal 1 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen te bouwen. Het gaat om situaties waarbij een vrijstaande woning is toegestaan en de woonbestemming grenst aan de groenbestemming.
- Onder artikel 6.3.3. van de planregels is onder b is het woord "bewoner" aangepast naar "bewoners".
- In december 2023 is een Paraplubestemmingsplan Archeologie voor de gemeente Drimmelen in procedure gebracht. In dat bestemmingsplan is nieuw archeologisch beleid verwerkt. Dit beleid heeft ook invloed op de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' van dit bestemmingsplan. De regels van die dubbelbestemming zijn overeenkomstig het parapluplan aangepast. Daarbij is ook de naam van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' gewijzigd naar 'Waarde – Archeologie 3'.