

Toelichting

1. INLEIDING	2
1.1. Aanleiding	2
1.2. Ligging en begrenzing	2
1.3. Vigerende regeling.....	2
2. VOORGESCHIEDENIS	3
3. BESTAANDE SITUATIE	5
3.1. Abiotisch gegeven	5
3.2. Ruimtelijk gegeven	5
3.3. Ecologisch gegeven.....	6
4. STEDENBOUWKUNDIG PLAN.....	8
4.1. Hoofdpzet	8
4.2. Sovak-woningen / voorzieningen.....	9
4.3. Particuliere bouwmogelijkheden	10
4.4. Beeldkwaliteitsaspect	11
4.5. Verkeer en parkeren	15
4.6. Openbare ruimte	17
4.7. Relaties met omgeving	17
5. STRATEGIE	19
5.1. Exploitatie	19
5.2. Fasering	20
5.3. Beheersvorm	21
6. MILIEU	22
6.1. Waterhuishouding	22
6.2. Bodemkwaliteit.....	24
6.3. Geluidhinder	24
7. JURIDISCHE REGELING	26
8. OVERLEG EN INSpraak	31
8.1. Overleg	31
8.2. Inspraak	32

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Dit bestemmingsplan maakt de verdere ontwikkeling mogelijk van de terreinen van Huize 't Gruytveld, e.e.a. in het kader van een zgn. zorgvernieuwingsproject.

De gewenste integratie van een aantal bewonersgroepen uit Sovak-instellingen, zoals 't Gruytveld, zal in de nabije toekomst leiden tot een vergaande aanpassing van gebouwen, voorzieningen en terreinopzet. Zo zal het aantal bedden op de locatie sterk worden verminderd en vindt de dienst- en zorgverlening uitsluitend nog plaats in - zo gewoon als mogelijke - woningen, bij voorkeur in een - zoveel als mogelijk - reguliere woonomgeving. Hiertoe wordt op de terreinen een aantal bouw mogelijkheden gecreëerd voor de realisering van een "reguliere" woonomgeving, waarin (Sovak-)woningen en traditionele eengezinshuizen gemengd voorkomen.

Dit plan nu vormt het vernieuwde planologisch kader, waarbinnen de noodzakelijke ruimtelijke transformatie mogelijk is.

1.2. Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen in de noordoostelijke randzone van het dorp Terheijden en ligt ingesloten tussen de dorpsbebouwing en een bosgebied, dat de overgang naar het open buitengebied vormt. Het plangebied maakt, mede door deze liggingsfactoren, maar ook door de terreininrichting een groene, parkachtige indruk.

Voor de exacte ligging van de plangrens wordt verwezen naar de bijgevoegde overzichtskaart. De grens wordt in hoofdzaak bepaald door de wetering langs Liesveld en Vlasweel; de Ruitersvaart (zuid- en oostzijde), de Zeggelaan (ged. noordzijde) en de wijk Vaartkant (ged. noord- en westzijde).

Een gedeelte van de Zeggelaan doorsnijdt het plangebied van noord naar zuid, overigens zonder er verder deel vanuit te maken.

1.3. Vigerende regeling

In de huidige situatie valt het gebied onder de vigerende regeling van het Bestemmingsplan Buitengebied, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Terheijden, d.d. 17-12-1969 en onherroepelijk geworden bij KB d.d. 30-08-1973.

2. VOORGESCHIEDENIS

In 1988 werd door het Ministerie van VWS en de Inspectie voor de Volksgezondheid een door Sovak ingediend renovatieplan voor de bestaande gebouwen op 't Gruytveld afgekeurd. Als motivering voor dit besluit werd gesteld, dat de gebouwen functioneel dusdanig waren verouderd, dat slechts sloop zou worden toegestaan. Voor een renovatie werd dan ook geen geld meer beschikbaar gesteld.

Hiermee werd in feite de aanzet gegeven tot een meer fundamentele aanpassing van de zorginstelling, waarbij meer ruimte zou kunnen worden geboden aan de maatschappelijke integratie van de cliënten

Vervolgens heeft vooronderzoek en planvorming plaatsgevonden, dat in 1995 heeft geresulteerd in een economisch haalbaar, en stedenbouwkundig aanvaardbaar masterplan.

Dit masterplan, bestaande uit een stedenbouwkundig plan en een bijbehorende exploitatieberekening is onderworpen aan een brede inspraakprocedure, waarin de volgende partijen werden betrokken:

- Ministerie van VWS;
- Inspectie voor de Volksgezondheid;
- Zorgverzekeraar OZ;
- College van Ziekenhuisvoorzieningen;
- Provincie Noord-Brabant;
- Gemeenteraad Terheijden;
- Oudervereniging Gruytveld;
- Ondernemingsraad Gruytveld.

In 1996 werd met de toenmalige gemeente Terheijden een convenant gesloten, waarin, mede op grond van het tot stand gebrachte draagvlak, partijen overeenkwamen het gepresenteerde plan gezamenlijk ten uitvoer te brengen.

Nadat in 1997, op grond van de gemeentelijke herindeling, de gemeente Terheijden opging in de gemeente Drimmelen, is de gemeenteraad van Drimmelen in mei 1997 op locatie geïnformeerd over de plannen en het afgesloten convenant. Opnieuw werden de initiatieven om te komen tot de beoogde zorgvernieuwing met instemming begroet.

Hoofddoelstelling van de plannen is een optimale integratie van, vaak dubbel gehandicapte bewoners in een reguliere woonomgeving. Dit wordt op de terreinen van 't Gruytveld nagestreefd door de sloop van het grootste deel van de verouderde gebouwen en het realiseren van een nieuwe bebouwingsstructuur. Hierin zal, naast een aantal nieuwe Sovak-woningen, tevens een aantal vrij uitgeefbare bouwkavels moeten worden gerealiseerd.

Tengevolge van bovenomschreven perikelen verkeert 't Gruytveld vanaf 1988 (afgewezen renovatieplan) in een soort overgangssituatie; er heeft inmiddels nieuwbouw van "gewone" (zorg-)woningen plaatsgevonden cf. de ideeën uit het masterplan, terwijl ook de oudbouw nog functioneerde en in feite sterk onderhoudsbehoevend was. In verband met de niet op deze dubbele situatie afgestemde budgetten, heeft de laatste jaren (te) weinig onderhoud aan gebouwen en terreinen plaatsgevonden. Dit mede vanuit de wetenschap dat binnenkort in belangrijke mate vervangende nieuwbouw zou kunnen worden gerealiseerd.

De noodzakelijkerwijs te volgen procedures en een aantal onzekerheden bij de planvorming hebben inmiddels geleid tot een verdere vergroting van achterstallig onderhoud, waardoor een zekere urgentie is ontstaan.

Overleg met de hogere overheden, op rijks- en provinciaal niveau, heeft nu echter duidelijk gemaakt, dat van die zijde alle medewerking verleend zal worden bij de totstandkoming van dit zorgvernieuwingproject. Zo zal het Ministerie van Volksgezondheid Welzijn en Sport de noodzakelijke gelden beschikbaar stellen voor de bouw van de Sovak-woningen c.q. appartementen tot een totaal van 69 bedden en bijbehorende voorzieningen.

De provincie Noord-Brabant geeft dit plan de hoogste prioriteit binnen de afweging van bouwinitiatieven binnen de provincie.

De gemeente Drimmelen zal het planologisch kader hiertoe bieden, via een herziening van het bestemmingsplan.

Een bijzonder aspect daarbij vormt het voor dit plan benodigde bouwcontingent, dat niet van invloed zou mogen zijn op het algemene volkshuisvestingsbeleid binnen de gemeente.

Overleg met de provincie in deze maakte duidelijk, dat de reguliere woningbouwcontingentering niet relevant behoeft te zijn, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

De provincie kan in dit kader instemmen met het onderstaande uitgangspunt:

Bij het omzetten van niet-zelfstandige wooneenheden naar zelfstandige wooneenheden geldt, dat het aantal niet zelfstandige wooneenheden gedeeld door de factor 1,3 als vervangende nieuwbouw wordt gezien. Dit aantal woningen zal daarom niet worden opgeteld bij de bestaande restcapaciteit.

De sloop van een gebouw met 84 niet-zelfstandige wooneenheden op het terrein, biedt zo de mogelijkheid, om ca. 65 vervangende nieuwbouwwoningen te realiseren. Hiervan worden 40 woningen als bijzonder contingent beschikbaar gesteld t.b.v. de herstructurering van 't Gruytpark. De resterende 25 woningen kan de gemeente Drimmelen benutten voor het oplossen van andere volkshuisvestelijke knelpunten binnen de gemeente. Sloop van de zusterflat, of minstens onttrekking van de woonfunctie eraan, is een randvoorwaarde voor de beschikbaarstelling van het benodigd contingent

3. BESTAANDE SITUATIE

3.1. Abiotisch gegeven

Het plangebied ligt op de overgang van de hogere (dek-)zandgronden, waarop o.m. ook het dorp Terheijden is ontstaan, naar de lagere veengebieden ten noordoosten ervan.

De zandgronden, vnl. ten westen van de Zeggelaan, bestaan hier uit een laarpodzol, waarin leemarm en/of zwak lemig zand voorkomen. De terreinen oostelijk van de Zeggelaan bestaan vnl. uit een moerige podzol, d.w.z. een zandbodem met een moerige, of veenachtige bovenlaag. Nog verder in m.n. noordoostelijke richting gaat het bodemtype over in een meerveengrond, waarbij ook duidelijk sprake is van zand in de ondergrond.

Van merkbaar bodemreliëf is in het gebied geen sprake.

Het grondwater ligt binnen de plangrens tijdens droge perioden gemiddeld tussen 80 en 120 cm beneden maaiveld en tijdens natte perioden gemiddeld op minder dan 40 cm beneden maaiveld (grondwatertrap III).

Het oppervlaktewater uit het plangebied en omgeving wordt afgevoerd door de langs de zuidelijke plangrens lopende A-watergang, welke in beheer is bij het Waterschap De Ham.

3.2. Ruimtelijk gegeven

Het plangebied ligt in de overgangszone van de dorpskern van Terheijden naar het buitengebied. Deze overgang verloopt tamelijk vloeiend, enerzijds door de soms zeer groene karakteristiek van de hier gelegen woonwijken, anderzijds door de besloten, bosrijke karakteristiek van het tegen de kern gelegen deel van het buitengebied. In deze parkboszone is de instelling 't Gruytveld opgenomen, alsmede een aantal bijbehorende voorzieningen, zoals een stelsel van recreatieve voetpaden, speelweiden en een boerderij-werkplaats.

De zuidgrens van de terreinen wordt gevormd door een brede wetering, welke binnen het stedelijk gebied in een groenzone is ingebed. De Zeggelaan scheidt het complex in een westelijk en een oostelijk deel.

Oostelijk deel

Dit terreingedeelte is het grootste in omvang en vormt in feite het te herstructureren gebied.

Het tamelijk introverte complex presenteert zich in feite slechts aan de Zeggelaan, waar een tweetal inritten toegang geven tot het terrein. Een kantoor en - sinds kort - een tweetal woonblokjes bepalen aan deze zijde het gezicht van 't Gruytveld.

Elders vertoont het terrein een bosachtig uiterlijk, waarin de voorzieningen vrijwel onzichtbaar zijn opgenomen.

De overwegend geringe bebouwingshoogte, vaak niet meer dan één bouwlaag, versterkt deze verholten bebouwingsopzet. Recente nieuwbouw van een aantal Sovak-woningen rond een centraal voorzieningengebouw speelt reeds in op de toekomstige stedenbouwkundige structuur, zoals aangegeven in het masterplan van 1995.

De ontsluitingswegen hebben een informele opzet en bestaan uit een smal verhard wegprofiel, veelal begeleid door grasbermen. Het parkeren vindt centraal plaats op enkele ruime parkeerterreinen, welke zijn gekoppeld aan de entrees

Westelijk deel

Dit veel kleinere terrein herbergt een tweetal gebouwen, een op nieuwe leest geschoeid woongebouw en een verouderde personeelshuisvesting (zusterhuis). Het aan de Zeggelaan gelegen oudere gebouw bestaat uit meerdere vleugels, die verschillende bebouwingshoogten vertonen (1, 2 en 4 lagen) en presenteert zich duidelijk naar buiten.

Het nieuwere gebouw bestaat uit slechts een laag en ligt in een wat achteruitgeschoven positie. Er is hier echter wel sprake van een mogelijkheid om te komen tot een meer naar buiten gerichte karakteristiek en een zekere integratie met de aanliggende woonbuurt. Deze kans ligt besloten in de situering en oriëntatie van het gebouw, waarmee in principe een duidelijke relatie kan worden gelegd naar de achterliggende woonbuurt. Dan zou wel de terreininrichting en ontsluiting meer op deze wens moeten gaan inspelen.

Het aan de wetering grenzende deel bestaat uit een bosje, waarmee de gebouwen t.o.v. de zuidelijk gelegen woonbuurt aan het zicht zijn onttrokken.

3.3. Ecologisch gegeven

De boscomplexen ten noorden en oosten van de gebouwencomplexen van 't Gruytveld herbergen, mede vanwege de geringe betredingsgraad, een zekere rijkdom aan natuurwaarden. Meest dominante boomsoorten zijn populier, es, els en wilg, daarnaast komen eiken en beuken voor. De ondergroei bestaat in hoofdzaak uit vlier en brandnetel.

Het gaat hier om een vochtig, voedselrijk bostype van het Elzen-Vogelkersverbond. Wellicht betreft het hier het Elzenrijk Essen-Iepenbos of Ruigt-Elzenbos. Het laatste, vrij zeldzame type komt nog voor bij de Worp, en wordt in geëutrofiëerde situaties gekenmerkt door de aanwezigheid van gewone vlier.

De aanwezigheid van een doorgaande natte verbinding met het buitengebied (de A-watergang langs de zuidgrens) en een hieraan gekoppelde groene geleidingszone in het stedelijk gebied biedt goede mogelijkheden voor de ontwikkeling en instandhouding van deze waarden. De zware beplantingscoulisse langs de A-watergang, bestaande uit een gemengd bestand houtsoorten, waarin wilg en populier domineren, draagt hier sterk toe bij.

Het terrein grenst aan een open veenweidegebied, welke in contact staat met het oostelijk gelegen natuurgebied De Binnenpolder. De gronden zijn hier vrij nat. In de talrijke sloten aangetroffen vrij algemene watervegetaties zijn die met *Butomus umbellatus* (soorten: *Butomus umbellatus* alsmede *Spirodela polyrhiza*, *Lemna minor*, *Sagittaria saggitifolia* en *Glyceria maxima*), met *Potamogeton pectinatus*, met *Elodea nuttalli* en met *Lemna minor*.

De veenpolder en de aansluitende Binnenpolder zijn van belang voor weidevogels, doch enkel als “2^e keusgebied”. Wat verder noordelijk zijn immers de uitgestrekte open gronden gelegen, waar deze vogels zich bij uitstek thuisvoelen.

Nabij het gebied komt een poeltje voor waarin de Kleine Watersalamander is waargenomen¹, alsmede de Bruine Kikker. Beide zijn algemeen voorkomende amfibiesoorten; beide soorten hebben een voorkeur voor zonbeschenen wateren, die niet te zuur en niet te voedselarm zijn.

Het gebied en de omgeving kennen derhalve met name vrij algemene soorten. Wel heeft het gebied ecologische waarden, doordat de ligging aan de open veenpolder kansrijke gradiënten oplevert. Daarnaast vertoont het bosgebied nog incidenteel kenmerken van het Elzenrijk Essen-Iepenbos of Ruigt-Elzenbos. Voor het beheer zou dit vooral betekenen dat een relatief hoge waterstand dient te worden gehandhaafd. Verder volstaat een beheer van “nietsdoen”. Uiteraard kan het gebied als “stepping stone” fungeren tussen bijvoorbeeld de Eendenkooi en de langs het Markkanaal gelegen bossen.

¹ Bron: provinciale inventarisatie midden jaren 90.

4. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

4.1. Hoofdopzet

Het plan richt zich op een duidelijke menging van de verschillende beschermde, of collectieve woonvormen met meer reguliere woontypologieën. Dit i.v.m. de gewenste integratie van bewonersgroepen in het kader van de zorgvernieuwing.

Het ambitieniveau voor de te realiseren stedenbouwkundige eenheid is hoog en er wordt bij het ruimtelijk ontwerp dan ook duidelijk ingespeeld op de specifieke, groene kwaliteiten van de locatie.

De toekomstige woonbuurt Gruytpark moet dan ook blijvend worden gekenmerkt door een parkachtige allure.

Oostelijk deel

Op het oostelijk van de Zeggelaan gelegen terreindeel vindt een ingrijpende herstructurering plaats. De nieuwe stedenbouwkundige opzet is in principe formeel van karakter, waarbij, mede door de inpassing van bestaande elementen, een gevarieerd beeld kan ontstaan. Ook de in vrije architectuur te ontwikkelen woningen dragen bij tot dit wensbeeld. Wel is daarbij een afstemmingskader nodig, waaraan de verschillende architecten hun plannen moeten spiegelen; een beeldkwaliteitsplan.

De hoofdentree van het woonpark wordt gesitueerd aan de bestaande rotonde in de Zeggelaan, zodat een herkenbare en karaktervolle toegang ontstaat. Een markant en architectonisch hoogwaardig gebouw zal deze hoofdentree benadrukken. In dit, uit meerdere lagen bestaande gebouw, wordt op de begane grond ruimte gereserveerd voor voorzieningen. Achter de hoofdbouwmassa wordt bovendien een tweetal woonvleugels (max. drie bouwlagen) toegevoegd. Op de begane grond wordt het toekomstige Sovak kantoor ondergebracht.

Het huidige kantoor en het daarachter gelegen, paviljoenachtige gebouwencomplex wordt gesloopt.

Langs een nieuw ontworpen, lusvormige ontsluiting wordt aan de buitenzijde een villabebouwing gerealiseerd, terwijl het “beschermde” binnengebied wordt bebouwd met Sovak-woningen. Aan een dwarsdoorsteek zullen projectmatig enkele patiohuizen worden gerealiseerd.

Een monumentaal vormgegeven halfverhard plein, bruikbaar voor evenementen en (gedeeltelijk) t.b.v. parkeren vormt een welkome aanvulling op de openbare ruimte. Door aanpassing van de zuidgevel van het dagactiviteitencentrum wordt de noodzakelijke bijdrage geleverd aan de ruimtelijke inkadering van deze pleinruimte.

Westelijk deel

De sloop van de zusterflat zal het in de verdere toekomst wellicht mogelijk maken, ook aan de westzijde van de Zeggelaan tot herstructurering te komen. De bestaande Sovak woon-unit zal daarbij worden opgenomen in een samenhangende stedenbouwkundige opzet met reguliere woningen. Een van de uitgangspunten hierbij is te streven naar versterking van de relatie van de reeds bestaande woonunit met de Zeggelaan.

Met de nieuwe verkavelingsopzet zal tevens een duidelijk onderscheid ontstaan tussen de "huiskavels" en het openbaar, of ecologisch groen. Aangezien voor dit terreindeel echter nog geen uitgekristalliseerd eindbeeld bestaat, wordt in dit bestemmingsplan voornamelijk volstaan met een regeling, die het bestaande complex, via een conserverende regeling fixeert. Eventuele ontwikkelingen zijn slechts mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid, die het gemeentebestuur ertoe in staat stelt de bestemming om te zetten in "Woondoeleinden".

Afgezien van het kavel waarop de Sovak woon-unit is gevestigd, wordt het eigendom van de gronden in dit deel, hetzij aan particulieren, hetzij aan de gemeente overgedragen. Een en ander zal in het kader van een realiseringsovereenkomst tussen de Stichting Sovak en de gemeente Drimmelen nader worden bepaald.

De bijlagekaart "stedenbouwkundig plan" geeft nader inzicht in de voorgestelde ruimtelijke opbouw van m.n. het westelijk terreindeel.

4.2. Sovak-woningen / voorzieningen

In aanvulling op de bestaande Sovak-woningen (op het huidige Gruytveld en op overige locaties elders), wordt binnen het plangebied een viertal woongebouwen gerealiseerd voor in totaal ca. 60 bedden (overwegend 1 bouwlaag met kap). Hiervan worden 4 blokjes van telkens 2 woningen (met elk 6 bedden) langs de lusvormige ontsluitingsweg op het oostelijk deel gerealiseerd. In het gestapelde complex aan de entree zullen eventueel maximaal 12 Sovak-appartementen (bedden) worden gerealiseerd. Voorts zijn hier 12 reguliere appartementen in de sociale sector geprojecteerd, bedoeld voor de verhuur.

De realisering van dit complex vindt plaats onder verantwoordelijkheid van Woningbouwvereniging Geertruidenberg, die het appartementencomplex exploiteert. Indien er behoefte bestaat aan ouderenzorgbedden is Circonflex de partner in dit project.

Het bestaande dagactiviteitencentrum op het oostelijke terrein, zal ofwel worden verbouwd, dan wel worden vervangen. Hierbij is in ieder geval de verbetering van de zuidgevel (pleingevel!) en het onderbrengen van een therapeutisch zwembad aan de orde.

De functies binnen het gebouw liggen in de sfeer van kantoren, kantines, ontspanningsruimten, (arbeids-)therapieruimten en paramedische ruimten.

Op het westelijk terreindeel kan mettertijd een aantal woningen in de reguliere sfeer worden gerealiseerd. In afwachting van het benodigd contingent voor een mogelijke inbreiding (cq. herstel van de stedenbouwkundige structuur), wordt de bestaande situatie planologisch vastgelegd in een conserverende bestemming Bijzondere Doeleinden.

De architectonische uitwerking ligt in handen van de huisarchitect van Sovak, het bureau Oomen, Kohlmann, Waltjen Architecten uit Breda. Voor wat betreft de beeldkwaliteitsen wordt het bestaande bebouwingsbeeld van de Sovak-woningen op het terrein als referentie gehanteerd. (zie afbeelding)

4.3. Particuliere bouw mogelijkheden

Rond de ontsluitingslus (buitenzijde) liggen de voor vrije verkoop bedoelde kavels, waar, hetzij vrijstaand (8 st.), hetzij halfvrijstaand (10 st.) kan worden gebouwd. Bij de vrijstaande kavels wordt uitgegaan van vrije ontwikkelingsinitiatieven. Voor de halfvrijstaande bebouwing is een grote mate van architectonische afstemming gewenst, zodat besloten is tot een projectmatige aanpak. Hiertoe is het beeldkwaliteitsaspect in deze toelichting dan ook nader uitgewerkt. Op basis van deze uitgangspunten zijn bouwplannen opgesteld.

Binnen de lus ligt voorts een tweetal kavels langs een doorsteek, waar - in ieder geval projectmatig - patiohuizen in één bouwlaag met ten dele een kapverdieping (maximaal 10 st.) zullen worden gerealiseerd. Ook hiervoor zijn inmiddels bouwplannen opgesteld.

Tenslotte zal nabij de hoofdentree van het terrein, het eerder genoemde gestapelde bouwvolume (maximaal 4 lagen) worden ontwikkeld. Op de verdieping(en) zullen onder verantwoordelijkheid van Woningbouwvereniging Geertruidenberg de eerder genoemde 12 appartementen worden gerealiseerd.

De maximale capaciteit aan particuliere woningen mag niet meer bedragen dan 40 stuks. Dit op grond van het in 1995 afgesloten convenant.

De verdeling naar financieringsklasse is daarbij als volgt:

- Sociale sector (huur) 12 appartementen
- Vrije sector (koop, middelduur) 10 patiohuizen (casco)
- Vrije sector (koop, geen limiet) 10 eengezinshuizen halfvrijstaand
8 eengezinshuizen vrijstaand

De stichting Sovak heeft bij het uitgiftebeleid en de toekenning van bouw kavels het voorkeursrecht m.b.t. een (in het kader van een realiseringsovereenkomst) nader te bepalen aantal woningen.

Het beeldkwaliteitsplan (par. 4.4) maakt duidelijk aan welke eisen de architectuur van de particuliere bouw moet voldoen om een harmonieus totaalbeeld tot stand te brengen.

4.4. Beeldkwaliteitsaspect

Om tot een goede samenhang in ruimte en beeld te komen, wordt de architectuur van de te realiseren bebouwing vanuit dit bestemmingsplan op enkele hoofdlijnen aangestuurd.

De door Sovak gerealiseerde en nog te realiseren bebouwing vertoont op zich zelf reeds een duidelijke samenhang, mede vanwege het feit, dat de architectuur hiervan door de "huisarchitect" is bepaald (expressie, materiaalgebruik, e.d.). Vanwege de ruimtelijk sterk gerelateerde bebouwing binnen de lus (Sovak-bebouwing en patiohuizen) zijn de patiohuizen eveneens door de "huisarchitect" van Sovak ontworpen. Voor de overige door particulieren te realiseren woningen is ook een aantal "spelregels" geformuleerd, om t.z.t. de gewenste onderlinge samenhang te bereiken. Om de voorgestane beeldkwaliteit te verzekeren is voor de tweekappers eveneens gekozen voor een projectmatige aanpak waarbij eveneens de uitwerking heeft plaatsgevonden door de "huisarchitect".

In het onderstaande wordt nader ingegaan op de beeldkwaliteitseisen, gesteld aan de onderscheiden stedenbouwkundige eenheden, aangaande architectuur, situering en terreininrichting.

Appartementengebouw aan entreegebied

Het appartementengebouw, en met name het op de entree gerichte deel, gaat a.h.w. de rol vervullen van het "boegbeeld" van het Gruytpark. Het gebouw zal dan ook een uitgesproken expressief karakter krijgen, waarmee het zich, hoewel lid van de "Sovak-familie", duidelijk kan onderscheiden.

- De bouwmasa aan de entreezijde bestaat uit een viertal bouwlagen, maar zal als een liggend volume moeten worden ervaren; benadrukking van de horizontale gelaagdheid en differentiatie van de verschillende lagen ten opzichte van elkaar draagt daartoe bij.
- De begane grondfuncties zijn deels publieksgericht; de voorgevelpui moet een extraverte en gastvrije karakteristiek vertonen (veel glas, luifel, etc.).

- De kantoorlaag is op de woonstraatjes georiënteerd en vertoont hier een duidelijk gezicht en een zekere gastvrijheid.
- Ook bij de kantoorfunctie is sprake van een duidelijk herkenbare entreepartij, zowel in de gevelcompositie, als in de uitwerking van het voorterrein en de relatie met het parkeren.
- Het gebouw kan zowel met een kap als plat worden afgedekt, waarbij eventuele dakopbouwen, of technische voorzieningen als liftschachten een bijzonder accent mogen leggen.
- Materialisering vindt grotendeels plaats in de vorm van metselwerk in een lichte baksteen, in combinatie met onderdelen, die worden uitgevoerd in glas en metaal (puien, trappenhuisen / liftschachten, luifels, louvres, dakopbouwen, etc.);
- Het parkeren wordt grotendeels in de bij het gebouw behorende buitenruimte opgelost. Hierbij wordt rekening gehouden met de voornoemde beeldkwaliteitsaspecten. Het surplus aan parkeren wordt ondergronds opgelost door het realiseren van een parkeerkelder onder het gebouw.

Voorzieningengebouw

Het centrale voorzieningengebouw heeft een alzijdig karakter (vertoont rondom een zekere voorgevelwerking) en wordt of verbouwd, of vervangen. Het alzijdige karakter blijft hoe dan ook gehandhaafd, maar het gebouw zal m.n. een passende (eenduidiger, zwaarder) gevelwerking naar de pleinruimte moeten krijgen. Het gebouw, en m.n. de pleingevel zal qua expressie aan moeten sluiten bij de omliggende Sovak-bebouwing van recenter datum.

- De bouwmasa bestaat grotendeels uit maximaal 2 bouwlagen, waarvan de bovenste laag in de vorm van een dakopbouw.
- Het aan het plein aangrenzende deel van het gebouw mag maximaal 3 bouwlagen omvatten.
- De zuidgevel representeert de schaal van (dit deel van) het gebouw en is in elk geval in staat de aanliggende pleinruimte te beheersen.
- De hoofdorïentatie en -entree van het gebouw zijn gericht op het plein; overige, meer secundaire entrees kunnen ook in de andere gevels worden opgenomen.
- Bergruimten, garageboxen en andere dienstruimten zijn niet primair op het plein ontsloten, of leggen in ieder geval geen zwaar accent op deze pleinvand.
- Materialisering van de (ver-)nieuw(d)e bouwelementen vindt plaats in de vorm van metselwerk in een lichte baksteen, evt. in combinatie met onderdelen, die worden uitgevoerd in glas en/of metaal.

Sovak woningen

De woongebouwen zullen – hoewel groter van maat – een schaal vertonen, die verwant is aan die van reguliere woningen, zoals overal elders aanwezig. De onlangs op het terrein gerealiseerde Sovak-woningen vormen het referentiekader voor wat betreft de na te streven beeldkwaliteit.

- De bouwmassa bestaat uit maximaal 2 bouwlagen, waarbij de tweede laag evt. kan zijn opgenomen in de kap, dan wel als dakopbouw kan worden uitgevoerd.
- Bijgebouwen worden in architectonische zin en qua materialisering analoog aan de hoofdgebouwen uitgevoerd. Situering ervan vindt op terughoudende wijze plaats; van onevenredige dominantie in het straatbeeld mag geen sprake zijn.
- Erfscheidingen worden, voor zover van bouwkundige aard, integraal ontwikkeld met het bouwplan (ontwerp, detaillering en uitvoering), bij toepassing van groene erfscheidingen zullen deze bestaan uit een beukenhaag(je).
- Materialisering van de woongebouwen vindt plaats in de vorm van metselwerk in een lichte baksteen, terwijl afdekking plaatsvindt, hetzij d.m.v. leikleurige pannen, hetzij door toepassing van metaal (zink), dan wel plat.

Halfvrijstaande woningen in parksfeer

De woningen staan in een strak gelid en vormen een duidelijke straatwand, zij het een met een ruim profiel. Ze vormen de inleiding op de parkachtige crescent met vrijstaande bouwmassa's. De onderlinge afstand van de woningen is juist groot genoeg om de achterliggende boscoulisserie nog vanuit de straat te beleven. Een projectmatige realisering behoort tot de mogelijkheden, waarbij kleine individuele verschillen "de variaties op het thema" kunnen vormen.

- Woningen met grote beukmaten (min. 8.00 m max. 9.50 m), zodat een kloek bebouwingsbeeld ontstaat, dat in goede verhouding staat tot de volwassen beplantingssingel erachter.
- Afstand tot zijdelingse perceelsgrens tenminste 1.50 m, zodat tussen de aangebouwde garages een vrije ruimte resteert van tenminste 3.00 m en de bebouwing zich in de vorm van losse volumes manifesteert.
- Materialisering tenminste gedeeltelijk in baksteen van lichte kleur (cf. Sovak) en met dakbedekking van leikleurige pannen.
- Kap in de vorm van zadeldak met nokrichting parallel aan straat (continuïteit en samenhang in bebouwingsstructuur).
- De meest westelijke woning dient op enigerlei wijze een oriëntatie te verkrijgen naar de Zeggelaan (bv door een hoekverdraaiing in de kapvorm, of door een duidelijk gezicht te geven aan de zijgevel, etc.);
- Dakhelling tussen 30 en 40 graden.
- Geen vrijstaande bijgebouwen toegestaan; garage / berging steeds in vorm van aanbouw, c.q. geïntegreerd in hoofdbouwmassa (materialisering cf.).

- Tuinen, waar mogelijk inrichten als besloten bostuin (handhaven waardevolle bomen uitgangspunt), erfgrans (voor zover deze in relatie staat tot openbaar gebied) beplanten met beukenhaag (hoogte ca. 0,90 m), oprit geschikt voor parkeren van tenminste 3 auto's op eigen erf.

Vrijstaande woningen in parksfeer

Deze in crescentvorm gesitueerde woningen vormen een transparant bebouwingslint, in een groen decor. De achterliggende bossfeer klinkt (door het lint heen) sterk door tot in het wegprofiel. De onderlinge tussenruimten staan daarbij in een goede verhouding met de frontbreedtes van de woningen.

- Woningen in de trant van landhuis, individueel opgenomen in het groen, met een voorgevelbreedte tussen 12.00 m en 15.00 m (ruim vrijstaand volume, horizontale uitdrukking, monumentale kap, landelijke uitstraling).
- Afstand van de bouwmassa tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 5.00 m, zodat de vrije tussenruimten qua grootte in een redelijke verhouding staan tot de frontbreedten van de bebouwing.
- Materialisering geheel of gedeeltelijk in baksteen van lichte kleur (cf. Sovak) en met dakbedekking van leikleurige pannen.
- Geen voorgeschreven rooilijn, noch nokrichting, zodat een gevarieerd bebouwingsbeeld kan ontstaan (benadrukking zelfstandigheid bouwmassa's). Het bieden van speelruimte t.a.v. de keuze voor de rooilijn geeft bovendien optimale mogelijkheden voor het inspelen op waardevolle houtopstanden.
- Dakhellingen tussen 30 en 60 graden.
- Geen vrijstaande bijgebouwen toegestaan; evt. wel als aanbouwen, c.q. geïntegreerd in hoofdbouwmassa (materialisering cf.).
- Tuinen, waar mogelijk inrichten als besloten bostuin (handhaven waardevolle bomen uitgangspunt), erfgrans voorzijde markeren met (collectieve ?) beukenhaag (hoogte ca. 0,90 m), oprit geschikt voor parkeren van tenminste 3 auto's op eigen erf, geen vrijstaande bijgebouwen t.b.v. behoud waardevolle bomen en bosbeeld.

Patiohuizen aan doorsteek

De beide stroken met (projectmatig gebouwde) patiohuizen vormen de ruimtelijke begeleiding van de "doorsteek". De bouwkundig gedetailleerde (geïntegreerde !) erfscheidingen dragen sterk aan deze geleiding bij. De bebouwingshoogte van 1 bouwlaag wordt plaatselijk doorbroken; een markante kap over een beperkt deel van de bebouwingsoppervlakte vormt een bijzonder accent.

- Woningen in de trant van (semi-)bungalows in 1 bouwlaag, in principe plat gedekt, met gedeeltelijk een hoogteaccent in de vorm van een dakopbouw.
- Materialisering geheel of gedeeltelijk in baksteen van een lichte kleur (cf. Sovak).

- Plat gedekt met over een deel van het volume (max. 60 % van de oppervlakte) een markante kap, uitgevoerd in een gedekte kleurstelling. Dakhelling tot max. 45 graden.
- Geen vrijstaande bijgebouwen toegestaan; garages / carports / bergingen worden geïntegreerd in de hoofdbouwmassa (materialisering cf.).
- Parkeren vindt in principe op eigen terrein plaats; ruimtereservering (voor ten minste 2 auto's) in de vorm van oprit , of carport voor de garage.
- Begrenzings van de patio's, voor zover niet gevormd door bouwmassa's, worden consequent uitgevoerd in een (op de architectuur afgestemde) bouwkundige sfeer (integreren in bouwplan).

Openbaar domein

Gestreefd wordt naar een hoogwaardige openbare ruimte, die een herbergzame en veilige woonomgeving oplevert. Van belang daarbij zijn een beperkte verhardingsbreedte voor de rijbanen, een goed begaanbare verhardingsoppervlakte, een goede, liefst groene geleiding van looproutes en een optimale verlichting. Verder zal de openbare ruimte een parkachtige karakteristiek moeten vertonen (zie bijgaande profielen).

- Er wordt zoveel mogelijk zorg gedragen voor een op één niveau gelegde verharding, zodat obstakels in de vorm van verhoogde banden kunnen worden vermeden.
- De rijbanen worden uitgevoerd in een asfaltverharding, voorzien van een slijtlaag, bestaande uit natuursteensplit.
- Oversteekpunten worden duidelijk gemarkeerd en indien mogelijk geheel of gedeeltelijk voorzien van het materiaal, waarin ook de voetpaden zijn uitgevoerd.
- De voetpaden worden uitgevoerd in een tegelverharding, bestaande uit grootformaattegels zonder noemenswaardige vellingkant.
- Langs de rijbaan ligt een consequent toegepaste groene geleiding, bestaande uit een (beuken-)haagje, een laanbeplanting en/of een grasberm.
- De pleinverharding wordt opgebouwd uit een gestabiliseerde en goed begaanbare halfverharding.
- De verlichtingsarmaturen worden afgestemd op het parkachtige milieu en bestaan uit relatief veel, niet te hoge (ca. 4.00 m) elementen. De lichtsoort (-kleur) maakt persoons- en kleurherkenning goed mogelijk.

4.5. Verkeer en parkeren

Het plangebied is ontsloten op de Zeggelaan, een gebiedsontsluitingsweg binnen de kern Terheijden (van beperkte omvang en met een vriendelijk profiel). De verschillende verkeersmodaliteiten hebben zo hun eigen plaats in het profiel (trottoirs, fietssuggestiestroken, rijbaan). Attentieverhogende voorzieningen, minirotondes en tal van

oversteekmogelijkheden leiden tot een aan de situatie aangepast gebruik door het snelverkeer. De bereikbaarheid van het plangebied is optimaal, zowel voor gemotoriseerd verkeer, als ook voor langzaamverkeer.

De openbaar vervoerslijnen door Terheijden betreffen de buslijnen Breda - Lage Zwaluwe vv. en Breda - Terheijden - Wagenberg vv. Beide lijnen halteren aan de Molendijk / Molenweg, waarbij de afstand tussen halteplaats en plangebied ca. 500 m. bedraagt.

Het ontsluitingsstelsel binnen het plangebied zelf haakt zoveel mogelijk aan bij het bestaande routestelsel. Na sloop van het kantoor en het grote paviljoen kan de verlegde hoofdtoegang worden doorgezet om in een grote lus terug te worden gevoerd naar de Zeggelaan. De hoofdtoegang loopt daarbij langs een pleinruimte en is over deze lengte bedoeld voor verkeer in twee richtingen. Na het plein versmalt de route zich en wordt dan een eenrichtingsweg. Voor de circulatierichting wordt verwezen naar bijgaande afbeelding. Behalve dat de profielbreedte zo zeer beperkt kan blijven, levert het voor de gehandicapte bewoners tevens een grote mate van duidelijkheid op; het verkeer kan hier nl. slechts van een zijde komen!

De lus wordt op twee plaatsen kortgesloten via een doorsteek; eveneens eenrichtingsverkeer. Analooq aan dit systeem fungeren de bestaande weggetjes in het noordelijk deel van het terrein.

Voetpaden worden consequent begeleid door een haag, die de looproute strikt scheidt van de rijbaan. Oversteken worden duidelijk gemarkeerd en beperkt tot de meest logische plaatsen.

Het voetgangersgebied wordt verder aangevuld met enkele pleintjes, die een specifieke gebruiksmogelijkheid bieden (spel, verpozing, evenementen, reserve-parkeren, e.d.).

Het parkeren gebeurt centraal op specifiek daarvoor ingerichte terreinen. Deze zijn toegesneden op de opvang van piekbelastingen; m.n. het bezoek tijdens de weekends en de feestdagen is maatgevend.

Op grond van ervaringscijfers van Sovak wordt gerekend met een parkeerbehoefte van 0,7 pp/bed. Bij een totaal aantal bedden van 128 vraagt dit een parkeercapaciteit van 90 plaatsen.

De parkeerbehoefte, opgeroepen door de particuliere bouw, zal op eigen erf moeten worden opgevangen. Hiertoe wordt de diepte van de voortuin, c.q. de lengte van de oprit aan een zeker minimum gebonden (de voorgevelrooilijn ligt steeds tenminste op 8.00 m uit de erfgrrens). Parkeren op de rijbaan wordt in geen geval toegestaan, m.u.v. de parkeervoorziening op een enkele rabatstrook langs de beide doorsteken.

4.6. Openbare ruimte

De openbare ruimte zal, evenals de architectuur van de woningen, een hoogwaardig en verzorgd beeld moeten oproepen. Het beeldkwaliteitsplan doet dan ook uitspraken over de openbare ruimte en de woonomgeving zelf. De reeds aanwezige beplanting, hetzij solitair, hetzij in bosverband wordt daarbij optimaal benut in het ruimtelijk concept.

De openbaarheid van dit domein wordt versterkt door een consequente toepassing van haagjes als erfscheiding langs de straat. Een aanvullende en structureel sterke laanbeplanting levert een grote eenduidigheid op in het beeld en draagt bij tot het parkachtige en stijlvolle karakter van de woonomgeving.

De toevoeging van dorpse, bijna “Franse” pleintjes (halfverhard en voorzien van bomenlijst, of -dak), betekent zowel functioneel, als qua beeld een duidelijke meerwaarde.

De verhardingen zullen in functioneel opzicht moeten voldoen aan hoge eisen aangaande de begaanbaarheid (rolstoelen), terwijl oversteekpunten duidelijk gemarkeerd en voldoende overzichtelijk dienen te zijn. Dimensionering en materialisering van de profielen zullen daarop worden afgestemd.

Door de wegbreedtes te beperken en voor een duidelijke geleiding te zorgen (grasbermen, laanbeplantingen en haagjes) ontstaat een vriendelijk, parkachtig milieu, waarin een tolerant en alert verkeersgedrag van medebewoners mag worden verwacht. De eventuele instelling van een 30 km-zone moet hier zonder verdere maatregelen mogelijk zijn.

De openbare verlichting, die eveneens aan de sfeer bijdraagt, zal daarbij wel aan hoge lichttechnische eisen moeten voldoen.

Het plangebied wordt zoveel mogelijk ingericht cf. de normen van het actuele Politie-keurmerk.

4.7. Relaties met omgeving

Het plangebied kent van nature een enigszins introvert en besloten karakter. Voor het behoud van de eigenheid en sfeer speelt het stedenbouwkundig plan enerzijds optimaal in op deze karakteristiek. Anderzijds worden t.b.v. een optimale integratie, waar mogelijk, relaties gelegd met de verdere omgeving.

Zo gaat het plangebied vooral aan de Zeggelaan, waar de hoofdtoegang ligt, een duidelijk gezicht naar buiten tonen. De “visuele toegankelijkheid” van het gebied wordt zo veel groter en daarmee ook de openbaarheid. Het voetpadenstelsel van het plangebied wordt bovendien zo direct mogelijk kortgesloten op de routes door de aanliggende buurten, of overige omgeving. Het gaat daarbij m.n. om een aantal voetgangersverbindingen met de Zeggelaan, bij voorkeur op plekken

waar een oversteek naar de aanliggende buurt aanwezig is (Hondsdrif, Ruitersvaartseweg).

De relatie met het zuidelijk gelegen Vlasweel wordt gelegd via een nieuwe brug over de wetering, terwijl een voetgangersdoorsteek aan de oostzijde de relatie legt met het recreatief aantrekkelijke bosgebied.

Van bijzondere betekenis is in dit opzicht nog de boerderij-werkplaats, waarvan de functie als educatief centrum – kinderboerderij – speeltuin niet alleen behouden wordt, maar wellicht zelfs nog kan worden versterkt. Deze voorziening heeft zo niet alleen een arbeidstherapeutische waarde (als werkplaats), maar heeft ook een duidelijke attractiewaarde naar de omgeving. Het bezoek vanuit omliggende buurten en nabijgelegen scholen levert dan ook een belangrijke bijdrage in de zo gewenste integratie. Binnen de kaders van de herstructurering van het plangebied vindt ook een herinrichting van het terrein van de kinderboerderij plaats. Ten behoeve van de opvang van zorg-cliënten voor de duur van een korte (werk-)vakantie zal het hoofdgebouw (de boerderij) een beperkte logiesfunctie krijgen.

5. STRATEGIE

5.1. Exploitatie

De exploitatie van het project is in 1995 reeds gedetailleerd doorerekend en verantwoord.

Dit geldt eveneens voor het inmiddels geactualiseerde plan.

De resultaten zijn neergelegd in de bijgevoegde bijlage “Exploitatie Gruytpark”, opgesteld door Ingenieursbureau Van Kleef uit Vught. Hieruit blijkt, op welke wijze de economische uitvoerbaarheid is getoetst en dat in dit kader van voldoende zekerheden sprake is.

De gemeente Drimmelen heeft voor wat betreft de realisering van het plan de verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling van de openbare ruimte, ondergrondse infrastructuur en daarmee in principe voor het woonrijpmaken.

De Stichting Sovak neemt de verantwoordelijkheid op zich voor de overige “projectontwikkeling”; uitgifte van particuliere bouwkavels en vanzelfsprekend de bouw, verbouwing en herbouw van de specifieke Sovak-componenten.

Binnen de kaders van de projectexploitatie zullen o.m. de volgende kostencomponenten worden meegenomen:

- de aanloop- en voorbereidingskosten;
- de noodzakelijke voorzieningen om de nog aanwezige bewoners tijdelijk te kunnen huisvesten;
- de sloop en opruimingskosten;
- de kosten van bouw- en woonrijpmaken;
- de verplaatsing van het therapeutisch zwembad;
- de te treffen voorzieningen op en rond de kinderboerderij (verhardingen, hekwerk, e.d.);

Na afronding van het ontwikkelingsproces vindt overdracht plaats van de oppervlakte aan openbaar terrein aan de gemeente Drimmelen; uiteindelijk blijven slechts die terreinen, waar nog daadwerkelijk sprake is van Sovak-voorzieningen, in eigendom bij Sovak.

De doelstelling van Sovak is hierbij niet zo zeer een maximale grondopbrengst, maar vooral het optimaliseren van de omstandigheden voor de zorgverlening.

Overigens is de Commissie Sanering Ziekenhuisvoorzieningen uiteindelijk betrokken bij de plantoetsing t.a.v. exploitatie en grondoverdracht.

Ten behoeve van de gewenste samenwerking tussen de gemeente Drimmelen en de Stichting Sovak, zal een realiseringsovereenkomst worden opgesteld. Deze overeenkomst stelt de financiële en organisatorische kaders van dit publiek-private samenwerkingsverband.

5.2. Fasering

De uitvoering van het project Gruytpark start met de verhuizing van de laatste ca. 70 bewoners, teneinde de sloop van bestaande opstallen mogelijk te maken.

Een aantal (ca. 22) van hen verhuist naar elders en 48 bewoners worden zolang gehuisvest in een semi-permanente behuizing, welke tijdelijk naast de zusterflat wordt geplaatst.

De kantoorfuncties worden tegelijkertijd - ook weer tijdelijk - ondergebracht in de zusterflat, zodat het oostelijk terreindeel dan beschikbaar is voor herstructurering (fase 1).

Het woonrijp maken van de terreinen, de aanleg van infrastructuur, de uitgifte van particuliere bouw kavels en de bouwactiviteiten van zowel particulieren als van Sovak dienen in belangrijke mate te zijn afgerond, alvorens de 48 oorspronkelijke bewoners kunnen terugkeren. Dit i.v.m. de onrust, die tijdens de bouw fase optreedt, welke te zeer ingrijpt in het leven van deze kwetsbare mensen.

Na het vertrek van de bewoners naar hun definitieve woningen, wordt ook de kantoorfunctie verplaatst naar de nieuwbouw. Vervolgens wordt de zusterflat gesloopt en vindt eventueel woningbouw plaats van het laatste woongebouw (fase 2).

Gezien de urgentie van herhuisvesting (in 1988 was reeds sprake van verouderde accommodatie) en het gegeven van subsidietermijnen, is het van groot belang een voortvarend beleid te voeren en tot snelle realisering / ontwikkeling over te gaan.

De door Sovak opgestelde planning is strak; dit i.v.m. de nijpende achterstallige onderhoudstoestand van de accommodaties. Men streeft ernaar in het jaar 2003 tot volledige afronding van de werkzaamheden te komen. In goed overleg met de gemeente Drimmelen, is gekozen voor de meest efficiënte planologische procedure; een procedure volgens art. 19 WRO, lid 2, met als uiteindelijk resultaat een compleet herzien bestemmingsplan.

De voorlopige planning ziet er als volgt uit:

januari 2000	schetsontwerp naar ministerie VWS
juli/augustus 2000	uitsluitel ministerie VWS
oktober 2000	bestek (bested. gerede stukken) naar Min VWS
maart 2001	uitsluitel van ministerie VWS
mei 2001	aanbesteding sloop, aanleg infrastructuur e.d.
juni 2001	gunning / aanbesteding
medio 2002	sloop oostzijde, realisering fase 1
begin 2003	fase 1 bewoond, sloop westzijde
medio 2003	fase 2 bewoond, afronding, oplevering

5.3. Beheersvorm

In het verlengde van hetgeen gesteld werd onder het kopje “exploitatie”, zal het beheer van de Sovak-terreinen en –opstallen, incl. de kinderboerderij, vanzelfsprekend onder verantwoordelijkheid blijven vallen van de Stichting Sovak.

De openbare ruimte, inclusief bijbehorende voorzieningen komt onder het beheer van de gemeente Drimmelen te vallen.

De particuliere eigenaren, vertegenwoordigd in een Vereniging van Eigenaren, dragen zorg voor de instandhouding van de op hun eigendom geplaatste, maar collectief te onderhouden hagen. Dit geldt tevens voor het op particulier terrein te handhaven boombestand.

6. MILIEU

6.1. Waterhuishouding

Hydrologische karakteristiek

Ondiep grondwater stroomt vanuit alle richtingen naar de Binnenspolder, waar het als kwel weer uit de bodem treedt. Het plangebied is gelegen aan de rand van het kwelgebied van de Binnenspolder. Een groot gedeelte van het jaar zal hier water naar buiten treden; het dichte slotenpatroon ten noorden van het gebied geeft ook aan dat het hier om een laaggelegen en nat gebied gaat. Er is blijkbaar een uitgebreid slotenstelsel nodig voor de ontwatering van de percelen. Het plangebied is gelegen in een gebied, waarin het oppervlaktewaterpeil met behulp van stuwen, inlaten en gemalen kunstmatig in stand wordt gehouden.,

Het freatisch grondwater binnen de plangrenzen is ingedeeld in de klasse Grondwatertrap III (GHG < 40 cm en GLG 80 - 120 cm minus maaiveld). De relatief hogere ligging van het plangebied ten opzichte van de Binnenspolder leidt tot een zekere kweldruk en geleidelijke uittreding van grondwater vanuit het plangebied in het afwateringsstelsel van de Binnenspolder.

De Ruitersvaart, welke zuidelijk langs het plangebied loopt, verzorgt primair de afwatering van het gebied. In tegenstelling tot de historische situatie, is de Ruitersvaart thans niet meer waterstaatkundig verbonden met de Binnenspolder. Het maaiveld en daarmee het waterpeil is in deze polder als gevolg van vervening en klink de laatste 50 jaar sterk gedaald. De Binnenspolder vormt nu dan ook een ander peilvak, waartoe bijvoorbeeld ook de oostelijk langs het plangebied gelegen A-watgang behoort.

Beleidslijn

In het plangebied is het waterschap Land van Nassau oppervlaktewater-kwantiteitsbeheerder en het Hoogheemraadschap van West-Brabant kwaliteitsbeheerder van het oppervlaktewater en zuiveringsbeheerder. Het beleid van het waterschap en het hoogheemraadschap is verwoord in het Integraal Waterbeheersplan West-Brabant (IWWB-2; 2000-2004) Hoofddoelstellingen hierin zijn het optimaliseren van het waterbeheer (peilbeheer, inrichting, onderhoud) voor de functies, het verbeteren van de waterkwaliteit en maatregelen ter realisatie van de natte Groene Hoofdstructuur in 2018. Invulling hiervan zal zoveel mogelijk geschieden vanuit de watersysteembenadering. Voor het bestemmingsplangebied zijn hierbij geen specifieke maatregelen voorgesteld. Wel wordt de stelling gekoesterd dat stedelijke waterproblemen (waterafvoer, overstorten, ed) zoveel mogelijk binnen het stedelijke gebied worden opgelost en niet worden afgewenteld op de omgeving. Voor de nabij het

plangebied gelegen Binnenpolder van Terheijden wordt gezocht naar mogelijkheden om het waterbeheer beter af te stemmen en in te richten ten behoeve van de natuurwaarden. Gezien de functie van de Binnenpolder in het provinciaal Waterhuishoudingsplan (1998) als "Water voor de Groene Hoofdstructuur" met de deelfunctie "Water voor de Landnatuur", is het beleid van het waterschap hier gericht op verdrogingsbestrijding (ten behoeve van natuurontwikkeling).

Plan

Het instellingsterrein van 't Gruytveld loost in de huidige situatie op een gemengd rioolstelsel. De toekomstige wijk 't Gruytpark zal, incl. de kinderboerderij worden voorzien van een verbeterd gescheiden stelsel. Verder zal een nieuwe mestput op het terrein ertoe leiden, dat de opslag van mest op milieukundig verantwoorde wijze plaatsvindt.

Het hemelwater, afkomstig van de verhardingen, zal zoveel mogelijk afwateren op de bermen en worden geïnfiltreerd in de bodem. Het dakwater wordt in een hemelwaterriool afgevoerd naar infiltratieputten of andere plaatsen binnen of in de nabijheid van het plangebied, waar bodeminfiltratie mogelijk is.

Daarnaast zal in de vorm van een additionele maatregel tevens afvoer naar en buffering in oppervlaktewater, zoals de Ruitersvaart plaatsvinden.

Ecologische meerwaarde

Het opvangen en vasthouden van het gebiedseigen water heeft in algemene zin tot gevolg, dat er een betere hydrologische balans ontstaat tussen de verschillende deelgebieden; een voorwaarde voor continuïteit in de ecologische structuur. Het overtollige schone (hemel-)water uit het plangebied zal bijvoorbeeld kunnen worden benut t.b.v. de verdere vernatting van de bospercelen in of nabij het plangebied, waar de vochttoestand essentieel bleek voor het hier aanwezige bosgezelschap. Vanzelfsprekend zal de nagestreefde bodeminfiltratie ook leiden tot toename van de kweldruk op de lagergelegen Binnenpolder. Het ecologisch functioneren van dit gebied zal daardoor verder kunnen worden versterkt.

Aanpak

Het gebied biedt zo een aantal kansen voor duurzaam waterbeheer, die in het verdere planproces (rioleringsplan, inrichtingsplan, ed.) zullen worden uitgebuit. Nader technisch onderzoek en overleg met de waterbeheerders (inmiddels wordt intensief overleg gevoerd met de kwaliteits- en kwantiteitsbeheerder) zal daarbij aantonen in welke mate afkoppeling van hemelwater mogelijk is en in hoeverre bodem en oppervlaktewater de hierbij noodzakelijke infiltratie- en retentiecapaciteiten kunnen bieden.

Het nieuwe rioleringsplan wordt dan ook in nauw overleg met waterschap en hoogheemraadschap ontwikkeld.

6.2. Bodemkwaliteit

Op grond van de huidige kennis bevinden zich geen vervuiliingsbronnen op het terrein van Sovak. Een historisch onderzoek zal, ter bevestiging, nog binnen de kaders van de realiseringsovereenkomst worden verricht. De onderzoekskosten hiervan, of van eventueel noodzakelijk vervolgonderzoek worden binnen de projectexploitatie meegenomen. Aansprakelijkheden zullen vanzelfsprekend worden geregeld in het af te sluiten convenant.

6.3. Geluidhinder

De in het kader van de Wet geluidhinder vastgestelde onderzoekszones langs een aantal omliggende wegen is op bijgaande afbeelding aangegeven.

De begrenzing van deze zones ligt op 200 m uit de as van de Zeggelaan (binnenstedelijke weg) en op 250 m uit de as van de provinciale weg N 285 (buitenstedelijke weg). De totale onderzoekszone beslaat aldus een groot deel van het plangebied.

Het realiseren van o.m. woonbebouwing binnen deze zone is slechts mogelijk, nadat in voldoende mate is aangetoond, dat geen sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Hiertoe is een geluidonderzoek verricht naar de heersende en te verwachten gevelbelastingen. De conclusies uit dit rapport zijn hieronder opgenomen. Voor nadere onderbouwing wordt verwezen naar dit als externe bijlage toegevoegde geluidonderzoek (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Bestemmingsplan Gruytpark, Pouderoyen Compagnons, november 1999)

De geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen / appartementen langs de Zeggelaan zal voldoen aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Dit geldt zowel voor de bebouwingszone als voor de verkavelingsuggestie.

Ten gevolge van de Omleiding Terheijden, de provinciale weg N285, zullen 50 dB(A)-contouren ver over het plangebied heen komen te liggen. Op 1½ meter hoogte (begane grondniveau) komt de 50 dB(A) contour op 160 meter uit de wegas te liggen. Op de eerste verdieping (4½ meter rekenhoogte) is dat 205 meter en op de tweede verdieping (rekenhoogte 7½ meter) is dat 217 meter.

De geluidsbelasting op de verkavelingsuggestie zal op de begane grond op de eerste verdieping geen problemen op leveren. Op een drietal woningen zal aan de wegzijde (oostzijde) de geluidsbelasting op de 2^e verdieping boven de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) uitkomen.

De 50 dB(A)-contour op de eerste en de tweede verdieping ten gevolge van de N285 komen ruim over de bebouwingszone (in het oosten) te liggen. Dit houdt in dat op het begane grondniveau de woningen tot aan de 50 dB(A), dan wel tot aan de bebouwingszone kunnen worden opgericht. Voor de 1^e en 2^e verdieping geldt hetzelfde.

In de bestemmingsregeling is in deze beperking voorzien door restricties op te nemen ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden ter plekke. Een mogelijkheid is nog, dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 1 van de Wet geluidhinder, in plaats van een traditionele gevel, gebruik wordt gemaakt van een constructie zonder te openen delen en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering, die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 35 dB(A). Bedoelde constructie kan ook worden gevormd door afscherming vóór de gevel, bijvoorbeeld terras- of balkonafscherming.

Het wegdek van de provinciale weg N285 (Omleiding Terheijden) is voorzien van beton. De ministeriële regeling Reken- en Meetvoorschrift Verkeerslawaaï kent het wegdektype beton nog niet. In de publicatie 133 (Het wegdek gecorrigeerd, op akoestische eigenschappen) van het CROW zijn de officiële voorstellen gemaakt voor C_{wegdek} .

Daarnaast is in het rekenprogramma VI versie 6.3 deze waarde overgenomen. Daar de goedkeuring van het ministerie nog niet verleend is, moet voor individuele gevallen, zoals deze, de inspecteur Milieuhygiëne (provincie Noord-Brabant) dit gebruikte wegdektype goedkeuren.

7. JURIDISCHE REGELING

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de voorschriften en de plankaart tezamen. Zij moeten altijd in onderlinge samenhang worden beschouwd.

De opbouw van de voorschriften is als volgt:

Paragraaf I bevat definities van in de voorschriften en op de kaart voorkomende begrippen (artikel 1). Voorts zijn bepalingen opgenomen omtrent de wijze waarop de in het plan genoemde maten moeten worden bepaald (artikel 2).

Paragraaf II gaat in op de regeling van de bestemmingen. Voor iedere op de kaart aangegeven bestemming is een apart artikel opgenomen (artikel 3 tot en met 10).

Paragraaf III (artikel 11 tot en met 17) bevat een aantal algemene bepalingen, zoals een overgangsregeling, een algemene vrijstellingsbevoegdheid voor het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, en een algemene wijzigingsbevoegdheid voor het verleggen van begrenzingen van de bestemmingen, indien dit nodig zou zijn voor de realisering van de betreffende bestemming en aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

In artikel 14.2 is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van een logiesaccommodatie binnen op de plankaart nader begrensde gebieden. Alvorens medewerking kan worden verleend aan de vrijstelling dient aan een aantal eisen worden voldaan, die onder meer toezien op maatvoering, situering, bodemkwaliteit, geluid en gevaarzetting.

Hieronder zal per bestemming de in paragraaf II opgenomen regeling kort worden toegelicht.

Artikel 3. Verkeersdoeleinden

De bestemming heeft betrekking op de wegen binnen het woonpark. Ook parkeerterreinen, pleintjes, voet- en fietspaden, bermen, groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen vallen hier onder. Als bebouwing zijn slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, tot een bepaalde bebouwingshoogte.

Artikel 4. Openbaar groen

De bestemming betreft openbare groenvoorzieningen langs de westelijke rand van het woonpark. Binnen de bestemming zijn ook voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, ontsluitingen en openbare nutsvoorzieningen toegestaan. Slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan, tot een bepaalde bebouwingshoogte.

Artikel 5. Parkbos

De gronden zijn bestemd voor een kinderboerderij, openbaar groen (bosachtig gebied) en paden in het woonpark. De gronden zijn tevens bestemd voor de ontwikkeling en de instandhouding van de ecologische en hydrologische waarden van het parkbos. Ter bescherming hiervan is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen.

Op de kaart zijn de gronden waar de kinderboerderij mag zijn gesitueerd aangeduid met "kinderboerderij". Een aanduiding op de kaart geeft aan waar de hoofdontsluiting van het terrein van de kinderboerderij op de wegenstructuur binnen het woonpark mag worden gesitueerd.

Ten behoeve van de kinderboerderij zijn bouwwerken en voorzieningen toegestaan, zoals een boerderij met logiesruimten, werkruimten en leslokalen, een werkschuur met kas, een paardenwei, i.c.m. buitenbak en paardenstal, dierenweiden, thematische tuinen, zoals een vlindertuin en moestuinen en een speeltuin.

De gebouwen dienen aan bepaalde op de kaart opgenomen maximale maatvoeringseisen te voldoen. De bebouwingsgrenzen waarbinnen deze gebouwen mogen zijn gesitueerd, zijn op de kaart aangegeven. Voor het door bebouwingsgrenzen omsloten gebied is op de kaart een bebouwingspercentage aangegeven, dat niet mag worden overschreden. Buiten de bebouwingsgrenzen mogen nog kleine gebouwen (gezamenlijke oppervlakte maximaal 250 m²) aanwezig zijn, die ook aan bepaalde maatvoeringseisen dienen te voldoen.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale hoogte.

Artikel 6. Woondoeleinden I

De bestemming heeft betrekking op de te bouwen particuliere woningen. Alleen binnen de op de kaart aangegeven bebouwingszones mogen gebouwen worden opgericht in de vorm van hoofdbouwmassa's met aan- en uitbouwen. Vrijstaande bijgebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

De zones zijn ingedeeld in drie bebouwingsklassen (halfvrijstaande bebouwing, vrijstaande bebouwing, patiowoning). Voor de bebouwing in deze klassen gelden verschillende maatvoeringseisen.

Op de kaart zijn voorgevelrooilijnen, tevens grenzen van bebouwingszones, aangegeven. De voorgevel, gedefinieerd als de meest gezichtsbepalende gevel van een gebouw, dient te worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn. In afwijking hiervan kan de voorgevel van een woning in de bebouwingsklasse, waarin uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan (klasse B), ook evenwijdig aan de voorgevelrooilijn worden gesitueerd. Indien meer grenzen van een bebouwingszone op de kaart tevens zijn aangegeven als voorgevelrooilijn, gaat deze als het ware "de hoek om".

Aan- en uitbouwen zijn bij woningen in de bebouwingsklasse A (halfvrijstaand) op een afstand van 2 m achter de voorgevel van de woningen toegestaan en bij bebouwingsklasse B (vrijstaand) slechts op

een afstand van 8 m achter de voorgevel van de woningen; deze aan- en uitbouwen dienen voorts aan bepaalde maatvoeringseisen te voldoen. In afwijking hiervan zijn voor de voorgevel (met overschrijding van de voorgevelrooilijn) en aan de zijgevel (in afwijking van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens) ondergeschikte bouwdelen toegestaan, zoals erkers en overkappingen.

Voor bebouwingsklasse B zijn op de kaart binnen de bebouwingszone onderverdeeld in zones verschillende goot- en bebouwingshoogten opgenomen.

Dit heeft te maken met de 50 dB(A) contour ten gevolge van de N285, die dicht bij de N285 slechts een lagere bebouwing toelaat. Wel is vrijstelling mogelijk van de goot- en bebouwingshoogte van maximaal 3 m en van maximaal 6 m voor bebouwing met een goothoogte van maximaal 7 m en een bebouwingshoogte van maximaal 10 m.

Voorwaarde is dat aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder wordt voldaan. Op basis van artikel 1 van de Wet geluidhinder wordt een constructie zonder te openen delen en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 35 dB(A), niet als gevel beschouwd. Dit betekent dat voor vrijstelling van de bebouwingshoogten de binnenwaarde van de woning via geluidwering als bedoeld in NEN 5077 maximaal 35 dB(A) mag bedragen. Bedoelde constructie kan bijvoorbeeld worden bereikt door een constructie zonder te openen delen, dan wel door een afscherming vóór de gevel, bijvoorbeeld terras- of balkonafscherming.

Onder meer voor vrijstaande woningen in de bebouwingsklasse B is in de voorschriften een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens opgenomen. Achterliggende gedachte hierbij is onder meer, dat tussen de (vrijstaande) woningen een afstand van minimaal 10 m overblijft; dit om een doorkijk naar het achterliggende parkbos te garanderen.

Bovendien mogen waardevolle bomen niet worden aangetast, hetgeen inhoudt dat deze niet mogen worden verwijderd, noch dat de vitaliteit van de boom nadelig wordt beïnvloed. Voor waardevolle houtopstanden zijn hiertoe beschermende regels opgenomen door middel van een aanlegvergunning.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn vóór de voorgevelrooilijn en het verlengde daarvan, toegestaan tot een hoogte van 1 m. Een uitzondering betreft vlaggenmasten, die een hoogte van 4 m mogen hebben. Op het overige gedeelte van het bouwperceel mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2 m bedragen. Ook terreinafscheidingen vallen onder de bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Terreinafscheidingen zijn overigens krachtens artikel 43, eerste lid, onder k van de Woningwet vergunningvrij tot een hoogte van 1 m voor de voorgevelrooilijn en een hoogte van 2 m achter de voorgevelrooilijn.

Artikel 7. Woondoeleinden II

De bestemming betreft de Sovak-woningen. De gronden zijn bestemd voor woondoeleinden gericht op zorgverlening in woonverband. Binnen deze bestemming zijn op de kaart bebouwingszones en bebouwingsgrenzen aangegeven. Hoofdbouwmassa's mogen alleen worden opgericht binnen de bebouwingszone, terwijl aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen zowel binnen de bebouwingszone als in het gebied tussen de bebouwingszone en bebouwingsgrenzen zijn toegestaan. Binnen deze bestemming dienen voorgevels in de voorgevelrooilijn te worden gesitueerd.

Op de kaart zijn goot- en/ of bebouwingshoogten en bebouwingspercentages aangegeven.

Artikel 8. Woondoeleinden en bijzondere doeleinden

De bestemming betreft gronden (twee bestemmingsvlakken) bestemd voor Sovak-woningen en voor bijzondere doeleinden, zoals een zwembad en voorzieningen voor therapie en ontspanning. Ook een kantoor voor Sovak past binnen de bijzondere doeleinden. Voorts passen een parkeerterrein en een fietsenstalling binnen de bestemming. Binnen één bestemmingsvlak is op de kaart een aanduiding opgenomen voor gronden die mede bestemd zijn voor woondoeleinden niet gericht op zorgverlening in woonverband. Hier kunnen particuliere appartementen worden opgericht. De betreffende gronden zijn in aansluiting op de bestemming voor de overige particuliere woningen aangeduid met "woondoeleinden I". Gebouwen mogen, aansluitend op de bebouwingsklassen A t/m C genoemd in artikel 6, worden opgericht in een vierde bebouwingsklasse: bebouwingsklasse D. Gebouwen in deze bebouwingsklasse dienen gestapeld, in de vorm van een appartementencomplex, te worden opgericht. Voorts mag in het gebied met de aanduiding "woondoeleinden I" het op de kaart aangegeven maximum aantal woningen niet worden overschreden.

Op de kaart zijn bebouwingsgrenzen aangegeven, waarbinnen gebouwen mogen worden opgericht. De bebouwingshoogte, die bebouwing binnen de grenzen maximaal mag bedragen, is eveneens op de kaart aangegeven.

Het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage mag niet worden overschreden. Voor het bestemmingsvlak ten oosten van de Zeggelaan, waarvan een deel is aangeduid met "woondoeleinden I", betreft het bebouwingspercentage alleen de gronden die niet zijn aangeduid met "woondoeleinden I".

De bebouwingshoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten de bebouwingsgrenzen mag maximaal 1 m bedragen. Voor vlaggenmasten en lichtmasten is een afwijkende hoogte opgenomen.

Artikel 9. Bijzondere doeleinden

Deze bestemming betreft de gronden gelegen ten westen van de Zeggelaan, waar voorheen het zusterhuis was gevestigd. De bedoeling is dat binnen de planperiode op deze gronden particuliere woningen worden ontwikkeld. Omdat de plannen voor deze gronden nog niet voldoende zijn uitgewerkt, is de huidige functie van de gronden (bijzondere doeleinden) vooralsnog conserverend, maar positief bestemd. Binnen deze bestemming is gebruik voor (bijzondere) woondoeleinden niet toegestaan. De bebouwingszone en –grenzen waarbinnen de gebouwen gesitueerd dienen te zijn, zijn op de kaart strak rond de bestaande bebouwing gelegd.

Ten behoeve van de ontwikkeling van particuliere woningen is een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening opgenomen. Op basis van deze bevoegdheid kan de bestemming van (een deel van) die gronden onder voorwaarden worden gewijzigd in de bestemming “Woondoeleinden I”. De voorschriften van artikel 6 (“Woondoeleinden I”) zijn hierop van toepassing, met uitzondering van de voorschriften die betrekking hebben op de bescherming van het bosachtige karakter van de tuinen van de particuliere woningen die ten oosten van de Zeggelaan worden gerealiseerd. Op de kaart moet bij de wijziging nog wel een toegestane bebouwingsklasse, een bebouwingszone, een maximale goothoogte, een maximale bebouwingshoogte en het maximum aantal woningen worden aangegeven.

Artikel 10. Water

De in het plangebied voorkomende A-watergangen hebben de bestemming “water”. Op de kaart zijn twee locaties aangeduid met “brug”. Alleen op deze plekken mogen bruggen worden gesitueerd.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1. Overleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is ten behoeve van het vooroverleg ex artikel 10 Bro toegezonden aan diverse instanties.

De reacties die naar aanleiding hiervan zijn binnengekomen, worden hieronder in samengevatte vorm weergegeven, alsmede een reactie van de gemeente hierop.

Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant

Samenvatting reactie:

De commissie maakt de volgende opmerkingen:

- a. Aandacht voor ontsluiting met openbaar vervoer en fiets ontbreekt.
- b. De uitkomst van het overleg met de waterbeheerder dient te worden opgenomen.
- c. De uitvoerbaarheid van het plan conform art. 9 Bro kan met de resultaten van het aangekondigde historisch bodemonderzoek nader worden onderbouwd.
- d. Het uitgevoerde akoestisch onderzoek dient in de bijlagen te worden opgenomen.

Opgemerkt wordt dat een constructie als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder (in de vrijstelling van artikel 6.4 wordt verwezen naar de Wgh), behalve door een constructie ter plaatse van de gevel zonder te openen delen, ook kan worden gevormd door afscherming vóór de gevel, bijvoorbeeld terras- of balkonafscherming.

De besluitvorming van de raad tot inrichting als 30 km-gebied dient te worden vermeld.

- e. Aan de wijzigingsbevoegdheid voor wijziging van “bijzondere doeleinden en woondoeleinden” naar “uitsluitend woondoeleinden” dient de voorwaarde te worden toegevoegd dat Gedeputeerde Staten vooraf hebben verklaard tegen de voorgenomen wijziging geen bezwaar te hebben.

Reactie gemeente:

- a. De toelichting is op dit punt aangepast.
- b. De uitkomst van het vooroverleg met de waterbeheerder is in de toelichting (waterparagraaf) opgenomen.
- c. Het historisch bodemonderzoek zal vooralsnog binnen de kaders van de realiseringsovereenkomst worden verricht.
- d. De gemaakte opmerkingen zijn in de toelichting verwerkt.
- e. Aan de gronden waar het voormalige zusterhuis is gevestigd, is de bestemming “Bijzondere doeleinden” (zonder woondoeleinden) toegekend. Hierbij is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor wijziging naar “woondoeleinden”. Bij deze wijzigingsbevoegdheid is genoemde voorwaarde opgenomen.

Hoogheemraadschap van West-Brabant

Samenvatting reactie:

- a. De natte paragraaf is niet volledig ingevuld.
- b. Verzocht wordt een gescheiden rioolstelsel op te nemen.
- c. Indien er geen infiltratiemogelijkheden op het terrein zijn, dient water in oppervlaktewater te worden geborgen/ retentie op eigen terrein plaats te vinden.
- d. Voorgesteld wordt om de natte verbinding met het buitengebied natuurvriendelijk in te richten.

Reactie gemeente:

De natte paragraaf is aangevuld. In de paragraaf is op genoemde punten ingegaan. Zowel de woonwijk als de kinderboerderij zullen op een verbeterd gescheiden rioolstelsel worden aangesloten. Voorts wordt gestreefd naar een optimale benutting van duurzaamheidsprincipes. Inmiddels wordt via een intensief contact tussen initiatiefnemers en de waterbeheerders gezocht naar de meest wenselijke oplossing.

Waterschap Land van Nassau

Samenvatting reactie:

- a. Voorgesteld wordt de door het waterschap gevoerde beleidslijn in de waterparagraaf op te nemen.
- b. Kweldruk is in sloten herkenbaar, maar niet in het bodemprofiel. Verwacht wordt derhalve dat een gestuurde infiltratie van schoon neerslagwater juist in dit gebied een meerwaarde heeft boven berging in het oppervlaktewater.
- c. Gestreefd wordt naar behoud van gebiedseigen water en een minimale doorspoeling. Infiltratie in de bodem en geleidelijke afgifte aan het oppervlaktewaterstelsel draagt hierin positief bij.
- d. De Ruitersvaart is niet meer waterstaatkundig verbonden met de Binnenpolder, waardoor de Binnenpolder een apart peilvak is.

Reactie gemeente:

In de aangepaste waterparagraaf is nader ingegaan op de genoemde punten. In goed overleg met het waterschap wordt nagegaan hoe bij de uitvoering van het plan kan worden ingespeeld op de door de waterbeheerders geformuleerde doelstellingen.

8.2. Inspraak

Het voorontwerp heeft voor inspraak ter inzage gelegen. Tevens is een inspraakavond gehouden.

Gedurende de inspraakperiode zijn schriftelijke reacties binnengekomen van:

1. Fam. J. Doggen, Liesveld 2, Terheijden;
2. A.W. Maan, Liesveld 7, Terheijden;
3. J. Vonk, Liesveld 5, Terheijden.

Samenvatting reacties:

- a. In alle drie reacties wordt gewezen op de geluidsoverlast, welke wordt veroorzaakt door de bewoners van de woonunit aan de Zeggelaan 115. In verband hiermee wordt de zorg geuit dat de geluidsoverlast mogelijk toeneemt bij het realiseren van een nieuwe woonunit van het Gruytveld op de locatie waar nu het voormalige zusterhuis is gevestigd.
- b. In de onder 1. genoemde reactie wordt voorts aangegeven dat ervan wordt uitgegaan dat:
 - het groene deel van het westelijk terreindeel wordt gehandhaafd;
 - de achtertuinen van Liesveld 2, 4 en 6 er niet op achter uit gaan wat betreft uitzicht en inkijk.
- c. Voorts wordt in de reactie onder 1. de suggestie gedaan om, indien het activiteitscentrum en de woonunit op het westelijk terreindeel niet worden gerealiseerd, de ruimte te benutten voor seniorenwoningen in verband met een tekort aan woningen in deze sector.

Reactie gemeente:

- a. Ter plaatse van de gronden waar het voormalige zusterhuis is gevestigd, zullen in de toekomst particuliere woningen gerealiseerd kunnen worden. Het eigendom van de betreffende gronden zal daartoe worden overgedragen hetzij aan particulieren, hetzij aan de gemeente. Het is niet meer de bedoeling dat op deze locatie een extra Sovak-woonunit gerealiseerd zal worden. Omdat voor het betreffende terreindeel op dit moment nog geen uitgekristalliseerd eindbeeld bestaat, is aan de gronden vooralsnog een conserverende bestemming toegekend. Echter de aanwezigheid van een (bijzondere) woonfunctie wordt hierbij uitgesloten. Via een wijzigingsbevoegdheid kunnen de gronden ten behoeve van particuliere woningbouw worden bestemd voor woondoeleinden.
- b. Inderdaad is het de bedoeling dat het groene deel van het westelijk terrein wordt gehandhaafd. Met de nieuwe verkavelingsopzet zal worden ingespeeld op het behoud en de versterking van de bestaande beplanting. Er dient daarbij een duidelijk onderscheid te ontstaan tussen de "huiskavels" (tuinen) en het openbaar, of ecologisch groen.
- c. De plannen voor het realiseren van particuliere woningen op het betreffende terreindeel, zullen nog nader worden ingevuld. Dit zowel ten aanzien van het aantal, het type, de financieringsklasse, ed., zodat op dit ogenblik niet ingegaan kan worden op de mogelijkheden voor seniorenbouw.



VERKLARING

- rijbanen en parkeren
- voetpaden
- pleinverharding
- openbaar groen
- parkbos en bestaande bomen
- woningbouw particulieren
- woningbouw Sovak
- bebouwing
- verkaveling in studie
- water
- hagen
- te planten bomen
- voorzieningen in onderbouw
- parkeren
- speelplaats

STARTDATUM: MRT 2000

INSTRUMENT: N.T.E.R.V.S.

VAKSTELLING: 24 T.E.R.V.S.

COÖRDINERING: 04 x 83

BESTAND: ...02413804.s01

GERLOT: 01 NOV 102

REF. TEK.: ME

GEMEENTE DRIMMELEN

't Gruytpark

stedenbouwkundig plan

TEKENINGNUMMER
02413804.s01

SCHAAL
1:1000

DATUM
september 2002

compagnons
vormgeving van stad en land bv