

Aan de Raad

Made, 24 september 2009

Raadsvergadering: 29 oktober 2009		Nummer raadsnota: 8
Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan "Lage Zwaluwe West" en exploitatieplan "Lage Zwaluwe West"		
Portefeuillehouder: J. van Meggelen Ambtelijke coördinatie: afdeling Grondgebied Steller: Pie Bauer	Bijlagen: 1. Raadsbesluit	Ter inzage: 1. Ontwerp-bestemmingsplan Lage Zwaluwe West 2. Alle ingekomen zienswijzen 3. Verslag en advies hoorcie bestemmingsplannen d.d. 16.06.09 4. Nota zienswijzen en nota ambtshalve wijzigingen 5. Ontwerp-exploitatieplan Lage Zwaluwe West 6. Voorontwerp-bestemmingsplan Lage Zwaluwe West

SAMENVATTING

In het kader van de planologische procedure wordt het bestemmingsplan Lage Zwaluwe West met inbegrip van het exploitatieplan Lage Zwaluwe West ter vaststelling aangeboden aan de raad. Er zijn zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan /exploitatieplan ingediend. Daar het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld kan op basis van artikel 3.8, lid 4 Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan pas 6 weken na vaststelling bekend gemaakt worden. Gedeputeerde Staten kunnen in deze tussenliggende periode gebruik maken van hun aanwijzingsbevoegdheid. Na het verstrijken van de 6 wekentermijn geldt de reguliere beroepstermijn van 6 weken bij de Raad van State.

Wij stellen uw raad voor de ingebrachte zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan "Lage Zwaluwe West" met inbegrip van het exploitatieplan thans ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

Het voorliggende bestemmingsplan "Lage Zwaluwe West" vormt het planologisch-juridisch kader voor het realiseren van ± 370 woningen, een nieuw zorgcentrum Ganshoek, een nieuw

winkelcentrum, het oprichten van een brede school, het oprichten van een nieuwe sportzaal, het uitplaatsen van een scoutinggebouw, het uitplaatsen van bedrijvigheid uit de Onderstraat en een herinrichting van de Oudeweg. Het plan beoogt een bijdrage te leveren aan de verbetering van de leefbaarheid in het dorp. Tegelijkertijd staat de concentratiegedachte van voorzieningen in het dorp centraal.

Het plangebied laat zich opdelen in drie delen:

Plangebied A wordt begrensd door de Onderstraat, Kruisstraat, Oudeweg en Nieuwstraat.

Plangebied B wordt begrensd door het huidige zorgcentrum de Ganshoek, sportzaal 't Nieuwlandt en de Ganshoeksingel.

Plangebied C wordt begrensd door het gebied tussen de Flierstraat en het bedrijventerrein De Zwingel.

HOE GAAN WE DIT DOEN?

Ingevolge artikel 3.8 en artikel 6.14 van de Wet op de ruimtelijke ordening hebben het ontwerp-bestemmingsplan "Lage Zwaluwe West" en ontwerp exploitatieplan "Lage Zwaluwe West" van 17 april 2009 tot en met 28 mei 2009 ter inzage gelegen. Hiervan is op 16 april 2009 middels een gemeentelijke publicatie mededeling gedaan in het Carillon en in de Staatscourant.

Gedurende de termijn van tervisielegging zijn door de volgende personen schriftelijk zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan /ontwerp exploitatieplan ingediend.

1. Dhr. P. A. Meeuwissen, Abr. Kuijperstraat 9, 4926 BM te Lage Zwaluwe, bij schrijven d.d. 17 mei 2009, ingekomen 19 mei 2009;
2. Fam. Mattens, Kerkstraat 62, 4926 CX te Lage Zwaluwe, bij schrijven d.d. 23 mei februari 2009, ingekomen 26 mei 2009;
3. Fam. Oostendorp, Kerkstraat 60, 4926 CX te Lage Zwaluwe, ingekomen 26 mei 2009;
4. W. Polak, Kerkstraat 66, 4926 CX te Lage Zwaluwe, bij schrijven d.d. 25 mei 2009, ingekomen 26 mei 2009;
5. Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV, Postbus 5715, 3290 AA te Strijen namens dhr. J.J. Crezée en Watersportservice v.o.f. te Lage Zwaluwe, gezamenlijk te noemen Crezée, bij schrijven d.d. 26 mei 2009, ingekomen 26 mei 2009;
6. Fam. D. Asmus mede namens direct aanwonenden (5 adressen) in de Kerkstraat, p/a Kerkstraat 64, 4926 CX te Lage Zwaluwe, ingekomen 27 mei 2009;
7. C. Boogerd mede namens bewoners uit de Rietstraat en Griendwerkstraat (13 adressen), p/a Rietstraat 10, 4926 HG te Lage Zwaluwe, bij schrijven d.d. 24 mei 2009, ingekomen 27 mei 2009;
8. J.M.M. Deijkers namens inwoners en belanghebbenden aan de Nieuwstraat, Kerkstraat, Onderstraat en Nieuwlandsedijk (9 adressen) p/a Kerkstraat 75, 4926 CV te Lage Zwaluwe, bij schrijven d.d. 26 mei 2009, ingekomen 27 mei 2009;
9. J. van den Berg mede namens 15 bewoners uit de Griendwerkerstraat, JC. Hoevenaarstraat en Rietstraat, p/a Griendwerkerstraat 82, 4926 HB te Lage Zwaluwe, bij schrijven d.d. 26 mei 2009, ingekomen 27 mei 2009;
10. Dhr. E. Orie namens de Stichting Inwonersbelangen, Repel 2, 4926 DD te Lage Zwaluwe, bij schrijven d.d. 25 mei 2009, ingekomen 27 mei 2009;
11. Dhr. E. Orie, Repel 2, 4926 DD te Lage Zwaluwe, bij schrijven d.d. 25 mei 2009, ingekomen 28 mei 2009;

12. Zwaluwse ondernemersvereniging, Postbus 88, 4926 ZG te Lage Zwaluwe, bij schrijven d.d. 27 mei 2009, ingekomen 28 mei 2009;
13. Mr. J.W.O. Croockewit, J.J. Viottastraat 27, 1071 JP te Amsterdam, namens dhr. A.J.J. Weterings (Super de Boer, Pastoor van Hooijdonklaan 3 te Lage Zwaluwe), bij schrijven d.d. 27 mei 2009, ingekomen 28 mei 2009;
14. Dhr. van der Bij namens Super de Boer Supermarkten, Postbus 2680, 3800 GE te Amersfoort, bij schrijven d.d. 26 mei 2009, ingekomen 27 mei 2009;
15. Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC te Tilburg, namens dhr. A. Verdoorn, Kerkstraat 57 te Lage Zwaluwe, bij schrijven d.d. 28 mei 2009, ingekomen 29 mei 2009;
16. Dhr. P.H. Ormeling, Ameroever 70, 4926 ED te Lage Zwaluwe, bij schrijven d.d. 28 mei 2009, ingekomen 28 mei 2009.

Ontvankelijkheid

Alvorens wordt overgegaan tot een inhoudelijke toetsing van de ingebrachte zienswijzen, dient te worden onderzocht of reclamanten met hun zienswijze ontvankelijk zijn. Ingevolge artikel 3.8 en 6.14 van de Wet op de ruimtelijke ordening heeft eenieder het recht binnen de termijn van ter inzage legging bij de gemeenteraad een zienswijze in te dienen tegen een ontwerp-bestemmingsplan en/of ontwerp-exploitatieplan. Alle ingekomen zienswijzen zijn tijdig binnen de daartoe opengestelde termijn ingediend en derhalve ontvankelijk.

Hoorzitting

Binnen de gemeente Drimmelen komt een hoorcommissie bestemmingsplannen (bestaande uit een afvaardiging van raadsleden) bijeen om degenen die tijdig omtrent het ontwerp bestemmingsplan/exploitatieplan hun zienswijze hebben kenbaar gemaakt, in de gelegenheid te stellen tot het geven van een nadere mondelinge toelichting. Ter voldoening hieraan zijn betrokkenen op 16 juni 2009 in de gelegenheid gesteld zich te doen horen. Reclamanten genoemd onder 5, 12, 13, 14, en 15, te weten Overwater Grondbeleid namens Crezée, de Zwaluwse Ondernemersvereniging, Mr. Croockewit namens dhr. A. Weterings, dhr. van der Bij namens Super de Boer supermarkten B.V., en Achmea Rechtsbijstand namens A. Verdoorn Kerkstraat 57 te Lage Zwaluwe, hebben van deze geboden gelegenheid geen gebruik gemaakt.

Alle overige reclamanten hebben wel gebruik gemaakt van de gelegenheid hun zienswijze mondeling toe te lichten. Het verslag en advies van deze zitting zijn voor u ter inzage gelegd.

Inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen

In de bijlage treft u een nota zienswijzen aan. In deze nota wordt inhoudelijk op de ingebrachte zienswijzen ingegaan. Hierbij wordt de volgorde aangehouden die eveneens bij de opsomming van ingekomen zienswijzen is gehanteerd.

Eerst wordt de inhoud van de zienswijzen samengevat, waarbij tevens eventuele tijdens de hoorzitting ingediende aanvullende informatie is verwerkt. Hierop volgend wordt beoordeeld of de ingebrachte zienswijzen tot wijzigingen van het ontwerp-bestemmingsplan of ontwerp-exploitatieplan kunnen leiden.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?

Om de omvangrijke plannen voor Lage Zwaluwe West te kunnen realiseren is het noodzakelijk geweest om hiervoor een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Hierbij zijn de gronden met overwegend een Agrarische Doeleinden-bestemming grotendeels omgezet in een bestemming Woondoeleinden.

Op basis van de vigerende structuurvisie en het uitwerkingsplan van het streekplan behoort onderhavige locatie tot het stedelijk gebied en is gewenste woningbouwontwikkeling mogelijk.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?

De exploitatie van het plan ligt in handen van een bouwcombinatie bestaande uit Woningstichting Goed Wonen en Woningstichting Geertruidenberg. Tussen de gemeente en de woningstichting is exploitatieovereenkomst gesloten.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?

Via een publicatie in het Carillon en via de Staatscourant zal de bevolking op de hoogte worden gesteld van het vastgestelde bestemmingsplan. De te verlenen bouwvergunningen zullen te zijner tijd in het Carillon gepubliceerd worden.

WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?

Na vaststelling van het bestemmingsplan, staat nog beroep open bij de Raad van State. Daags na het aflopen van de beroepstermijn zal het bestemmingsplan in werking treden en kunnen bouwvergunningen worden afgegeven.

RESUMEREND

De beoordeling van de zienswijzen zoals weergegeven in de nota zienswijzen is in goed overleg met de hoorcommissie bestemmingsplannen geformuleerd.

De gemeenteraad wordt voorgesteld:

1. de ingebrachte zienswijzen onder punten 5.5, 5.6, 5.8, 5.11, 5.12, 5.15, 5.18, 5.19, 7.3, 8.7, 9.1 en 14.8 gegrond te verklaren en alle overige ingebrachte zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan "Lage Zwaluwe West" ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
3. het exploitatieplan "Lage Zwaluwe West" ten opzichte van het ontwerp-exploitatieplan gewijzigd vast te stellen en;
4. de indieners van de zienswijzen schriftelijk te informeren over het raadsbesluit.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen,

drs. C. Smits
Secretaris

drs. G.L.C.M. de Kok
Burgemeester

gezien het ontwerp bestemmingsplan Lage Zwaluwe West en gezien het ontwerp exploitatieplan Lage Zwaluwe West, zoals deze met ingang van 17 april 2009 tot en met 28 mei 2009 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

Gezien de tegen dit ontwerp bestemmingsplan ingekomen zienswijzen van:

1. Dhr. P. A. Meeuwissen, Abr. Kuijperstraat 9, 4926 BM te Lage Zwaluwe, bij schrijven d.d. 17 mei 2009, ingekomen 19 mei 2009;
2. Fam. Mattens, Kerkstraat 62, 4926 CX te Lage Zwaluwe, bij schrijven d.d. 23 mei februari 2009, ingekomen 26 mei 2009;
3. Fam. Oostendorp, Kerkstraat 60, 4926 CX te Lage Zwaluwe, ingekomen 26 mei 2009;
4. W. Polak, Kerkstraat 66, 4926 CX te Lage Zwaluwe, bij schrijven d.d. 25 mei 2009, ingekomen 26 mei 2009;
5. Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV, Postbus 5715, 3290 AA te Strijen namens dhr. J.J. Crezée en Watersportservice v.o.f. te Lage Zwaluwe, gezamenlijk te noemen Crezée, bij schrijven d.d. 26 mei 2009, ingekomen 26 mei 2009;
6. Fam. D. Asmus mede namens direct aanwonenden (5 adressen) in de Kerkstraat, p/a Kerkstraat 64, 4926 CX te Lage Zwaluwe, ingekomen 27 mei 2009;
7. C. Boogerd mede namens bewoners uit de Rietstraat en Griendwerkstraat (13 adressen), p/a Rietstraat 10, 4926 HG te Lage Zwaluwe, bij schrijven d.d. 24 mei 2009, ingekomen 27 mei 2009;
8. J.M.M. Deijkers namens inwoners en belanghebbenden aan de Nieuwstraat, Kerkstraat, Onderstraat en Nieuwlandsedijk (9 adressen) p/a Kerkstraat 75, 4926 CV te Lage Zwaluwe, bij schrijven d.d. 26 mei 2009, ingekomen 27 mei 2009;
9. J. van den Berg mede namens 15 bewoners uit de Griendwerkerstraat, JC. Hoevenaarstraat en Rietstraat, p/a Griendwerkerstraat 82, 4926 HB te Lage Zwaluwe, bij schrijven d.d. 26 mei 2009, ingekomen 27 mei 2009;
10. Dhr. E. Orie namens de Stichting Inwonersbelangen, Repel 2, 4926 DD te Lage Zwaluwe, bij schrijven d.d. 25 mei 2009, ingekomen 27 mei 2009;
11. Dhr. E. Orie, Repel 2, 4926 DD te Lage Zwaluwe, bij schrijven d.d. 25 mei 2009, ingekomen 28 mei 2009;
12. Zwaluwse ondernemersvereniging, Postbus 88, 4926 ZG te Lage Zwaluwe, bij schrijven d.d. 27 mei 2009, ingekomen 28 mei 2009;
13. Mr. J.W.O. Croockewit, J.J. Viottastraat 27, 1071 JP te Amsterdam, namens dhr. A.J.J. Weterings (Super de Boer, Pastoor van Hooijdonklaan 3 te Lage Zwaluwe), bij schrijven d.d. 27 mei 2009, ingekomen 28 mei 2009;
14. Dhr. van der Bij namens Super de Boer Supermarkten, Postbus 2680, 3800 GE te Amersfoort, bij schrijven d.d. 26 mei 2009, ingekomen 27 mei 2009;
15. Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC te Tilburg, namens dhr. A. Verdoorn, Kerkstraat 57 te Lage Zwaluwe, bij schrijven d.d. 28 mei 2009, ingekomen 29 mei 2009;
16. Dhr. P.H. Ormeling, Ameroever 70, 4926 ED te Lage Zwaluwe, bij schrijven d.d. 28 mei 2009, ingekomen 28 mei 2009.

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d .. september 2009;

overwegende dat hij met de in het genoemde voorstel van burgemeester en wethouders opgenomen overwegingen instemt en deze met betrekking tot de besluitvorming aangaande de vaststelling van het voorliggende ontwerp bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan als de zijne beschouwt;

gelet op; de artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet op de ruimtelijke ordening;

B e s l u i t :

1. de ingebrachte zienswijzen onder punten 5.5, 5.6, 5.8, 5.11, 5.12, 5.15, 5.18, 5.19, 7.3, 8.7, 9.1 en 14.8 gegrond te verklaren en alle overige ingebrachte zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan "Lage Zwaluwe West" ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
3. het exploitatieplan "Lage Zwaluwe West" ten opzichte van het ontwerp-exploitatieplan gewijzigd vast te stellen en;
4. de indieners van de zienswijzen schriftelijk te informeren over het raadsbesluit.

Made, 29 oktober 2009

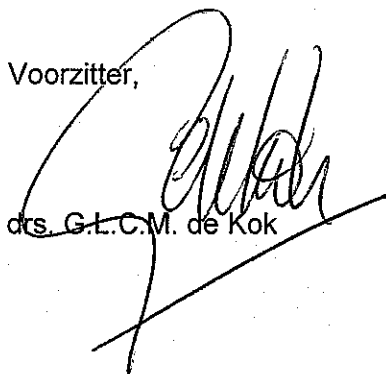
de raad voornoemd,

Griffier



mr. M.J.N. Schetters-Schuurbiers

Voorzitter,



drs. G.L.C.M. de Kok

Nota zienswijzen m.b.t. ontwerp bestemmingsplan/ ontwerp exploitatieplan Lage Zwaluwe-west

In het kader van een ruimtelijke procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan c.q. exploitatieplan Lage Zwaluwe-west hebben beide ontwerp-plannen van 17 april 2009 tot en met 28 mei 2009 ter visie gelegen in het gemeentehuis van Drimmelen. Beide plannen zijn tevens digitaal raadpleegbaar geweest via de gemeentelijke website www.drimmelen.nl

Gedurende de inzageperiode is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk in te dienen. Er zijn zestien zienswijzen ingediend. Hieronder worden deze zienswijzen samengevat en beantwoord, waarbij tevens eventuele tijdens de hoorzitting ingediende aanvullende informatie is verwerkt. Tevens wordt aangegeven of de zienswijze gegrond is verklaard en of er naar aanleiding hiervan aanpassingen aan het plan zijn gedaan.

Nr	Zienswijze	Ingekomen	Conclusie
09 ink 3869	1. Dhr. P.A. Meeuwissen, Abr. Kuijperstraat 9, 4926 BM Lage Zwaluwe	19 mei 2009	
1.	Reclamant is het niet eens met de plaats van de sporthal. De sporthal zou ten zuiden van de Oudeweg moeten komen te liggen.	Er zijn ten tijde van de planvorming meerdere schetsen opgesteld m.b.t. de visievorming over Lage Zwaluwe-west. Daarbij zijn diverse varianten opgesteld en is eveneens gekeken naar de mogelijkheden tot uitplaatsing van de sportvelden inclusief sporthal naar de zuidzijde van de Oudeweg. Vanuit ruimtelijke overwegingen heeft laatstgenoemde ontwikkeling geen doorgang kunnen vinden. Een meerderheid van de raad heeft ingestemd met het ontwerp-plan zoals dat nu voorligt.	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
2.	Reclamant kan zich niet vinden in de voorgestelde wijze van parkeren rondom sportpark "De Kwarrehoek".	Voor het berekenen van de parkeerbehoefte voor de voetbalvereniging en de sporthal zijn de normen uit het gemeentelijk Beleidsplan Verkeer en Vervoer (2006) maatgevend. Op basis van berekeningen zullen bij de voetbalvereniging minimaal 60 parkeerplaatsen benodigd zijn en bij de sporthal minimaal 85 parkeerplaatsen. Bij de sporthal zullen 85 p.pl. gerealiseerd worden, waarvan 77 p.p. op het terrein bij de sporthal en 8 p.pl. evenwijdig aan de Wethouder Dubbelmanstraat. Van de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen bij de sporthal kunnen 15 parkeerplaatsen gerekend worden tot een gedeeld gebruik ten behoeve van de voetbalvereniging. Buiten het bestemmingsplan Lage Zwaluwe-west om zullen evenwijdig aan de Nieuwstraat extra parkeerplaatsen ten behoeve van de voetbalvereniging worden aangelegd. Er is ruimte voor ca. 30 parkeerplaatsen. Langs de Oudeweg is er plek voor ca. 27 parkeerplaatsen. Dit brengt het totaal op 72 parkeerplaatsen t.b.v. de voetbalvereniging.	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
3.	Reclamant is van mening dat de spie deel hoort uit te	De spie gemeentegrond is noodzakelijk ten behoeve van	Zienswijze is ongegrond.

Nota zienswijzen m.b.t. ontwerp bestemmingsplan/ ontwerp exploitatieplan Lage Zwaluwe-west
Gemeente Drimmelen, 29 oktober 2009

	maken van het sportcomplex. Het wordt vreemd gevonden dat het sportpark geen deel uitmaakt van het plangebied.	de waterhuishouding in plan Lage Zwaluwe-west en wordt om die reden aan het sportcomplex onttrokken. Aan de overige gronden op het sportcomplex verandert feitelijk niets. Het sportcomplex is geheel bestemd tot Recreative Doeleinden in het bestemmingsplan Kern Lage Zwaluwe en verder conserverend van aard.	Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
4.	Bedrijvigheid hoort niet thuis op enkele moestuintjes, maar veeleer in de Louisapolder.	Het heeft ook de voorkeur van de gemeente om in de kern Lage Zwaluwe voor bedrijvigheid eerst de mogelijkheden in de Louisapolder en op het huidige bedrijventerrein Zwingel te onderzoeken en te benutten en pas daarna de uitbreidingslocatie aan de noordzijde van de Zwingel te benutten. Om deze reden is een wijzigingsbevoegdheid om agrarische grond ten noorden van de Zwingel te kunnen omzetten naar een bedrijfsbestemming als optie in dit plan opgenomen.	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
5.	De datum voor een uitnodiging voor de hoorzitting bestemmingsplan is betrekkelijk kort	De uitnodiging is ruim een week van tevoren verzonden aan reclamant. Om organisatorische redenen was het niet mogelijk een ruimere termijn hiervoor aan te houden.	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
Conclusie			
Nr. 09 ink 4032	2. Fam. Mattens, Kerkstraat 62, 4926 CX, Lage Zwaluwe	ingekomen 26 mei 2009	
1.	Reclamant maakt bezwaar tegen de omzetting van de bestemming Verbuifdoeleinden naar Maatschappelijk I op de kavel 1767-1768.	Voor het project Lisdodde is een afzonderlijke vrijstellingsprocedure artikel 19, lid 2 WRO-vrijstellingsprocedure doorlopen om in afwijking van het bestemmingsplan Kern Lage Zwaluwe op de hoek Kerkstraat/Nieuwstraat 14 zorgappartementen voor mensen met een lichte functiebeperking te kunnen oprichten. In het kader van deze procedure heeft reclamant een zienswijze tegen dit plan ingediend. Deze zienswijze zijn in een zienswijzennota verzameld en van commentaar voorzien. Het college heeft d.d. 28 oktober 2008 besloten alle zienswijzen ongegrond te verklaren. In een brief d.d. 29 oktober 2008 is reclamant over deze besluitvorming en het verdere vervolg van de procedure ingelicht. In eerste instantie was het de bedoeling om het uiteindelijke resultaat na het doorlopen van deze vrijstellingsprocedure te doen opnemen in bestemmingsplan Lage Zwaluwe-west, omwille van het hebben van een actueel bestemmingsplan. Nu is gebleken dat de weerstand tegen het plan Lisdodde van dien aard is, wordt voorgesteld om het plan Lisdodde uit het bestemmingsplan Kern Lage Zwaluwe te halen, om	Zienswijze is ongegrond. Wijzigingen in het plan zijn noodzakelijk. Het plan Lisdodde wordt uit het bestemmingsplan Lage Zwaluwe-west gehaald. De plangrens zal hierop worden aangepast. Het plan Lisdodde zal de reeds in ganggezette procedure verder doorlopen, hetgeen impliceert dat tegen de daadwerkelijke afgifte van de bouwvergunning en daaraan gekoppelde vrijstelling, wederom een zienswijze kan worden ingediend.

Nota zienswijzen m.b.t. ontwerp bestemmingsplan/ ontwerp exploitatieplan Lage Zwaluwe-west
Gemeente Drimmelen, 29 oktober 2009

		daarmee de verdere voortgang (onder andere de bouw van een nieuw zorgcentrum, winkelcentrum, brede school en woningen) van plan Lage Zwaluwe-west niet verder te vertragen. Dit betekent dat reclamant desgewenst nog kan ageren tegen het plan Lisdodde op het moment dat de bouwvergunning (met inbegrip van vrijstelling) hiervoor wordt afgegeven.	
2.	De locatie Kerkstraat/Nieuwstraat wordt niet genoemd in de publicatie. Er is derhalve sprake van misleiding.	In de publicatie wordt de Nieuwstraat als locatie genoemd en kan er dus geen sprake zijn van misleiding. Gelet op de grote omvang van het plangebied Lage Zwaluwe-west is getracht het gebied grofschalig en indicatief te begrenzen. Het is praktisch onmogelijk dit op meer gedetailleerde wijze te doen. De insteek is er altijd op gericht de bevolking te attenderen op ruimtelijke ontwikkelingen in haar omgeving.	Zie conclusie onder 2.1
3.	De huidige aanwezige groenvoorziening past prima in plan Zwaluwe West. Ook in het oude deel van het dorp dient groen aanwezig te blijven	Er is een afzonderlijke vrijstellingsprocedure doorlopen voor het project Lisdodde. Met verwijzing naar de opgestelde nota zienswijzen oktober 2008 en het daaraan door het college gekoppelde besluit heeft het plan Lisdodde inhoudelijk niet verder te worden behandeld in het kader van de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan Lage Zwaluwe west.	Zie conclusie onder 2.1
4.	Reclamant is van mening dat het gezinsvervangend tehuis beter in de nabijheid van het nieuwe zorgcentrum gebouwd kan worden. Er wordt verzocht om een alternatief.	Zie hetgeen gesteld onder 2.3	Zie conclusie onder 2.1
5.	Door de bouw van een gezinsvervangend tehuis op de hoek Kerkstraat/Nieuwstraat verslechtert de verkeersveiligheid.	Zie hetgeen gesteld onder 2.3	Zie conclusie onder 2.1.
6.	Door de bouw van een dergelijk groot en hoog project gaat de privacy en lichtinval achteruit. De hoogte van de daklijn staat in geen verhouding tot de aanwezige historische bebouwing. Er is sprake van waardevermindering van de woning en planschade. Door de bouw kan er tevens schade aan de woning ontstaan, waarvoor de projectontwikkelaar aansprakelijk zal worden gesteld.	Zie hetgeen gesteld onder 2.3 Indien adressant van mening is dat er planschade wordt geleden, dan kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, in een afzonderlijke procedure een beroep worden gedaan om planschade in gevolge artikel 6.1 Wro. Op voorhand menen wij echter dat hiervan geen sprake is. De ontwikkelaar is verzekerd tegen eventuele schade voortvloeiende uit de bouwwerkzaamheden.	Zie conclusie onder 2.1.

Nr. 09 ink 4031 1.	Zienswijze 3. Fam. Oostendorp, Kerkstraat 60, 4926 CX Lage Zwaluwe Reclamant heeft dezelfde zienswijze als de fam. Mattens.	Ingekomen 26 mei 2009 Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze onder 2 van de Fam. Mattens	Conclusie
			Zienswijze is ongegrond. Wijzigingen in het plan zijn noodzakelijk. Het plan Lisdodde wordt uit het bestemmingsplan Lage Zwaluwe-west gehaald. De plangrens zal hierop worden aangepast. Het plan Lisdodde zal de reeds in ganggezette procedure verder doorlopen, hetgeen impliceert dat tegen de daadwerkelijke afgifte van de bouwvergunning en daaraan gekoppelde vrijstelling, wederom een zienswijze kan worden ingediend.
Nr. 09 ink 4031 1.	Zienswijze 4. W. Polak, Kerkstraat 66, 4926 CX, Lage Zwaluwe Reclamant heeft dezelfde zienswijze als de fam. Mattens.	Ingekomen 26 mei 2009 Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze onder 2 van de fam. Mattens	Conclusie Zienswijze is ongegrond. Wijzigingen in het plan zijn noodzakelijk. Het plan Lisdodde wordt uit het bestemmingsplan Lage Zwaluwe-west gehaald. De plangrens zal hierop worden aangepast. Het plan Lisdodde zal de reeds in ganggezette procedure verder doorlopen, hetgeen impliceert dat tegen de daadwerkelijke afgifte van

Nota zienswijzen m.b.t. ontwerp bestemmingsplan/ ontwerp exploitatieplan Lage Zwaluwe-west
Gemeente Drimmelen, 29 oktober 2009

Nr.	Zienswijze	Ingekomen	de bouwvergunning en daaraan gekoppelde vrijstelling, wederom een zienswijze kan worden ingediend.
09 ink ...	5. E. Noordam, Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV, namens de besloten vennootschap Kwistgeld Beheer BV, de heer J.J. Crezée en Watersportservice v.o.f. te Lage Zwaluwe, gezamenlijk te noemen Crezée, Postbus 5715, 3290 AA Strijen	26 mei 2009	Conclusie
1.	<u>Bestemming van gronden</u> Reclamant kan instemmen met het positief bestemmen van zijn gronden o.b.v. het huidige gebruik. Aan de bestemming Bedrijven in artikel 4 lid 1 dient te worden toegevoegd het gebruik van gronden t.b.v. ambacht en groothandel overeenkomstig het oude bestemmingsplan.	In het vorige bestemmingsplan Kern Lage Zwaluwe was binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden inderdaad de mogelijkheid voor groothandel en ambacht opgenomen. Reclamant heeft er echter nooit blijk van gegeven enige activiteit in die richting te willen ontplooiën. Er is derhalve geen enkele aanleiding om de nu reeds ruime bestemming Bedrijf opgenomen in het bestemmingsplan Lage Zwaluwe-west hierop aan te passen.	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
2.	<u>Wijzigingsbevoegdheid</u> Binnen de opgenomen wijzigingsbevoegdheid 2 en 3 bestaat de mogelijkheid om woningbouw mogelijk te maken. Een dergelijke aanwijzing is te prematuur. Pas na verwerving zou via het maken van een nieuw bestemmingsplan woningbouw kunnen plaatsvinden. Uit het bestemmingsplan kan niet worden opgemaakt dat binnen de looptijd van het bestemmingsplan woningbouw gerealiseerd kan worden.	Aan een wijzigingsbevoegdheid kan door het college alleen uitvoering worden gegeven, indien aan de voorwaarden wordt voldaan. Daarnaast moet de uitvoering van het betreffende project zijn verzekerd. Getracht wordt op een minnelijke wijze te komen tot een bedrijfsverplaatsing.	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
3.	<u>Geluid inrichting Crezée</u> Reclamant bestrijdt dat milieutechnisch de feitelijke situatie afwijkt van de vergunde situatie. Er bestaat twijfel over de juistheid van het rapport van de Grontmij van 18 juni 2008 inzake de geluidsbelasting van de inrichting. De geluidsbelasting is berekend aan de hand van kengetallen i.p.v. metingen ter plaatse.	De in het akoestisch onderzoek aangehouden representatieve bedrijfssituatie is in een gesprek met dhr. Crezée op 29 mei 2008 vastgesteld. De uiteindelijk gehanteerde uitgangspunten, in termen van aanwezige bronnen op het terrein bedrijfsduren, zijn per fax met referentienummer 179374.rsd.431.F001 d.d. 4 juni 2008, aan dhr. Crezée voorgelegd. Hierop is destijds geen reactie ontvangen. Voor het akoestisch onderzoek is gebruik gemaakt van kengetallen en een eerder uitgevoerd akoestisch onderzoek door de Milieudienst RMD (projectnummer B1406197 d.d. januari 2005). In navolging van het opgestelde akoestisch rapport in juli 2008 is naar aanleiding van deze zienswijze nogmaals	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk

Nota zienswijzen m.b.t. ontwerp bestemmingsplan/ ontwerp exploitatieplan Lage Zwaluwe-west
Gemeente Drimmelen, 29 oktober 2009

		expliciet naar deze materie onderzoek gedaan. De bevindingen zijn opgeschreven in een akoestisch onderzoek d.d. 10 juli 2009.	
4.	<u>(Woon)bebouwing binnen geluidcontour</u> Bebouwing op grond van de nieuwe bestemming Wonen (Vv) en Gemengd (GD) binnen de grenzen van de geluidcontour is strijdig met de rechten van reclamant en in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De genoemde bestemmingen binnen de werkingsfeer van de bestaande geluidcontour dienen te worden gewijzigd in water, sport, verkeer of groen (zonder bebouwing). Het betreft de percelen ten zuiden van sectie I 2157 v.w.b. Wonen en ten zuiden van de percelen I 430, 695 en 1052 v.w.b. Gemengd.	In het akoestisch onderzoek van 10 juli 2009 zijn wederom de geluidscontouren aangegeven rondom de inrichting(en) van Crezée. De contour (vergunde activiteiten) zal gerespecteerd dienen te worden bij het bouwen van woningen. Er is ook sprake van het gefaseerd uitvoeren van het woningbouwprogramma.	Zienswijze is gegrond. Desbetreffende woningen binnen de contour zullen met een wijzigingsbevoegdheid in het plan worden opgenomen.
5.	<u>Afbakening exploitatiegebied onjuist</u> Reclamant is van mening dat de afbakening van het exploitatiegebied onjuist is. Zo lang er geen toepassing is gegeven aan de opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw, is er geen grondexploitatie aan de orde, en kan er ook geen kostenverhaal plaatsvinden. De percelen dienen dan ook buiten het exploitatiegebied gelaten te worden.	Betreffende percelen hebben een wijzigingsbevoegdheid en zijn derhalve niet zeker van een bestemmingswijziging. Hierdoor kunnen op dit moment geen kosten en opbrengsten worden bepaald in verband met een mogelijke bestemmingswijziging in de toekomst. De huidige bestemming blijft vooralsnog gehandhaafd. Het bestemmingplan maakt het niet mogelijk om op deze percelen bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening te realiseren, waardoor het niet mogelijk is om kosten in verband met de exploitatie van het gebied te verhalen. Derhalve is het niet noodzakelijk de betreffende percelen op te nemen in het exploitatiegebied en is het mogelijk om deze percelen buiten het exploitatiegebied te laten.	Zienswijze is gegrond. Betreffende percelen worden uit het exploitatiegebied gehaald. Het exploitatieplan wordt aangepast.
6.	<u>Afbakening exploitatiegebied onzorgvuldig</u> Perceel sectie I 430, I 2157 en 2156 zijns maar voor een deel opgenomen in het exploitatiegebied, terwijl de bestaande opstallen één eenheid vormen en zich niet laten scheiden.	Bij het bepalen van de grenzen van het exploitatiegebied is aansluiting gezocht bij de grenzen van de bestemmingen in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij is het niet noodzakelijk om bestaande perceelsgrenzen in acht te nemen. De betreffende percelen hebben een wijzigingsbevoegdheid en gelet op de voorgaande zienswijze wordt de afbakening van het exploitatiegebied aangepast en vallen de betreffende percelen buiten het exploitatiegebied.	Zienswijze is gegrond. Betreffende percelen worden uit het exploitatiegebied gehaald.
7.	<u>Kostenpost onvoorzien</u> Voor de kostenpost onvoorzien van 15 % is in het exploitatieplan geen ruimte omdat deze post geen onderdeel uitmaakt van de kostensoortenlijst.	Onvoorziene kosten maken onderdeel uit van een reguliere grondexploitatie, aangezien ten tijde van het (voor)calculeren nog niet alles concreet bekend is en er nog onzekerheden zijn. Er moeten bijvoorbeeld nog nadere onderzoeken uitgevoerd worden en er zijn	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.

Nota zienswijzen m.b.t. ontwerp bestemmingsplan/ ontwerp exploitatieplan Lage Zwaluwe-west
Gemeente Drimmelen, 29 oktober 2009

		onderdelen die nog nader moeten worden uitgewerkt. Dit kan financiële consequenties hebben. Daarnaast kunnen er tijdens de uitvoering onvoorziene zaken voordoen die financiële consequenties hebben. Het exploitatieplan bevat een op raming van de kosten en opbrengsten. Bij herzieningen van het exploitatieplan in de toekomst zullen de ramingen worden vervangen door werkelijke kosten/opbrengsten.	
8.	<u>Post overige kosten</u> Onder 3.2.6 overige kosten is een percentage van 15% over de kosten van de aanleg van het exploitatiegebied inclusief plan-VUT kosten opgenomen. Deze kosten maken op grond van het Bro onderdeel uit van de plankostenscan. Op deze wijze worden de kosten dubbel meegenomen. Ook is de kostenpost onvoorziene niet genoemd op de kostensoortenlijst van het Bro. Onder 3.2.6 overige kosten is een percentage van 15 tot 20% van de kosten voor de reconstructie en herinrichting van de Oude Weg opgenomen. Deze kostenpost onvoorziene maakt geen onderdeel uit van de kostensoortenlijst. Deze raming is onzorgvuldig en ruim uitlegbaar.	Het percentage onvoorziene hoeft niet te worden berekend over plan- en VUT-kosten. Derhalve is de post onvoorziene kosten te hoog en het bedrag zal worden aangepast. Onvoorziene kosten maken onderdeel uit van een reguliere grondexploitatie, zoals blijkt uit de reactie op de voorgaande zienswijze.	Zienswijze is gegrond. De hoogte van het bedrag wordt aangepast waardoor de post onvoorziene wordt berekend over de kosten van de aanleg van exploitatiegebied exclusief plan- en VUT-kosten. Het exploitatieplan wordt aangepast.
9.	<u>Reconstructie Oude Weg</u> De Wro gaat voor het verhalen van kosten uit van aanlegkosten van infrastructuur en niet van kosten van reconstructie. Om die reden dient deze kostenpost te worden geschrapt, dan wel naar beneden te worden bijgesteld. Er is alleen ruimte om de meerkosten van de versnelde reconstructie en herinrichting a.g.v. de realisatie van Lage Zwaluwe-west in het exploitatieplan op te nemen.	Op grond van Bro kunnen kosten worden verhaald in verband met voorzieningen die buiten het exploitatieplan liggen. De Oude Weg dient mede als gevolg van de ontwikkeling de woningbouwlocatie Lage Zwaluwe aangepast te worden. Derhalve kan een deel van de kosten van de aanpassing worden verhaald binnen het exploitatiegebied. Het percentage van de kosten dat verhaald wordt op het exploitatiegebied is gerelateerd aan de extra toename van de verkeersintensiteit door de ontwikkeling de woningbouwlocatie.	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
10.	<u>Plankostenscan</u> De plankostenscan wordt onjuist toegepast. Er is sprake van een dubbelrekening, waardoor de plankosten twee keer ten laste van het plan worden gebracht. Hierop dient een correctie plaats te vinden.	De VUT- en plankosten zijn bepaald aan de hand van de plankostenscan die is opgesteld volgens "Vrom" model. Het betreft een voorlopig model. Aan de hand van standaardvragen komt er een bedrag uit. Hierdoor kunnen geen dubbelrekeningen ontstaan.	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het exploitatieplan noodzakelijk.
11.	<u>Plankostenscan onderdeel gronduitgifte</u> In deel A zijn voor de activiteit gronduitgifte 14.060 uren begroot. Dit aantal uren is te hoog en mist ieder realiteitsgehalte. Verzocht wordt om een reëel aantal uren voor gronduitgifte op te nemen in de plankostenscan.	De contractureninschatting inzake verwerving gaat uit van individuele contracten met potentiële bouwers/ontwikkelaars. In onderhavige situatie zijn er slechts enkele partijen waarmee de gemeente een contract zal sluiten c.q. heeft gesloten. Derhalve zullen er naar verwachting minder uren noodzakelijk zijn voor de	Zienswijze is gegrond. De hoogte van het bedrag "Maximering plankosten Verwerving" zal worden gewijzigd. Het exploitatieplan wordt

Nota zienswijzen m.b.t. ontwerp bestemmingsplan/ ontwerp exploitatieplan Lage Zwaluwe-west
Gemeente Drimmelen, 29 oktober 2009

12.	Fondsafdracht Voor een fondsbijdrage rood met groen biedt voornoemde kostensoortenlijst geen basis. Mochten de kosten bedoeld worden in artikel 6.13 lid 7 Wro, dan heeft de gemeente de basis voor deze fondsbijdrage niet opgenomen in een structuurvisie ex artikel 2.1 Wro, zodat er geen grondslag is voor deze kostenpost in het exploitatieplan. Deze kostenpost moet dan geschrapt worden.	verwerving. De hoogte van het bedrag wordt aangepast. Sinds de invoering van de Wro zijn fondsbijdragen alleen mogelijk indien deze zijn gebaseerd op een vastgestelde structuurvisie. Op dit moment wordt een structuurvisie voorbereid. Het is echter de verwachting dat deze visie ten tijde van de vaststelling het bestemmingsplan nog niet is vastgesteld. Hierdoor kunnen deze fondsbijdragen niet worden opgenomen in het exploitatieplan.	aangepast. Zienswijze is gegrond. De post fondsbijdragen wordt volledig geschrapt. Het exploitatieplan wordt aangepast.
14.	Onjuiste peildatum De peildatum 1 januari 2008 voor gehanteerde uitgifteprijs is te ver in het verleden om een actueel en representatief beeld van de te verwachten opbrengsten te geven. Door de kredietcrises zijn de opbrengsten geringer.	De gehanteerde peildatum heeft een relatie met start planvoorbereiding. Op dit moment zijn we in de planvoorbereidingen zover dat deze datum aangepast kan worden. Dit heeft echter geen consequenties voor de uitgifteprijs aangezien de kredietcrisis normaliter een momentopname betreft. De exploitatie heeft een looptijd van enkele jaren. Prijspeil 2008 = prijspeil 2009 op basis van CBS cijfers indexering "GGW kosten".	Zienswijze is ongegrond.
15.	Ontbreken voorschriften De regels in deel B van het exploitatieplan zijn niet in de vorm van voorschriften opgenomen, wat naleving lastig maakt. Tevens maken de ontheffingsmogelijkheden niet duidelijk welke procedure daarvoor geldt en welke mogelijkheden reclamant als eigenaar heeft indien een ontheffing niet wordt verleend.	De regels zullen in de vorm van voorschriften worden opgenomen in het exploitatieplan. Tevens zal een procedure ten behoeve van het verlenen van ontheffingen opgenomen worden.	Zienswijze is gegrond. Het exploitatieplan wordt aangepast.
16.	Berekening exploitatiebijdrage In het bestemmingsplan en exploitatieplan zijn geen regels opgenomen t.a.v. te realiseren woningbouwcategorieën. De gegevens zijn te summier om een goed beeld te krijgen van de kosten, opbrengsten en de berekende exploitatiebijdrage.	Er is voor gekozen om in het bestemmingsplan en exploitatieplan geen woningbouwcategorieën (sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap) op te nemen. In het bestemmingsplan zijn wel woningtypen opgenomen in de bouwregels. De woningbouwcategorieën die zijn opgenomen in het exploitatieplan zijn gebaseerd op de gemeentelijke uitvoeringsplannen. In de anterieure overeenkomst die de gemeente reeds heeft afgesloten met de Bouwcombinatie is ook een uitvoeringsprogramma opgenomen. Ook dit uitvoeringsprogramma heeft als basis gediend voor exploitatieplan. Het exploitatieplan bevat een raming van de opbrengsten. Bij herzieningen van het exploitatieplan in de toekomst zullen de ramingen worden vervangen door de werkelijke gerealiseerde opbrengsten.	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het exploitatieplan noodzakelijk.
17.	Kosten planschade De kosten van planschade staat niet in verhouding tot het te realiseren programma. Verzocht wordt om een nadere onderbouwing.	De hoogte van de kosten voor planschade is bepaald aan de hand van een planschaderisicoanalyse die door een onafhankelijk en deskundig bureau uitgevoerd op basis van het voorgenomen bestemmingsplan. Het betreft een	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het exploitatieplan noodzakelijk.

Nota zienswijzen m.b.t. ontwerp bestemmingsplan/ ontwerp exploitatieplan Lage Zwaluwe-west
Gemeente Drimmelen, 29 oktober 2009

18.	<u>Ontbreken totale exploitatieopzet</u> Het ontwerp-exploitatieplan mist een totale exploitatieopzet. Een staat van kosten en opbrengsten ontbreekt. Het exploitatieplan is niet in de juiste vorm ter inzage gelegd en ook niet aan belanghebbenden toegezonden. Dit is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de wettelijke eisen neergelegd in de Wro en Bro.	raming van de planschade. Bij herzieningen van het exploitatieplan in de toekomst zal de raming worden vervangen door de bedragen die aan planschade zijn uitgekeerd. Het exploitatieplan bevat een exploitatieopzet zoals bedoeld in de Wro juncto Bro. Een staat van opbrengsten en kosten zal nog worden toegevoegd. Voor zover in de zienswijze wordt bedoeld de kostenramingen die ten grondslag hebben gelegen aan de exploitatieopzet, zullen deze niet ter inzage worden gelegd, omdat deze kostenramingen vertrouwelijke gegevens bevat. Het is niet verplicht deze kostenramingen ter inzage te leggen. Ingevolge artikel 6.14 Wro dient een kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp exploitatieplan te worden verzonden aan degenen die in de kadastrale registratie staan vermeld als eigenaar van de gronden binnen het exploitatiegebied. Dit heeft plaatsgevonden. Het is niet verplicht om het ontwerp exploitatieplan zelf te versturen.	Zienswijze is deels gegrond. In het exploitatieplan zal een staat van opbrengsten en kosten worden toegevoegd.
19.	<u>Wooncategorie starterswoningen</u> Het bestemmingsplan en het exploitatieplan kan op grond van de Wro en het Bro geen basis zijn om starterswoningen te situeren.	In het onderhavige bestemmingsplan en exploitatieplan zijn geen regels opgenomen omtrent woningbouwcategorieën (sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap). Op basis van deze plannen kan juridisch niet afgedwongen worden dat er starterswoningen gerealiseerd dienen te worden. In het exploitatieplan is bij raming van de opbrengsten wel rekening gehouden met de realisatie van starterswoningen. Zoals hiervoor reeds is opgenomen is de raming van de opbrengsten gebaseerd op de gemeentelijke uitvoeringsplannen.	Zienswijze is gegrond, maar leidt niet tot aanpassing van het exploitatieplan.
Nr. Zienswijze Ingekomen Conclusie			
09 ink 4039	6. Fam. D. Asmus mede namens direct aanwonenden (5 adressen) in de Kerkstraat op, p/a Kerkstraat 64, 4926 CX, Lage Zwaluwe	27 mei 2009	
1.	Reclamant heeft dezelfde zienswijze als de fam. Mattens.	Voor het project Lisdodde is een afzonderlijke vrijstellingsprocedure artikel 19, lid 2 WRO-vrijstellingsprocedure doorlopen om in afwijking van het bestemmingsplan Kern Lage Zwaluwe op de hoek Kerkstraat/Nieuwstraat 14 zorgappartementen voor mensen met een lichte functiebeperking te kunnen oprichten. In het kader van deze procedure heeft reclamant een zienswijze tegen dit plan ingediend. Deze	Zienswijze is ongegrond. Wijzigingen in het plan zijn noodzakelijk. Het plan Lisdodde wordt uit het bestemmingsplan Lage Zwaluwe-west gehaald. De plangrens zal hierop worden aangepast. Het

Nota zienswijzen m.b.t. ontwerp bestemmingsplan/ ontwerp exploitatieplan Lage Zwaluwe-west
Gemeente Drimmelen, 29 oktober 2009

		zienswijze zijn in een zienswijzennota verzameld en van commentaar voorzien. Het college heeft d.d. 28 oktober 2008 besloten alle zienswijzen ongegrond te verklaren. In een brief d.d. 29 oktober 2008 is reclamant over deze besluitvorming en het verdere vervolg van de procedure ingelicht. In eerste instantie was het de bedoeling om het uiteindelijke resultaat na het doorlopen van deze vrijstellingsprocedure te doen opnemen in bestemmingsplan Lage Zwaluwe-west, omwille van het hebben van een actueel bestemmingsplan. Nu is gebleken dat de weerstand tegen het plan Lisdodde van dien aard is, wordt voorgesteld om het plan Lisdodde uit het bestemmingsplan Kern Lage Zwaluwe te halen, om daarmee de verdere voortgang (onder andere de bouw van een nieuw zorgcentrum, winkelcentrum, brede school en woningen) van plan Lage Zwaluwe-west niet verder te vertragen. Dit betekent dat reclamant desgewenst nog kan ageren tegen het plan Lisdodde op het moment dat de bouwvergunning (met inbegrip van vrijstelling) hiervoor wordt afgegeven.	plan Lisdodde zal de reeds in ganggezette procedure verder doorlopen, hetgeen impliceert dat tegen de daadwerkelijke afgifte van de bouwvergunning en daaraan gekoppelde vrijstelling, wederom een zienswijze kan worden ingediend..					
2.	In aanvulling hierop heeft reclamant bezwaar tegen gezinsvervangend tehuis de Lisdodde. Er is ten onrechte gebruik gemaakt van een artikel 19 vrijstellingsprocedure. Er is geen sprake van een zelfstandig project. De artikel 19-procedure dient eerst doorlopen te worden, alvorens een bestemmingswijziging kan worden opgenomen in het bestemmingsplan. Voorts wordt in verschillende procedures een ander kadastraal nummer gehanteerd. Er is een overcapaciteit aan zorg na realisatie van het nieuw te bouwen zorgcentrum. Het gezinsvervangend tehuis kan beter bij het zorgcentrum gerealiseerd worden.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze onder 2 van de Fam. Mattens	Zie conclusie onder 6.1					
<table><tr><th colspan="2">Nr.</th><th>Zienswijze</th><th>Ingekomen</th><th>Conclusie</th></tr></table>				Nr.		Zienswijze	Ingekomen	Conclusie
Nr.		Zienswijze	Ingekomen	Conclusie				
09 ink 4041	7. C. Boogerd mede namens bewoners uit de Rietstraat en Griendwerkersstraat (13 adressen) , p/a Rietstraat 10. 4926 HG Lage Zwaluwe		27 mei 2009					
1.	Behoud groene ruimte Reclamant wil dat het huidige skatebaanveld blijft bestaan. Het is de enige locatie in de wijk die geschikt is voor de jeugd om buitenactiviteiten te kunnen ontplooiën.	Er is gekozen voor een centraal gelegen dorpshart. Het dorpshart wordt gevormd door een zorgcentrum, het winkelcentrum en de brede school die samen met enkele woningen gelegen zijn rondom een open pleinruimte, met daaraan aansluitend een parkeerplaats. Het plein krijgt een algemene gebruiksfunctie (markt, festiviteiten) en een speelgelegenheid voor kinderen van 6 jaar en ouder. Om	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.					

Nota zienswijzen m.b.t. ontwerp bestemmingsplan/ ontwerp exploitatieplan Lage Zwaluwe-west
Gemeente Drimmelen, 29 oktober 2009

2.	<u>Bouw winkelcentrum</u> De locatie van het nieuwe winkelcentrum / dorpshart is niet goed gekozen. De bewoners vanuit de wijk grenzend aan de haven zullen door het ontbreken van een verbinding naar het winkelcentrum via de Onderstraat immers om moeten rijden. Voorts zullen bezoekers van de haven slechts drie maanden gebruik maken van de faciliteiten die Lage Zwaluwe biedt. Dit staat in geen verhouding tot de bewoners grenzend aan het winkelcentrum. Reclamant wenst het winkelcentrum meer te verplaatsen naar de buitenrand, dan wel het hart van het nieuwe plan. Hierdoor komt er minder verkeer door de nieuwe wijk en zal de verkeersveiligheid toenemen.	deze voorzieningen te kunnen realiseren dient de skatebaan mogelijk te worden uitgeplaatst naar elders. Overigens zal in het nieuwe plangebied voldoende speelruimte voor de jeugd gerealiseerd worden. De raad heeft ten tijde van het opstellen van de ideeënschets 2004/2005 zich gebogen over 2 varianten in verband met de centrumontwikkeling van Lage Zwaluwe (verwezen wordt naar blz. 25 van de plantoelichting). Uiteindelijk is gekozen voor de huidige locatie, en deze is opgenomen in het voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan. De andere vervallen optie was het versterken van het huidige zorgcentrum aan de Ganshoeksingel. De ligging van het winkelcentrum is dusdanig dat alle inwoners van Lage Zwaluwe of recreanten er met de fiets of te voet snel kunnen komen (stimuleren van gebruik van de fiets). Indien men gebruik maakt van de auto, zal men mogelijk om moeten rijden. Dit omrijden leidt echter niet tot aanzienlijk meer verkeer in omliggende straten en zal ook geen consequenties voor de verkeersveiligheid hebben. De gekozen locatie ligt meer centraal in het dorp, op het moment dat het gehele plan Lage Zwaluwe-west wordt ontwikkeld. Bovendien is clustering van voorzieningen dringend gewenst. Het winkelcentrum is om die reden geclusterd in de nabijheid van het zorgcentrum en de brede school. Het solitair uitplaatsen van een winkelcentrum naar elders is dan ook geen reële optie. Voor wat betreft de verkeersveiligheid in de wijken zal op alle wegen binnen het plangebied behalve de Oudeweg het 30 km-regime gaan gelden.	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
3.	<u>Versterking/ verstedelijking</u> De bouw van een winkelcentrum, brede school en een zorgcentrum leidt tot een aanslag van het woongenot. Het dorpse karakter wordt ondermijnd. Het bouwvolume past meer in stedelijk gebied. Er bestaat de angst voor de komst van hangjongeren. Er wordt gevreesd voor leegstand in het winkelcentrum wegens gebrek aan belangstelling bij ondernemers.	Het gehele plangebied Lage Zwaluwe-west wordt bestempeld als toekomstig woongebied. Onlosmakelijk hieraan verbonden zijn voorzieningen zoals een winkelcentrum, een brede school en een zorgcentrum. De maximale hoogtemaat van 10 meter voor een brede school, overwegend 5,5 meter voor een winkelcentrum en overwegend 14,5 meter voor een zorgcentrum wordt zeker niet als bovenmatig stedelijk gezien, maar veeleer als een dorpse invulling. Tevens is een minimale afstand van 40 meter of meer van achterkant woning tot het nieuwe winkelcentrum aangehouden begeleid door een groenstrook waardoor een zorgvuldige inpassing heeft	Zienswijze is gegrond v.w.b. ontstaan van een sociaal onveilige situatie in verband met mogelijke hangjongeren. Om die reden wordt de plankaart van het bestemmingsplan aangepast. Alle overige zienswijzen worden ongegrond verklaard.

Nota zienswijzen m.b.t. ontwerp bestemmingsplan/ ontwerp exploitatieplan Lage Zwaluwe-west
Gemeente Drimmelen, 29 oktober 2009

		plaatsgevonden. Het winkelcentrum is aan de achterzijde zo opgebouwd dat na de bergingen met een hoogte van 3,5 meter, het dak van het winkelcentrum volgt met een hoogte van 5,5 meter. Alleen aan de noordzijde en westzijde krijgt het winkelcentrum een hogere bouwhoogte in verband met appartementen boven op het winkelcentrum. Om mogelijke overlast van hangjongeren aan de achterzijde van het winkelcentrum tegen te gaan, wordt het vast te stellen bestemmingsplan gewijzigd t.o.v. het ontwerp bestemmingsplan. De speelvoorziening tussen de Rietstraat en het winkelcentrum is daarbij komen te vervallen. Het gebied wordt afgesloten ten behoeve van 25 parkeerplaatsen voor de bewoners van de appartementen bij het winkelcentrum. De uitgesproken vrees voor leegstand in het winkelcentrum wordt niet nader onderbouwd met argumenten. Er heeft een distributieve marktverkenning plaatsgevonden waaruit blijkt dat er groei ruimte in m² aanwezig is. (WPM, september 2009)	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
4.	<u>Geluidsoverlast</u> Met de komst van een winkelcentrum/brede school neemt de geluidsoverlast toe. In een winkelcentrum is continue bedrijvigheid, denk ook aan de bevoorrading van winkels, gebruik van ventilatoren en een toename van het autoverkeer.	Bij het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient in eerste instantie de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als leidraad. Hierin zijn per bedrijfscategorie richtafstanden voor de diverse milieuaspecten gegeven. Voor supermarkten is voor geluid een richtafstand tot woningen gegeven van 10 m. Deze conclusie is overgenomen uit een akoestisch onderzoeksrapport d.d. 10 juli 2009. In onderhavig geval is de werkelijke afstand van de geplande supermarkt tot bestaande woningen ruimer dan 10 m. Aanvullend dient te worden opgemerkt dat er sprake is van een nieuwe situatie, waardoor maatregelen, zowel in de bedrijfsvoering als in de overdrachtsweg, nog te treffen zijn. Hierbij valt te denken aan het in pandig laden en lossen, het vaststellen van laad- en lostijden en het geluidsarm uitvoeren van winkelwagenrijes. Een toekomstige supermarkt zal voor wat betreft de Wet milieubeheer tevens moeten voldoen aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit. Ook de brede school zal voldoen aan alle VNG eisen en wettelijke normen.	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het
5.	<u>Planschade</u> De nieuwe plannen tasten de privacy aan en leiden tot	Voor zover er al sprake zal zijn van enige overlast staat dit niet in verhouding tot het beoogde doel dat in het	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het

Nota zienswijzen m.b.t. ontwerp bestemmingsplan/ ontwerp exploitatieplan Lage Zwaluwe-west
Gemeente Drimmelen, 29 oktober 2009

Nr.	waardevermindering van de reclamanten. Bij doorgang van de plannen zal planschade geclaimd gaan worden.	algemeen belang is. Indien adressant van mening is dat er planschade wordt geleden, dan kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, in een afzonderlijke procedure een beroep worden gedaan om planschade in gevolge artikel 6.1 Wro.	plan noodzakelijk.
09 ink 4042	Zienswijze 8. J.M.M. Deijkers namens inwoners en belanghebbenden aan de Nieuwstraat, Kerkstraat, Onderstraat en Nieuwlandsedijk (9 adressen), p/a Kerkstraat 75, 4926 CV, Lage Zwaluwe	Ingekomen 27 mei 2009	Conclusie
1.	Onjuiste locatie van het nieuwe winkelcentrum en horeca.	De raad heeft ten tijde van het opstellen van de ideeënschets 2004/2005 zich gebogen over 2 varianten in verband met de centrumontwikkeling van Lage Zwaluwe (verwezen wordt naar biz. 25 van de plantoelichting). Uiteindelijk is gekozen voor de huidige locatie, en deze is opgenomen in het voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan. De andere vervallen optie was het versterken van het huidige zorgcentrum aan de Ganshoeksingel. De ligging van het winkelcentrum is dusdanig dat alle inwoners van Lage Zwaluwe of recreanten er met de fiets of te voet snel kunnen komen (stimuleren van gebruik van de fiets). Indien men gebruik maakt van de auto, zal men mogelijk om moeten rijden. Dit omrijden leidt echter niet tot aanzienlijk meer verkeer in omliggende straten en zal ook geen consequenties voor de verkeersveiligheid hebben. De gekozen locatie ligt meer centraal in het dorp, op het moment dat het gehele plan Lage Zwaluwe-west wordt ontwikkeld. Bovendien is clustering van voorzieningen dringend gewenst. Het winkelcentrum is om die reden geclusterd in de nabijheid van het zorgcentrum en de brede school. Het solitair uitplaatsen van een winkelcentrum naar elders is dan ook geen reële optie.	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
2.	Grote toename geluidsdruk door komst winkelcentrum en horeca.	Bij het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient in eerste instantie de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als leidraad. Hierin zijn per bedrijfscategorie richtafstanden voor de diverse milieuaspecten gegeven. Voor supermarkten is voor geluid een richtafstand tot woningen gegeven van 10 meter.	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.

Nota zienswijzen m.b.t. ontwerp bestemmingsplan/ ontwerp exploitatieplan Lage Zwaluwe-west
Gemeente Drimmelen, 29 oktober 2009

		In onderhavig geval is de werkelijke afstand van de geplande supermarkt tot bestaande woningen groter dan 10 meter. Aanvullend dient te worden opgemerkt dat er sprake is van een nieuwe situatie, waardoor maatregelen, zowel in de bedrijfsvoering als in de overdrachtsweg, nog te treffen zijn. Hierbij valt te denken aan het inplanten van laden en lossen, het vaststellen van laad- en loslijnen en het geluidsarm uitvoeren van winkelwagentjes. Een toekomstige supermarkt zal voor wat betreft de Wet milieubeheer tevens moeten voldoen aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit.	
3.	Grootschalige herbestemming van groenstroken	Eike nieuwe ontwikkeling gaat gepaard met een bepaalde ruimteaanpak. Er is behoefte aan de bouw van woningen, een nieuw zorgcentrum en een winkelcentrum. Uiteraard is er ook behoefte aan groen. In de nieuwe planontwikkeling is hier terdege rekening meegehouden. Alles bij het oude laten met inbegrip van het groen is geen optie. Binnen een dorpskern is altijd een zekere dynamiek die nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen met zich mee brengt.	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
4.	Plannen maken geen melding van fusiegesprekken tussen de twee basisscholen die nu gaande zijn.	Een mogelijke fusie van de basisscholen is pas recent in beeld gekomen nadat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage was gelegd. De beschikbare ruimte voor de geplande brede school is qua volume voldoende om desgewenst een fusie van twee basisscholen mogelijk te maken. Dit kan verwezenlijkt worden binnen de bestemming Maatschappelijke Doeleinden 2. Hiervoor heeft geen afzonderlijk bestemmingsplan te worden opgesteld. Overigens gaat de fusie hoogstwaarschijnlijk niet door.	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
5.	Samenhangend met punt 4 dient het nieuwe toegangspad naar de bredeschool herzien te worden.	Er is geen enkele aanleiding om het toegangspad naar de brede school te herzien dan wel te verplaatsen. Het terrein maakt immers ook nu al deel uit van het schoolcomplex. Vanuit het brede schoolconcept krijgt de school straks meerdere ingangen. Een optimale ontsluiting voor langzaam verkeer (wandelaars/fietsers) is dan ook noodzakelijk. Het is niet de bedoeling het nieuwe pad aan te wenden voor autoverkeer.	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
6.	De oude brandweerkazerne dient in het nieuwe plan betrokken te worden.	Het toevoegen van de brandweerkazerne binnen de grenzen van het bestemmingsplan Lage Zwaluwe-west heeft geen enkele meerwaarde. Een eventuele nieuwe ontwikkeling van de voormalige brandweerkazerne kan	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.

Nota zienswijzen m.b.t. ontwerp bestemmingsplan/ ontwerp exploitatieplan Lage Zwaluwe-west
Gemeente Drimmelen, 29 oktober 2009

		desgewenst in een afzonderlijke ruimtelijke procedure worden gerealiseerd.	
7.	De Onderstraat dient zoals al is toegezegd verkeersluw te blijven.	Er is geen aansluiting voor gemotoriseerd verkeer tussen het parkeerterrein bij het winkelcentrum en de Onderstraat. Fietzers en voetgangers kunnen het winkelcentrum en de Brede School wel bereiken vanaf de Onderstraat. Aan het plein van het winkelcentrum worden vier seniorenwoningen gebouwd. De parkeerplaatsen van deze woningen zijn bereikbaar vanaf de Onderstraat. De vier woningen produceren 10 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De Onderstraat blijft verkeersluw, met dien verstande dat er klappaalte wordt geplaatst voor doorgang van nooddielen (Bron: uitgevoerde Verkeersstoets Grontmij d.d. 3 juli 2009).	Zienswijze is gegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
Nr. 09 ink 4043	Zienswijze 9. J. van den Berg mede namens 15 bewoners uit Grendwerkersstraat, JC Hoevenaarsstraat, en Rietstraat, p/a Grendwerkersstraat 82 te Lage Zwaluwe	Ingekomen 27 mei 2009	Conclusie
1.	Reclamant maakt bezwaar tegen de groenstrook die de bestaande woonwijk scheidt van de nieuwbouw in plan West. De hoogte van de groenstrook zorgt voor een onveiligere situatie en ontheemt onnodig het vergezicht. Het groenonderhoud van de gemeente Drimmelen is slecht en de groenstrook wordt gebruikt als afvaldepot. Reclamant draagt als alternatief een verbreding van de sloot dan wel een lagere groenstrook van maximaal 1 meter aan.	De bestemming groen blijft gehandhaafd, met dien verstande dat in overleg met bewoners is bepaald dat de opgaande beplanting maximaal 1 tot 1,5 meter mag bedragen. Bij de uitvoering en inrichting van de groenzone zal bij de beplantingskeuze hiermee rekening worden gehouden. Het verbreden van de bestaande aanwezige sloot is geen optie om reden dat de bodem dan opgedrukt zal worden.	Zienswijze is gegrond voor wat betreft de maximale hoogte van de groenstrook. Wijziging in het plan is noodzakelijk. De plantoelichting in hoofdstuk 8 wordt hierop aangepast. De overige zienswijze is ongegrond
Nr. 09 ink 4044	Zienswijze 10. Dhr. E. Orie namens de Stichting Inwonersbelangen Lage Zwaluwe, Repel 2 te Lage Zwaluwe	Ingekomen 27 mei 2009	Conclusie
1.	Het nieuwe dorpshart brengt een extra verkeersbelasting met zich mee voor de bestaande wijk Repel/Lint/Lokken. Afsluiting van de Onderstraat leidt tot een trechter van wegen met een onevenredige verkeersbelasting.	Een aantal woningen van plangebied A worden gebouwd in het verlengde van de Roterij, Lint en Lokken. Het merendeel (70%) van deze woningen zal ontsluiten via de hoofdontsluitingsweg door plangebied A (grootste concentratie van de woningen is nabij deze weg gelegen). Het overige deel (30%) zal gebruik maken van de Roterij, Lint en Lokken om de Kruisstraat te bereiken en van hier uit verder zijn weg te vervolgen. Het gaat hierbij in totaal om circa 100 mvt/etm verdeeld over drie straten en samenkomend op de Repel. (Bron: Verkeersstoets Grontmij d.d. 3 juli 2009). Van een onevenredige verkeersbelasting is dan ook geen sprake.	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.

Nota zienswijzen m.b.t. ontwerp bestemmingsplan/ ontwerp exploitatieplan Lage Zwaluwe-west
Gemeente Drimmelen, 29 oktober 2009

2.	De positionering van het winkelcentrum in het meest kleine gedeelte van het plan is een ongelukkige keuze. Er dient meer aandacht te zijn voor de omvang van het winkelcentrum in relatie tot haar omgeving.	De raad heeft ten tijde van het opstellen van de ideeënschets 2004/2005 zich gebogen over 2 varianten in verband met de centrumontwikkeling van Lage Zwaluwe (verwezen wordt naar blz. 25 van de plantoelichting). Uiteindelijk is gekozen voor het winkelcentrum in de noord-oosthoek van het plangebied, en deze is opgenomen in het voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan. De andere vervallen optie was het versterken van het huidige zorgcentrum aan de Ganshoeksingel. De ligging van het winkelcentrum is dusdanig dat alle inwoners van Lage Zwaluwe of recreanten er met de fiets of te voet snel kunnen komen (stimuleren van gebruik van de fiets). Indien men gebruik maakt van de auto, zal men mogelijk om moeten rijden. Dit omrijden leidt echter niet tot aanzienlijk meer verkeer in omliggende straten en zal ook geen consequenties voor de verkeersveiligheid hebben. De gekozen locatie ligt meer centraal in het dorp, op het moment dat het gehele plan Lage Zwaluwe-west wordt ontwikkeld. Bovendien is clustering van voorzieningen dringend gewenst. Het winkelcentrum is om die reden gedclusterd in de nabijheid van het zorgcentrum en de brede school. Het solitair uitplaatsen van een winkelcentrum naar elders is dan ook geen reële optie, daar dit versnippering van voorzieningen in de hand werkt en de concentratiedachte ondermijnt. Er is in voorliggend plan juist veel aandacht geschonken aan het winkelcentrum in relatie tot haar omgeving. Met name de zorgvuldige inpassing van het winkelcentrum in relatie tot het zorgcentrum en de brede school is punt van nadere studie geweest en heeft er toe geleid dat het plan op dit onderdeel marginaal is gewijzigd.	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
Nr. Zienswijze			
09 Ink 4053	11. Dhr. E. Orie, Repel 2 te Lage Zwaluwe	28 mei 2009	
1.	Reclamant stelt dat bewoners aan de Repel/Roterij destijds deze kavels hebben gekocht met de mededeling dat de grond tussen hun woning en de Oudeweg niet bebouwd zou worden.	In een dorp is altijd sprake van enige dynamiek met bijbehorende ontwikkelingen. Garantie op blijvend vrij uitzicht heeft niemand en kan de gemeente simpelweg ook niet bieden. Op geen enkele wijze wordt aangetoond dat het gebied tussen de Oudeweg en woning van reclamant niet bebouwd zou gaan worden.	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
2.	Een smalle groenstrook stopt abrupt bij Repel 2, waardoor confrontatie met nieuwe bebouwing zichtbaar wordt. De	De afstand tussen de woning Repel 2 en de nieuwe rijwoningen bedraagt ± 30 meter en wordt gescheiden	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het

Nota zienswijzen m.b.t. ontwerp bestemmingsplan/ ontwerp exploitatieplan Lage Zwaluwe-west
Gemeente Drimmelen, 29 oktober 2009

	nieuwe aan te leggen groenstrook dient te worden doorgetrokken om zo het zicht op de nieuwe rijwoningen te onttrekken. De rijwoningen dienen hierdoor in zuidelijke richting op te schuiven.	door een te verbreden sloot met bijbehorend groen. Deze afstand is te ruim om te kunnen spreken van een harde confrontatie met nieuwe bebouwing. Het staat reclamant vrij om op eigen terrein desgewenst een adequate erfafscheiding aan te brengen. De rijwoningen kunnen niet in zuidelijke richting worden opgeschoven, vanwege aan te houden afstanden o.b.v. onderzoek inzake wegverkeerslawaal (rapport grontmij d.d. 26 januari 2009).	plan noodzakelijk.
3.	Reclamant sluit een toekomstige planschade niet uit.	Indien reclamant van mening is dat er planschade wordt geleden, dan kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, in een afzonderlijke procedure een beroep worden gedaan om planschade in gevolge artikel 6.1 Wro. Op voorhand menen wij echter dat hiervan geen sprake is.	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
4.	De huidige verkeersplanning zal naar alle waarschijnlijkheid leiden tot ernstige verkeersoverlast (sluipverkeer) op de Repel/Roterij/Lokken.	Een aantal woningen van plangebied A worden gebouwd in het verlengde van de Roterij, Lint en Lokken. Het merendeel (70%) van deze woningen zal ontsluiten via ontsluitingsweg door plangebied A (grootste concentratie van de woningen is nabij deze weg gelegen). Het overige deel (30%) zal gebruik maken van de Roterij, Lint en Lokken om de Kruisstraat te bereiken en van hier uit verder zijn weg te vervolgen. Het gaat hierbij in totaal om circa 100 mvt/etm verdeeld over drie straten en samenkomend op de Repel (Bron: uitgevoerde Verkeersstoets Grontmij d.d. 3 juli 2009).	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
09 ink 4076		Ingekomen	
1.		28 mei 2009	
	Ondanks het instellen van een klankbordgroep is er van overleg geen sprake.	Er is in tegenstelling tot wat wordt beweerd gedurende het planvormingsproces veelvuldig geklankbord met diverse partijen. Op geen enkele wijze wordt beargumenteerd waarom er van overleg geen sprake zou zijn.	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
2.	Reclamant zou de Super de Boer uit de woonwijk willen halen en verplaatsen naar het nieuwe winkelgebied.	Om tot een evenwichtige verdeling van supermarkten over de kern te komen, is het wenselijk dat ook in de bestaande woonwijk een supermarkt gevestigd blijft. Uit onderzoek van WPM is gebleken dat er ruimte is voor twee supermarkten. De bouwcombinatie is in overleg met diverse supermarktketens om een supermarkt te kunnen plaatsen in het nieuwe winkelcentrum. De gemeente is hierin geen partij.	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
3.	Er is geen ruimte voor drie supermarkten in Lage Zwaluwe. Het oude Meermarkt-pand heeft immers nog steeds een	Er is inderdaad geen ruimte voor drie supermarkten in Lage Zwaluwe. De gemeente staat voor het	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.

Nota zienswijzen m.b.t. ontwerp bestemmingsplan/ ontwerp exploitatieplan Lage Zwaluwe-west
Gemeente Drimmelen, 29 oktober 2009

	detailhandelbestemming. Op 4500 inwoners is één supermarkt van 1500 m² voldoende. Er wordt verzocht om de Meermarkt weg te bestemmen.	wegbestemmen van de detailhandelsfunctie in het leegstaande pand aan de Nieuwstraat. De gehele winkelstrip is in het ontwerp-bestemmingsplan bestemd tot wonen. Er is door de eigenaren van het perceel geen zienswijze ingediend tegen deze voorgenomen bestemmingswijziging. Uit het WPM-onderzoek distributieve marktverkenning is de maximale uitbreidingspotentie voor Lage Zwaluwe bepaald. Hiertoe heeft WPM de vloerproductiviteiten vastgesteld op een voor een kleine kern acceptabel niveau. Scenario 2015 laat zien dat er naar de toekomst rekenkundig uitbreidingsruimte bestaat in zowel het dagelijkse segment (circa 1.550 m² bvo) als niet-dagelijkse segment (circa 450 m² bvo). Doordat supermarkt Meermarkt definitief is wegbestemd, wordt het aantal bvo in opwaartse richting bijgesteld. Een zeer belangrijk aspect daarin is de rol van de supermarktmeters. Er is circa 1.550 m² bvo uitbreidingspotentie in de dagelijkse sector. Tot de dagelijkse sector behoren de volgende hoofdbanches: supermarkt, versspecialzaken en drogist. Deze meters zullen voor een groot deel aan supermarktmeters worden besteed. In het centrumplan is ruimte opgenomen voor een supermarkt voor circa 1.250 m² bvo. Er resteert dan nog enige uitbreidingsruimte voor opschaling van foodspecialzaken of drogisterijaanbod. (WPM Actualisatie distributieve verkenning Lage Zwaluwe d.d. 18 september 2009).	plan noodzakelijk.
4.	Het winkelcentrum dient kleinschalig te zijn en te passen bij het dorpse karakter van Lage Zwaluwe.	Er is in de uitwerking van het winkelcentrum nadrukkelijk rekening gehouden met het dorpse karakter van Lage Zwaluwe. Het winkelcentrum is kleinschalig van aard opgezet.	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
5.	Een tweede toegangsweg naar het winkelcentrum garandeert een betere bereikbaarheid van het winkelcentrum, ook bij calamiteiten en vrachtverkeer.	Op geen enkele wijze wordt nader onderbouwd waarom de bereikbaarheid van het winkelcentrum in het geding zou zijn. Uit verkeers- en distributieonderzoek is gebleken dat de bereikbaarheid van het winkelcentrum afdoende is. Bij een mogelijk zich voordoende calamiteit kan de afgesloten Onderstraat als 2^e ontsluitingsweg gebruikt worden.	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
6.	Er is slechts ruimte voor bestaande eetgelegenheden. Er is geen ruimte voor nieuwe cafés.	Er wordt kennis genomen van deze opmerking. Om meer inzicht hierin te krijgen, heeft de gemeente hiervoor een distributief marktverkenningsonderzoek laten uitvoeren.	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.

Nota zienswijzen m.b.t. ontwerp bestemmingsplan/ ontwerp exploitatieplan Lage Zwaluwe-west
Gemeente Drimmelen, 29 oktober 2009

7.	Toekomstige bedrijvigheid dient ten zuiden van de Kruisstraat gerealiseerd te worden.	Zie ook hetgeen gesteld onder 12.3. Op basis van ruimtelijke beleidsvisies van rijk, provincie en gemeente is het onmogelijk om stedelijke functies uit te plaatsen naar het landelijke gebied ten zuiden van de Oudeweg.	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
8.	Er bestaan twijfels of de manoeuvreerruimte op het uitbreidingsdeel voor bedrijvigheid aan de Zwingel. Tevens bestaan er twijfels over de laad- en losmogelijkheden ter plaatse in relatie tot overlast naar de omgeving. Er wordt verzocht dit beter in het bestemmingsplan te waarborgen.	Het is geenszins een uitgemaakte zaak dat toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor uitbreiding van het bedrijventerrein Zwingel ook daadwerkelijk zal gaan plaatsvinden. Het heeft in dit stadium dan ook geen zin om te kijken naar uitwerkingsvraagstukken zoals manoeuvreerruimte van (vracht)auto's of de wijze van laden en lossen. Deze vraagstukken pas aan bod op het moment dat het college deze wijzigingsbevoegdheid daadwerkelijk zou willen toepassen.	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
9.	Er bestaan twijfels aan de economische uitvoerbaarheid van het plan.	De gemeente Drimmelen heeft ten behoeve van het project Lage Zwaluwe West een overeenkomst gesloten met de Bouwcombinatie, bestaande uit de woningcorporaties Stichting WSG te Geertruidenberg en Goed Wonen te Lage Zwaluwe. Deze overeenkomst heeft onder andere de strekking dat de gemeente geen enkel risico loopt ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van dit plan. In verband met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is separaat een exploitatieplan in procedure gebracht. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden die de nieuwe Wet ruimtelijke ordening stelt ten aanzien van deze ontwikkeling.	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
10.	Reclamant is van mening dat het plan niet voldoet aan het bouwstoffenbesluit.	Op geen enkele wijze wordt deze stelling met argumenten nader onderbouwd. Het bouwstoffenbesluit komt pas aan de orde bij de afgifte van een bouwvergunning.	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
11.	Reclamant is van van mening dat het plan niet voldoet aan de Natura 2000. Er mogen geen veranderingen plaatsvinden t.a.v. flora en fauna.	Op geen enkele wijze wordt deze stelling met argumenten nader onderbouwd. Er is door ingenieursbureau Grontmij onderzoek gedaan naar de aanwezige flora en faunawaarden. In dit onderzoek d.d. 23 mei 2008 is ook meegenomen de natuurbeschermingswet en in het verlengde hiervan de Natura 2000. Uit dit onderzoek blijkt dat deze regelgeving geen effecten heeft op de Natura 2000 gebieden en derhalve geen beletsel vormt voor uitvoering van het woningbouwplan.	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
12.	Het plan schiet te kort in een goede ruimtelijke ordeningsvisie en een goede belangenafweging.	Op geen enkele wijze wordt deze stelling met argumenten nader onderbouwd. In tegenstelling tot wat wordt beweerd heeft juist een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden. Via het opstellen van een ideeënschets	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.

Nota zienswijzen m.b.t. ontwerp bestemmingsplan/ ontwerp exploitatieplan Lage Zwaluwe-west
Gemeente Drimmelen, 29 oktober 2009

Nr.	Zienswijze	Ingekommen	Conclusie
09 ink 4077	13 Mr. J.W.O. Groockewit namens dhr A.J.J. Weterings (Super de Boer, Pastoor van Hooijdonklaan 3 te Lage Zwaluwe	28 mei 2009	
1.	De mogelijkheid tot het toelaten van een supermarkt met een omvang van 1500 m² staat haaks op een onderzoek van WPM uit 2005, waaruit bleek dat er geen ruimte was voor twee volwaardige supermarkten van ca 1500 m². Onduidelijk is waarom uit een update onderzoek van WPM uit 2008 wel wordt uitgegaan van 1500 m².	Er wordt gesteld dat het WPM-advies van 2005 aangeeft dat er geen marktruimte is voor twee volwaardige supermarkten van ieder 1.500 m² bvo. Destijds was de Meermarkt-supermarkt nog geopend, en is de uitbreidingsruimte berekend op basis van de bestaande twee supermarkten. Nu de Meermarkt is gesloten is er ook meer marktruimte, conform de uitkomst van de update van het WPM-advies van juli 2008/ sept. 2009. De intentie is de oude winkelmeters van de Meermarkt uit de markt te nemen, waardoor de betreffende marktruimte ontstaat.	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
2.	In het update onderzoek 2008 wordt niet gemotiveerd waarom de koopkrachtbinding tussen 2008 en 2015 toeneemt van 65-70% (2008) naar 75%-80% (2015). Ook een motivering voor de groei van de bevolking van 700 in het primaire marktgebied ontbreekt.	De koopkrachtbinding zal volgens het WPM-advies kunnen groeien van nu 65-70% naar 75-80%. Dat achten wij haalbaar als het voorzieningenniveau op orde wordt gebracht door het winkelaanbod te vernieuwen en te concentreren. Op gemeentelijk niveau bedraagt de koopkrachtbinding 92% (Koopstromenonderzoek West-Brabant, 2005). Daarbinnen is voor de kern Lage Zwaluwe 75% - 80% zeker haalbaar, onder de voorwaarde dat er een ingreep in het aanbod plaatsvindt. Er is dan voldoende ruimte voor enige koopkrachtafvoering in de dagelijkse bestedingen naar de grotere kernen, met name Made, dat op 7-8 km afstand ligt, in mindere mate Zevenbergen of Oosterhout / Breda. De binding is mede gebaseerd op onze WPM database, referenties en wat wij haalbaar achten. De gemeentelijke koopkrachtbinding van 92% zoals hierboven genoemd is een gemiddelde van Made zelf dat een hogere binding zal kennen, en de omringende kernen die daaronder liggen: daar zitten ook kernen tussen die geen supermarktaanbod meer hebben. Voor Lage Zwaluwe is dan 75 tot 80% marktconform haalbaar. Dat het aantal inwoners groeit met 700 heeft te maken met de 370 woningen die voorzien zijn in plan Lage	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.

		Zwaluwe West en deels in het overige deel van het dorp. Een gemiddelde woningbezetting van 2,5 is zeker haalbaar, en ligt waarschijnlijk iets hoger (2,7), maar de woningbouw zal ook leiden tot een kleine daling in de gemiddelde woningbezetting in de bestaande woningvoorraad. Een groei met 700 inwoners wordt daarom haalbaar geacht.	
3.	De secundair gebonden bestedingen stijgen van 2008 naar 2015 met 37%. Het is reëler uit te gaan van een stijging van 9%.	Als het winkelaanbod in Lage Zwaluwe versterkt wordt, en in de omliggende dorpen geen supermarktaanbod (meer) gevestigd is (zie kernen als Hooge Zwaluwe, Drimmelen en Zevenbergschenhoek), is het logisch dat het marktaandeel, ofwel de oriëntatie op de winkelvoorzieningen in Lage Zwaluwe vanuit deze dorpen, zal stijgen. Het nieuwe winkelcentrum in Lage Zwaluwe zal grotendeels gericht zijn op de boodschappenfunctie. En vanaf de Oude Weg, direct verbonden met enerzijds de Dirk de Botsdijk richting Moerdijk en Zevenbergschenhoek, en anderzijds de Loonsedijk / Horenhilsedijk richting Hooge Zwaluwe, is het nieuwe winkelcentrum uitstekend bereikbaar. Met bewegwijzering en reclameborden langs deze route kan op het winkelcentrum geattendeerd worden. Een kleine stijging van de oriëntatie vanuit het secundaire gebied op de winkelvoorzieningen in Lage Zwaluwe van 20% naar 25% is daarmee goed te verantwoorden. Voor het dagelijks winkelaanbod in Lage Zwaluwe betekent het dat hun omzet te danken aan dit secundaire gebied in absolute zin met 36% stijgt, maar verhoudingsgewijs op de totale omzetpotentie maakt deze groei slechts 5% uit.	Zienschijf is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
4.	Het is onduidelijk waar een koopkrachtoevloeiing van 12,5% op is gebaseerd. Het is onjuist om de kernen Hooge Zwaluwe, Zevenbergschen Hoek en Moerdijk te rekenen tot het primaire verzorgingsgebied van Lage Zwaluwe.	Wij hanteren een koopkrachtoevloeiing van 12,5%. Deze is diffuus voor doorgaans 5 tot soms 10%, en te danken aan in en om het dorp werkzame personen, en overige bezoekers waaronder van buiten het secundaire gebied. De omliggende dorpen rekenen wij tot het secundaire verzorgingsgebied, en niet zoals gesteld wordt tot het primaire verzorgingsgebied. Bovenop deze diffuse toevoeiing komt een aandeel te danken aan toerisme / recreatie. Lage Zwaluwe heeft met haar havengebied een belangrijke toeristische functie, wat ook dagjesmensen en recreanten aantrekt. Het nieuwe	Zienschijf is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.

Nota zienschijf m.b.t. ontwerp bestemmingsplan/ ontwerp exploitatieplan Lage Zwaluwe-west
Gemeente Drimmelen, 29 oktober 2009

	winkelcentrum ligt hier vlakbij, en een zichtrelatie of verwijzingsborden naar het winkelcentrum biedt extra omzetkansen. De jaarlijkse Zwaluwe Havenfeesten in het voorjaar zijn doorgaans goed voor 10.000 bezoekers gedurende drie dagen. Tijdens watersportdagtochten maar ook tijdens vakantiedagen met waterrecreatieactiviteiten wordt bij toervaren gemiddeld € 12,93 per persoon per dagtocht besteed en bij zeilen € 17,70.																	
	Tabel 1 Bestedingen per persoon per dagtocht <table><tr><th>Activiteit</th><th>Besteding</th></tr><tr><td>Zonnen</td><td>€ 10,21</td></tr><tr><td>Zwemmen</td><td>€ 5,90</td></tr><tr><td>Vissen</td><td>€ 10,32</td></tr><tr><td>Toervaren</td><td>€ 12,93</td></tr><tr><td>Zeilen</td><td>€ 17,70</td></tr><tr><td>Roeien</td><td>€ 11,34</td></tr><tr><td>Kanovaren</td><td>€ 14,97</td></tr></table> Bron: NBTC Wat drijft de waterrecreant, uit NBTC 2005 Uiteraard bieden deze bestedingen enige potentie voor voorzieningen: primair de food (horeca en dagelijkse bestedingen), secundair de non-food (niet-dagelijkse bestedingen). Uit onderzoek in 2000 door Waterrecreatie Advies blijkt namelijk dat de omzet door passanten en ligplaatshouders bij de plaatselijke middenstand in het IJsselmeer- en Randmerengebied voor 36% wordt besteed aan dagelijkse boodschappen en 26% aan horecabezoek. De ± 400 ligplaatsen in Lage Zwaluwe (www.voortuinvandiebosch.nl) genereren extra bezoekersstromen en daarmee draagvlak. Het seizoen loopt in feite van 1 april tot 1 november. Er vanuit gaande dat het bezoek zich concentreert in de weekenden en de vakantieperiodes, met bezettingspercentages per boot van 33% (weekenden) tot 50% (zomervakantie), en gemiddeld	Activiteit	Besteding	Zonnen	€ 10,21	Zwemmen	€ 5,90	Vissen	€ 10,32	Toervaren	€ 12,93	Zeilen	€ 17,70	Roeien	€ 11,34	Kanovaren	€ 14,97	
Activiteit	Besteding																	
Zonnen	€ 10,21																	
Zwemmen	€ 5,90																	
Vissen	€ 10,32																	
Toervaren	€ 12,93																	
Zeilen	€ 17,70																	
Roeien	€ 11,34																	
Kanovaren	€ 14,97																	

Nota zienswijzen m.b.t. ontwerp bestemmingsplan/ ontwerp exploitatieplan Lage Zwaluwe-west
Gemeente Drimmelen, 29 oktober 2009

		twee personen per boot, komt dat neer op ongeveer 30.000 bezoekers / mandagen. Dagen of periodes dat de boten zijn uitgevaren worden gecompenseerd door passanten overdag. Waterrecreanten kunnen hun boodschappen van thuis meenemen, ze kunnen echter ook vanuit Lage Zwaluwe hun boodschappen meenemen op hun vaarroute. Een opslag dankzij toerisme / recreatie van rond de 5% (12,5% minus 5-10% diffuus) achten wij hiermee zeker verantwoord.	
5.	Bij het hanteren van bindingscijfers wordt als referentie Den Dolder aangehaald. Deze kern laat zich niet vergelijken met een kern als Lage Zwaluwe. Het gemiddelde winkelaanbod in de sector dagelijks voor een kern met 3400 inwoners bedraagt slechts 1160 vvo. De koopkrachtbinding voor het jaar 2015 dient uit te gaan van bedrijfseconomische mogelijkheden en niet gebaseerd te zijn op het ambitieniveau.	In iedere benchmark-analyse zijn specifieke voorbeelden te noemen die iets afwijken van het gemiddelde. In de referentieanalyse wordt specifiek verwezen naar Den Dolder. Blijkbaar is het in Den Dolder mogelijk om in een klein dorp een grote supermarkt te exploiteren en klanten van verder weg te trekken. Deze klanten moeten wel speciaal naar Den Dolder toerijden in plaats van grotere gemeentes in de omgeving. Dat laat onverlet dat de supermarkt er wel zit en blijkbaar voldoende functioneert. Ook voor de overige dorpen in de benchmark geldt dat men tracht het voorzieningsniveau op peil te houden. Met mogelijke planvorming en uitbreiding van het aantal winkels en vierkante meters is geen rekening gehouden. Los van de situatie in Den Dolder, zijn er verder genoeg woonplaatsen van deze omvang (4.000 tot 5.000 inwoners) met een beperkte regiofunctie te noemen die twee supermarkten kennen, zoals Leende (Plus, Aldi), Woudrichem (MCD, Lidl), Ochten (Super de Boer, Aldi), Helvoirt (Super de Boer, Aldi), Ulvenhout (AH, Super de Boer), Stolwijk (Golf, PLUS), Hollandscheveld (PLUS, COOP) en Westerbork (C100, Super de Boer). Twee complementaire supermarkten vergroten de keuzemogelijkheden voor de consument. Over de stijging van de koopkrachtbinding en het (maximale) ambitieniveau wordt verwezen naar punt 13.2 van de ingediende zienswijze.	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.

Nota zienswijzen m.b.t. ontwerp bestemmingsplan/ ontwerp exploitatieplan Lage Zwaluwe-west
Gemeente Drimmelen, 29 oktober 2009

		worden met cijfers op gemeentelijk niveau. Volgens het koopstromenonderzoek West-Brabant beschikt de gemeente Drimmelen per inwoner over het geringste aantal m² winkelvoeropervlak van alle landelijke gemeenten. Drimmelen is de enige gemeente in West-Brabant met meer inwoners dan vierkante meters winkelruimte, bij de meeste landelijke gemeentes ligt het aanbod 10 tot 30% hoger dan het aantal inwoners. Dat geldt ook voor de dagelijkse voorzieningen, de gemeente Drimmelen kent 267 m² wvo dagelijks aanbod per 1.000 inwoners, terwijl dat voor dit soort gemeentes in West-Brabant (exclusief Baarle-Nassau) op 329 m² wvo ligt. Wij verwijzen hiervoor naar de geconstateerde marktruimte voor een supermarkt van 1.550 m² bvo zoals beschreven in het antwoord van vraag 1. Een supermarkt van deze omvang wordt daarmee haalbaar geacht ter opname in het centrumplan Lage Zwaluwe West, iets groter dan de eerder genoemde 1.250 m² bvo volgens het oorspronkelijke DPO uit 2005. Het advies dat een iets groter metrage markttechnisch haalbaar wordt geacht is deels te danken aan de dynamiek in de dagelijkse bestedingen van de afgelopen jaren (een omzetgroei van 4% in 2006 respectievelijk 2007, en 6% in 2008) en de schaalvergrotingstendenzen in het supermarktaanbod en deels te danken aan het uit de markt halen van de m2 van de Meermarkt..	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
6	In het voorontwerp-bestemmingsplan gaf de gemeente in reactie op een inspraakreactie nog aan dat er in het centrumplan ruimte is opgenomen voor een supermarkt voor ca 1250 m². Dit bevestigt dat er geen ruimte is voor toevoeging van een supermarkt van 1500 m². Er is onvoldoende inzicht in de distributieplanologische ruimte.	Het klopt dat WPM adviseert om de marktruimte voor het nieuwe winkelcentrum bij voorkeur te bestemmen voor verplaatsings- in combinatie met schaalvergrotingsmogelijkheden van de bestaande ondernemers. Daar ligt het primaat in de opgave, maar vormt geen vanzelfsprekendheid dat ondernemers ook verplaatst gaan worden. Onze opbouw van de branchering vormt een indicatie van de toekomstige situatie en een ideaaltypische leidraad, wij houden echter vast aan de geconstateerde marktruimte ad 1.550 m² bvo in de dagelijkse sector (zoals hierboven beschreven). Een combinatie met de verdere optimalisatie ofwel uitbreiding van de bestaande ondernemers op hun huidige locatie is niet gewenst, in ieder geval niet in de branches die gewenst zijn in het nieuwe winkelcentrum. Daardoor zou de versnippering gehandhaafd of zelfs versterkt worden: bij concentratie kunnen de ondernemers zoveel mogelijk	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
7	Er kan niet worden voldaan aan het gestelde vereiste van de ontwikkeling van het centrumplan met één optimale supermarkt. Zelfs optimalisatie van twee supermarkten is niet mogelijk.		

Nota zienswijzen m.b.t. ontwerp bestemmingsplan/ ontwerp exploitatieplan Lage Zwaluwe-west
Gemeente Drimmelen, 29 oktober 2009

		profielen van elkaars trekkracht en de onderlinge synergie door combinatiebezoek.	
8.	De huidige Super de Boer is nu reeds beperkt in haar optimaal functioneren. De komst van een twee keer zo grote supermarkt in het plangebied, gaat ten koste van de huidige Super de Boer.	Het klopt dat winkels in hun assortiment trachten in te spelen op de consumentenbehoeften wat kan leiden tot assortimentsverbreding en de wens voor grotere winkels. Ook in het kader van het verblijfsklimaat, met bredere gangpaden, en ruimte voor presentatie en kassa's is meer winkelruimte nodig. De geconstateerde marktruimte betekent echter dat er voor het totale metrage aan dagelijkse winkelvoorzieningen, de bestaande en de nieuwe, een voldoende omzetniveau gegarandeerd wordt. Dat er omzetverschuivingen op zouden kunnen treden is mogelijk, maar dat is impliciet verbonden aan marktwerking. De marktdynamiek is heel groot. De supermarkt-bestedingen zijn in 2008 7,4% gestegen, de gerealiseerde omzet per m² 8%. In 2007 was dat +5%. Dat gaat deels ten koste van de versspecialzaken (2008: -2,3%, 2007 +0,3%. Dat is een landelijke trend, ook mede veroorzaakt door uitval bij zelfstandig ondernemers. De supermarkten worden steeds sterker als het gaat om de boodschappenfunctie. De GFK-prognose van mei 2009 komt neer op een groei met +4% voor het gehele jaar 2009, de werkelijke groei tot en met april 2009 bedroeg +4%, de versspecialzaken -4,8%. De ambitie is om in Lage Zwaluwe tot winkelconcentratie te komen, en daarmee de bewoners en overige bezoekers een duurzaam winkelvoorzieningsniveau aan te kunnen bieden. Zonder dit plan en bij handhaving van het huidige verspreid gelegen aanbod verwachten een verdere verschraining ofwel een geleidelijke vermindering van het winkelaanbod. Dat de nieuwbouw zou kunnen leiden tot leegstand op andere locaties wordt niet-uitgesloten, maar vormt een parallel opgave (voor de nabije toekomst). In de marktruimte is echter rekening gehouden met de aanwezigheid van en het op een voldoende niveau functioneren van de huidige winkelaanbod.	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
9.	Door de komst van een nieuw winkelcentrum dreigt het risico dat de bestaande detailhandelsstructuur met inbegrip van de Super de Boer marginaal of submarginaal gaat functioneren. Dit zal leiden tot leegstand en verpaupering.	De ambitie is om in Lage Zwaluwe tot winkelconcentratie te komen, en daarmee de bewoners en overige bezoekers een duurzaam winkelvoorzieningsniveau aan te kunnen bieden. Zonder dit plan en bij handhaving van het huidige verspreid gelegen aanbod verwachten een verdere verschraining ofwel een geleidelijke vermindering van het winkelaanbod. Dat de nieuwbouw zou kunnen leiden tot leegstand op andere locaties wordt niet-uitgesloten, maar vormt een parallel opgave (voor de nabije toekomst). In de marktruimte is echter rekening gehouden met de aanwezigheid van en het op een voldoende niveau functioneren van de huidige winkelaanbod.	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
10.	Het aantal m² van de huidige Super de Boer is hoger dan tot nog toe opgenomen in het WPM-rapport. Er dient te worden uitgegaan van 1000 m² i.p.v. 790 m². Er bestaat eveneens	Los van een discussie over de exacte omvang van de bestaande supermarkt blijven wij bij de conclusie dat deze supermarkt rond de 800 m² wvo bedraagt: de netto	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.

Nota zienswijzen m.b.t. ontwerp bestemmingsplan/ ontwerp exploitatieplan Lage Zwaluwe-west
Gemeente Drimmelen, 29 oktober 2009

	twijfel aan de juistheid van de winkelvloeroppervlakte aan de Dijk. Tevens is verzuimd de 680 m² VVO van de Meermarkt in het onderzoek te betrekken, immers de garantie op het niet (opnieuw) betrekken van deze locatie voor detailhandel kan niet worden gegeven.	winkelruimte die voor de consument toegankelijk en zichtbaar is. Ook volgens de gemeentelijke bronnen is dat het geval. Verder is het aanbod 14 juli 2009 nog geïnventariseerd en komt het totale dagelijkse winkelaanbod op 895 m² wvo. De drogisterij vormt eigenlijk een kapsalon die drogisterijproducten erbij verkoopt, deze behoort in feite deels tot de categorie persoonlijke dienstverlening. Het is niet gebruikelijk in DPO-onderzoeken rekening te houden met leegstand omdat onbekend is of en hoe deze heringevuld zou kunnen worden: blijft het leegstand, wordt het geamoveerd, of zou het heringevuld kunnen worden, met dagelijks-, niet-dagelijks-, horeca- of dienstenaanbod? Vandaar dat deze meters niet aan een bepaalde categorie of branche toegekend kunnen worden.	
11.	Er bestaat bezwaar tegen de aspecten verkeer, verkeerslawaaï, luchtkwaliteit en parkeren binnen het plangebied. Het is onduidelijk welk effect het plan heeft op extra bezoekers en verkeer in en van en naar het plangebied. Een visie op toepassing van concrete parkeernormen ontbreekt. Er is voor de verschillende locaties zoals woningen, Brede school, sporthal, voorzieningen en winkelcentrum geen verdeling naar voertuigswaarte gemaakt. Hierdoor kunnen de rekenresultaten niet op juistheid worden beoordeeld.	Verkeersstromen zijn inzichtelijk gemaakt toepassing concrete parkeernormen is opgenomen in voorontwerp bestemmingsplan. In de verkeerstoeits d.d. 3 juli 2009 en 31 augustus 2009 is een verdeling naar voertuigswaarte opgenomen. In het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en industrielaawaï d.d. 10 juli 2009 is expliciet aandacht besteed aan het aspect verkeerslawaaï. Tot slot is een luchtkwaliteitsonderzoek d.d. 14 juli 2009 opgesteld waarin wordt geconcludeerd dat in alle toetsjaren wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer zowel voor als na realisatie van Lage Zwaluwe-west. Er zijn daarom vanuit luchtkwaliteit geen belemmeringen om het plan uit te voeren. De bouwcombinatie bestaande uit woningstichting Goed Wonen (een lokale woningstichting) en woningstichting Geertruidenberg (een regionaal opererende woningstichting). Met name laatstgenoemde is toonaangevend voor wat betreft het ter hand nemen van grootschalige projecten in de regio. Er bestaat dan ook geen twijfel aan de capaciteiten van de bouwcombinatie.	Zienschijf is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
12.	Er bestaat de vraag of de bouwcombinatie een project als deze daadwerkelijk kan uitvoeren.	De bouwcombinatie bestaande uit woningstichting Goed Wonen (een lokale woningstichting) en woningstichting Geertruidenberg (een regionaal opererende woningstichting). Met name laatstgenoemde is toonaangevend voor wat betreft het ter hand nemen van grootschalige projecten in de regio. Er bestaat dan ook geen twijfel aan de capaciteiten van de bouwcombinatie.	Zienschijf is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
Nr 09 ink 3397	Zienschijf 14. Dhr. van der Bij namens Super de Boer Supermarkten, Postbus 2680 te Amerfoort	Ingekomen 27 mei 2009 en aanvullende pleitnotitie bij hoorzitting d.d. 16 juni 2009	Conclusie
1.	Het plan heeft negatieve gevolgen voor de bedrijfsvoering van Super de Boer en andere winkelexploitanten in Lage	Het klopt dat winkels in hun assortiment trachten in te spelen op de consumentenbehoeften wat kan leiden tot	Zienschijf is ongegrond. Geen wijzigingen in het

Nota zienschijf m.b.t. ontwerp bestemmingsplan/ ontwerp exploitatieplan Lage Zwaluwe-west
Gemeente Drimmelen, 29 oktober 2009

	Zwaluwe. Er is geen regeling voor de bestaande winkelexploitanten in Lage Zwaluwe getroffen, waardoor een overaanbod aan detailhandel zal ontstaan.	assortimentsverbreding en de wens voor grotere winkels. Ook in het kader van het verblijfsklimaat, met bredere gangpaden, en ruimte voor presentatie en kassa's is meer winkelruimte nodig. De geconstateerde marktruimte betekent echter dat er voor het totale metrage aan dagelijkse winkelvoorzieningen, de bestaande en de nieuwe, een voldoende omzetniveau gegarandeerd wordt. Dat er omzetverschuivingen op zouden kunnen treden is mogelijk, maar dat is impliciet verbonden aan marktwerking. De marktdynamiek is heel groot. De supermarkt-bestedingen zijn in 2008 7,4% gestegen, de gerealiseerde omzet per m² 8%. In 2007 was dat +5%. Dat gaat deels ten koste van de versspecializaten (2008: -2,3%, 2007 +0,3%). Dat is een landelijke trend, ook mede veroorzaakt door uitval bij zelfstandig ondernemers. De supermarkten worden steeds sterker als het gaat om de boodschappenfunctie. De GfK-prognose van mei 2009 komt neer op een groei met +4% voor het gehele jaar 2009, de werkelijke groei tot en met april 2009 bedroeg +4%, de versspecializaten -4,8%. De ambitie is om in Lage Zwaluwe tot winkelconcentratie te komen, en daarmee de bewoners en overige bezoekers een duurzaam winkelvoorzieningsniveau aan te kunnen bieden. Zonder dit plan en bij handhaving van het huidige verspreid gelegen aanbod verwachten een verdere vershraling ofwel een geleidelijke vermindering van het winkelaanbod. Dat de nieuwbouw zou kunnen leiden tot leegstand op andere locaties wordt niet uitgesloten, maar vormt een parallelle opgave (voor de nabije toekomst). In de marktruimte is echter rekening gehouden met de aanwezigheid van en het op een voldoende niveau functioneren van de huidige winkelaanbod.	plan noodzakelijk.
2.	Er is geen ruimte voor toevoeging van een supermarkt van 1500 m². Onvoldoende is inzichtelijk gemaakt wat de distributieplanologische ruimte ter plaatse is, en wat de effecten zijn van deze ruime vestigingsmogelijkheid op de reeds bestaande detailhandelsvoorzieningen. De WPM-rapporten uit 2005 en 2008 spreken elkaar hierover tegen.	Er wordt gesteld dat het WPM-advies van 2005 aangeeft dat er geen marktruimte is voor twee volwaardige supermarkten van ieder 1.500 m² bvo. Destijds was de Meermarkt-supermarkt nog geopend, en is de uitbreidingsruimte berekend op basis van de bestaande twee supermarkten. Nu de Meermarkt is gesloten is er ook	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.

Nota zienswijzen m.b.t. ontwerp bestemmingsplan/ ontwerp exploitatieplan Lage Zwaluwe-west
Gemeente Drimmelen, 29 oktober 2009

	Er dient door een ander bureau dan WPM een nader distributieplanologisch onderzoek te worden uitgevoerd.	meer marktruimte, conform de uitkomst van de update van het WPM-advies van juli 2008/ sept 2009. De intentie is de oude winkelmeters van de Meermarkt uit de markt te nemen, waardoor de betreffende marktruimte ontstaat.	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
3.	Door een overaanbod binnen de supermarktenbranche in Lage Zwaluwe, zal een toevoeging van een supermarkt van 1500 m ² leiden tot een ontwrichting van de detailhandelsstructuur in Lage Zwaluwe	De ambitie is om in Lage Zwaluwe tot winkelconcentratie te komen, en daarmee de bewoners en overige bezoekers een duurzaam winkelveorzieningsniveau aan te kunnen bieden. Zonder dit plan en bij handhaving van het huidige verspreid gelegen aanbod verwachten een verdere verschralling ofwel een geleidelijke vermindering van het winkelaanbod. Dat de nieuwbouw zou kunnen leiden tot leegstand op andere locaties wordt niet uitgesloten, maar vormt een parallelle opgave (voor de nabije toekomst). In de marktruimte is echter rekening gehouden met de aanwezigheid van en het op een voldoende niveau functioneren van de huidige winkelaanbod.	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
4.	Er is niet inzichtelijk gemaakt hoeveel bezoekers nu en in de toekomst tegelijkertijd van de toelaatbare voorzieningen in het plangebied gebruik kunnen en zullen maken. Meer inzicht is gewenst op de verkeersaantrekkende werking en verkeersveiligheid, de luchtkwaliteit, geluidsoverlast en het aantal benodigde parkeerplaatsen.	Ten aanzien van de voorzieningen kan gesteld worden dat door de aanwezigheid van de winkels en de erboven gelegen woningen de vrijdagavond het drukste moment qua verkeersaantrekkende werking zal zijn. Het aantal parkeerplaatsen bij de voorzieningen is hierop gedimensioneerd. De snelheden (maximaal 30 km/uur) en de intensiteiten zijn dusdanig dat verkeersveiligheid niet in het geding is (bron: verkeerstoeits 31 augustus 2009).	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
5.	Er is onvoldoende inzicht in de toename van de verkeersintensiteit ter plaatse en de effecten daarvan op de verkeersveiligheid en de bestaande wegenstructuur.	Toename van de verkeersintensiteiten is inzichtelijk gemaakt in de verkeerstoeits d.d. 3 juli 2009. Extra verkeer resulteert niet in een overschrijding van de grenswaarden die de gemeente Drimmelen heeft gesteld in haar beleidsplan verkeer en vervoer.	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
6.	Er dient op het gebied van ecologie nog nader onderzoek gedaan te worden naar de huiszwaluw en diverse vleermuissoorten.	Er is door Adviesbureau Mertens B.V. Bureau voor natuur, ruimtelijke ordening en ecotoxicologie in oktober 2008 een rapport opgesteld, waarin nader onderzoek is verricht naar diverse vleermuissoorten en de huiszwaluw.	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
7.	Het aspect luchtkwaliteit behoeft een nadere toelichting en onderbouwing. De autonome situatie v.w.b. verkeersgegevens dient te worden afgezet tegen de toekomstige situatie.	Voor het plan is een luchtkwaliteitsonderzoek d.d. 14 juli 2009 uitgevoerd (kenmerk 179374.ehv.212.R002) waarin getoetst wordt of het plan voldoet aan de normen uit de Wet milieubeheer. In dit onderzoek worden zowel de autonome situatie als de situatie na planontwikkeling beschouwd. De conclusie luidt dat in alle toetsjaren wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.

Nota zienswijzen m.b.t. ontwerp bestemmingsplan/ ontwerp exploitatieplan Lage Zwaluwe-west
Gemeente Drimmelen, 29 oktober 2009

		zowel voor als na realisatie van Lage Zwaluwe-west. Er zijn daarom vanuit luchtkwaliteit geen belemmeringen om het plan uit te voeren.	
8.	Het is onduidelijk of een akoestisch onderzoek is uitgevoerd en wat de effecten hiervan zijn op de directe omgeving.	Voor wat betreft de realisatie van de supermarkt is geen gedetailleerd akoestisch onderzoek uitgevoerd, daar dit enkel op aannamen zou kunnen berusten. Bij het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient in eerste instantie de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als leidraad. Hierin zijn per bedrijfscategorie richtafstanden voor de diverse milieuaspecten gegeven. Voor supermarkten is voor geluid een richtafstand tot woningen gegeven van 10 m. In onderhavig geval is de werkelijke afstand van de geplande supermarkt tot bestaande woningen groter dan 10 meter. Aanvullend dient te worden opgemerkt dat er sprake is van een nieuwe situatie, waardoor maatregelen, zowel in de bedrijfsvoering als in de overdrachtsweg, nog te treffen zijn. Hierbij valt te denken aan het in pandig laden en lossen, het vaststellen van laad- en los tijden en het geluidsarm uitvoeren van winkelwagentjes. Een toekomstige supermarkt zal voor wat betreft de Wet milieubeheer tevens moeten voldoen aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit. Voor de reconstructie van de Oude weg en de bedrijven Crezée en Nautimax heeft akoestisch onderzoek d.d. 10 juli 2009 plaatsgevonden.	Zienswijze is gegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
9.	De financiële uitvoerbaarheid is onvoldoende aangetoond.	De gemeente Drimmelen heeft ten behoeve van het project Lage Zwaluwe West een overeenkomst gesloten met de Bouwcombinatie, bestaande uit de woningcorporaties Stichting VVSG te Geertruidenberg en Goed Wonen te Lage Zwaluwe. Deze overeenkomst heeft onder andere de strekking dat de gemeente geen enkel risico loopt ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van dit plan. In verband met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is separaat een exploitatieplan in procedure gebracht. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden die de nieuwe Wet ruimtelijke ordening stelt ten aanzien van deze ontwikkeling.	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.

Nota zienswijzen m.b.t. ontwerp bestemmingsplan/ ontwerp exploitatieplan Lage Zwaluwe-west
Gemeente Drimmelen, 29 oktober 2009

Nr	Ingekomen	Conclusie
09 ink 4112	15. Achmea Rechtsbijstand, namens de heer A. Verdoorn, Kerkstraat 57 te Lage Zwaluwe	
1.	Er zal parkeeroverlast ontstaan. Er zijn meer dan 8 parkeerplaatsen nodig.	Zienswijze is ongegrond. Wijzigingen in het plan zijn noodzakelijk. Het plan Lisdodde wordt uit het bestemmingsplan Lage Zwaluwe-west gehaald. De plangrens zal hierop worden aangepast. Het plan Lisdodde zal de reeds in ganggezette procedure verder doorlopen, hetgeen impliceert dat tegen de daadwerkelijke afgifte van de bouwvergunning en daaraan gekoppelde vrijstelling, wederom een zienswijze kan worden ingediend.
2.	Het plan leidt tot vermindering van de privacy. Er ontstaat inkijk in de tuin en woning.	Zie conclusie onder 15.1
3.	Het bouwplan leidt tot een grote beperking van de lichtinval. De bouwhoogte dient te worden aangepast.	Zie conclusie onder 15.1

Nota zienswijzen m.b.t. ontwerp bestemmingsplan/ ontwerp exploitatieplan Lage Zwaluwe-west
Gemeente Drimmelen, 29 oktober 2009

4.	Het bouwplan leidt tot verlies van vrij uitzicht aan de voorzijde van de woning, het plantsoen naast en achter de woning. Dit is een onaanvaardbare beperking. Er wordt verzocht om inzage in stukken op basis van beroep op de wet openbaarheid van bestuur.	Zie hetgeen gesteld onder 15.2	Zie conclusie onder 15.1
5.		De opgevraagde stukken zijn bij brief van 2 juni 2009 aan reclamant toegezonden. Het vrijstellingsbesluit behoeft evenwel geen mededelingsbrief aan de provincie.	Zie conclusie onder 15.1
Nr.			
09 ink 4163	16. Dhr. P.H. Ormeling, Ameroever 70 te Lage Zwaluwe	Ingekomen 28 mei 2009	Conclusie
1.	Van een fraaie Oudeweg is in het ontwerp niet veel meer over. De Oudeweg is gewijzigd in een gewone weg. De Ruimte voor Ruimte woningen zijn vervangen door een mengelmoesje van twee onder één kapwoningen, geschakelde en vrijstaande woningen.	Er zijn inderdaad wijzigingen in het plan doorgevoerd. Uit financieel oogpunt wordt de Oudeweg soberder uitgevoerd en is er minder vraag naar dure woningen op ruime kavels. Om die reden heeft een verdichting van het plan plaatsgevonden. Desalniettemin ligt een plan voor met borging van de ruimtelijke kwaliteit. In het kader van de leefbaarheid is voorliggend plan gewenst.	Zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.

Verslag en advies van de hoorcommissie bestemmingsplannen inzake het ontwerp Bestemmingsplan "Lage Zwaluwe-west"

Datum: 16 juni 2009.

Aanwezig:

De hoorcommissie bestemmingsplannen, bestaande uit:

De heer A. Buys (voorzitter);

De heer G.J. Thijssen;

Mevrouw R. Heijmans.

Ambtelijk:

De heer P. Bauer

De heer R. Scheffer

Er is 10 minuten spreektijd voor iedereen gereserveerd.

1. Dhr. P. Meeuwissen, Abr. Kuiperstraat 9 te Lage Zwaluwe

Aanwezig: Dhr. P. Meeuwissen

Samenvatting:

In aanvulling op de reeds ingestuurde zienswijze merkt de heer Meeuwissen op het vreemd te vinden een uitnodiging te krijgen één week voor de zitting. Hij vindt dit te kort. Het verhaal heeft een geschiedenis welke teruggaat naar 2003. De raad heeft destijds al de Louisapolder bestempeld tot bedrijventerrein. Er lag een mooi plan om de sporthal uit te plaatsen naar de overzijde van de Oudeweg. Op de vrijkomende locatie lag een mooi plan voor woningbouw aan de Ganshoeksingel. De afdeling RO en de toenmalige wethouder hebben dit plan ter zijde geschoven.

In 2006 heeft het voorontwerp-bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegen. Er is lange tijd over heen gegaan alvorens beantwoording hiervan heeft plaatsgevonden. VV Zwaluwe wordt de dupe van de spie. De Oudeweg moet blijven zoals die nu is. Het heeft zijn voorkeur om een dubbel fietspad aan de zuidzijde van de Oudeweg te leggen. De 15 parkeerplaatsen bij de sporthal t.b.v. de vv Zwaluwe zijn niet logisch gekozen. De heer Meeuwissen spreekt de hoop uit dat ooit de vv Zwaluwe nog eens naar de zuidzijde van de Oudeweg wordt verplaatst.

Advies:

Er wordt verwezen naar de inhoudelijke beoordeling en conclusie zoals die is opgenomen in de nota zienswijzen, behorende bij de vaststelling van het bestemmingsplan/exploitatieplan Lage Zwaluwe-west.

2. Fam. Mattens, Kerkstraat 62 te Lage Zwaluwe

Aanwezig: Dhr. Mattens

Samenvatting:

De heer Mattens verwijst naar zijn eerder ingediende zienswijze. De heer Mattens heeft op zich niks tegen de toekomstige bewoners van de Lisdodde. De locatie is evenwel niet goed gekozen. Er wordt gepleit voor het behouden van de historische lintbebouwing. Bij doorgang van het nieuwe plan vermindert de lichtinval en privacy en krijgt hij een hoog pand van 10.80 meter voor zijn woning. De heer Mattens vreest een verkeersonveilige situatie op de T-splitsing. De weg wordt gebruikt door veel schoolgaande kinderen. De heer Mattens is niet tevreden over de wijze van communiceren met woningstichting Goed Wonen. Ook vindt hij de advertentie niet kloppen i.v.m. de locatieaanduiding en is hij van oordeel dat de monumentencommissie haar werk slecht heeft gedaan.

Advies:

Er wordt verwezen naar de inhoudelijke beoordeling en conclusie zoals die is opgenomen in de nota zienswijzen, behorende bij de vaststelling van het bestemmingsplan/exploitatieplan Lage Zwaluwe-west.

3. Fam. Oostendorp, Kerkstraat 60 te Lage Zwaluwe

Aanwezig: Dhr. en mevr. Oostendorp

Samenvatting:

De heer en mevrouw Oostendorp verwijzen naar hun eerder ingediende zienswijze. Zij zijn tegen het plan Lisdodde, maar niet tegen het plan Lage Zwaluwe-west. Er is niet goed gekeken naar alternatieven voor de Lisdodde. Er zijn betere locaties denkbaar in de nabijheid van het zorgcentrum. Het gebouw van de Lisdodde is te hoog. Er dient te worden uitgegaan van een traditionele dijkwoninghoogte. Voorts is men ontevreden over de wijze van communiceren en vreest men voor schade aan de woning tijdens de bouw.

Advies:

Er wordt verwezen naar de inhoudelijke beoordeling en conclusie zoals die is opgenomen in de nota zienswijzen, behorende bij de vaststelling van het bestemmingsplan/exploitatieplan Lage Zwaluwe-west.

4. W. Polak, Kerkstraat 66 te Lage Zwaluwe

Aanwezig: Dhr. Polak

Samenvatting:

De heer Polak verwijst naar zijn eerder ingediende zienswijze. In aanvulling hierop deelt hij mede niet tegen het project Lisdodde te zijn, maar veeleer tegen de gekozen locatie. Het plan is te hoog. Een inrichting van het terrein als plantsoen zou beter zijn.

Advies:

Er wordt verwezen naar de inhoudelijke beoordeling en conclusie zoals die is opgenomen in de nota zienswijzen, behorende bij de vaststelling van het bestemmingsplan/exploitatieplan Lage Zwaluwe-west.

5. Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV namens Crezée

Niet aanwezig met kennisgeving.

Samenvatting:

-

Advies:

Er wordt verwezen naar de inhoudelijke beoordeling en conclusie zoals die is opgenomen in de nota zienswijzen, behorende bij de vaststelling van het bestemmingsplan/exploitatieplan Lage Zwaluwe-west.

6. Fam. Asmus, Kerkstraat 64 te Lage Zwaluwe (mede namens 5 omwonenden)

Aanwezig: Dhr. Asmus

Samenvatting:

De heer Asmus verwijst naar zijn eerder ingediende zienswijze. In aanvulling hierop deelt hij mede niet tegen het project Lisdodde te zijn. Inhoudelijk is er niets mis mee, echter de locatie is ongelukkig gekozen. De heer Asmus is tegen de omzetting van een bestemming groen naar maatschappelijk. Het plan Lage Zwaluwe-west behoudens de Lisdodde kan verder wel op instemming rekenen.

Advies:

Er wordt verwezen naar de inhoudelijke beoordeling en conclusie zoals die is opgenomen in de nota zienswijzen, behorende bij de vaststelling van het bestemmingsplan/exploitatieplan Lage Zwaluwe-west.

7. Mevr. C. Boogerd, Rietstraat 10 te Lage Zwaluwe (mede namens 13 omwonenden)

Aanwezig: Dhr Heijkoop, Dhr. Boogerd

Samenvatting:

In aanvulling op de reeds ingediende zienswijze wordt het volgende medegedeeld. Al vanaf 2004 is men bezig met plan Lage Zwaluwe-west. Er bestaat veel bezwaar tegen de locatie van het winkelcentrum. De huidige bewoners hebben destijds bewust hun woning gekocht omwille van het groen en de privacy. Zij hebben niet gekozen voor een massaal winkelcentrum in hun achtertuin. Het open karakter van Lage Zwaluwe wordt teniet gedaan. Er zullen dagelijks 10 vrachtwagens ook 's nachts het winkelcentrum gaan bevoorraden. Het verkeer komt in een soort trechter terecht. Het winkelcentrum zou om verkeersstromen tegen te gaan beter in de nabijheid van de rotonde of op de grond van Crezée gesitueerd kunnen worden. Als voorbeeld wordt de Emté bij het kanaaleiland Vrachelen in Oosterhout aangehaald. De bewoners spreken de vrees uit dat tussen hun woningen en het winkelcentrum de veiligheid zal afnemen en dat er sprake zal zijn van geluidsoverlast door hangjongeren.

Advies:

Er wordt verwezen naar de inhoudelijke beoordeling en conclusie zoals die is opgenomen in de nota zienswijzen, behorende bij de vaststelling van het bestemmingsplan/exploitatieplan Lage Zwaluwe-west.

8. J.M.M. Deijkers, Kerkstraat 75 te Lage Zwaluwe (mede namens 9 omwonenden)

Aanwezig: Dhr. Sulker, Dhr. Deijkers

Samenvatting:

In aanvulling op de reeds ingediende zienswijze wordt het volgende medegedeeld. Ten opzichte van de eerste plannen is er eigenlijk door de jaren heen maar weinig veranderd. Er hebben weinig aanpassingen in het plan plaatsgevonden, alleen de mogelijke toevoeging van de Willibrordusschool bij de brede school is nieuw. Al het aanwezige groen verdwijnt ten faveure van woningbouw en een winkelcentrum. De omgeving gaat veranderen. De Onderstraat dient verkeersluw te blijven. Hier wil men garanties voor krijgen dat dit zo blijft. Het huidige groen wordt veel gebruikt door spelende kinderen. De skatebaan moet blijven waar die nu is. Er bestaan twijfels over de financiële haalbaarheid van het winkelcentrum. De zittende ondernemers hebben geen interesse in een plekje in het nieuwe winkelcentrum. Het winkelcentrum staat te dicht bij de huidige bewoners. Er wordt gevreesd voor geluidsoverlast door verkeer en hangjongeren. De druk op de omgeving neemt toe. De sociale controle is beperkt en de politie doet niets. Er wordt voor gepleit het winkelcentrum uit te plaatsen richting Oudeweg op een zogenaamde meer zichtlocatie.

Advies:

Er wordt verwezen naar de inhoudelijke beoordeling en conclusie zoals die is opgenomen in de nota zienswijzen, behorende bij de vaststelling van het bestemmingsplan/exploitatieplan Lage Zwaluwe-west.

9. J. van den Berg, Griendwerkerstraat 82 te Lage Zwaluwe (mede namens 14 omwonenden)

Aanwezig: Dhr. van den Berg en andere bewoners uit de directe omgeving

Samenvatting:

In aanvulling op de reeds ingediende zienswijze wordt het volgende medegedeeld. Er bestaat bezwaar tegen de hoogte van de opgenomen groenvoorziening evenwijdig aan de Griendwerkerstraat. Een hoogte van 4 á 5 meter is onacceptabel. Een hoogte van 1 á 1,5 meter is wenselijk. Dit is benoemd door de wethouder maar nog niet toegezegd. Dit wenst men zwart op wit te krijgen. In zijn algemeenheid is het groenonderhoud ondermaats. Er wordt slechts geshreppeld en het toezicht is nihil. Veiligheid is een belangrijk item. Er is in het verleden diverse malen ingebroken. Een hoge groenvoorziening werkt inbraak in de hand. Gevraagd wordt om de bestaande sloot te verbreden.

Advies:

Er wordt verwezen naar de inhoudelijke beoordeling en conclusie zoals die is opgenomen in de nota zienswijzen, behorende bij de vaststelling van het bestemmingsplan/exploitatieplan Lage Zwaluwe-west.

10. Dhr. E. Orie namens Stichting Inwonersbelangen Lage Zwaluwe, Repel 2 te Lage Zwaluwe

Aanwezig: Mevr. Boogerd en dhr. Orie

Samenvatting:

In aanvulling op de reeds ingediende zienswijze wordt het volgende medegedeeld. De plaats van het nieuwe winkelcentrum is ongelukkig gekozen. Alle vracht- en autoverkeer moet via de Oudeweg richting winkelcentrum. De bevoorrading van het winkelcentrum is te ver weg van het hoofdwegenet. Dit leidt tot meer verkeer door de wijk. Er wordt gevreesd voor

nieuwe sluiptwegen door de Lokken/Lint en Repel. Voorts dient er meer aandacht te zijn voor de omvang van het winkelcentrum in relatie tot haar omgeving.

Advies:

Er wordt verwezen naar de inhoudelijke beoordeling en conclusie zoals die is opgenomen in de nota zienswijzen, behorende bij de vaststelling van het bestemmingsplan/exploitatieplan Lage Zwaluwe-west.

11. Dhr. E. Orie, Repel 2 te Lage Zwaluwe

Aanwezig: Dhr. Orie.

Samenvatting:

In aanvulling op de reeds ingediende zienswijze wordt het volgende medegedeeld. Het bevreemd dhr. Orie dat er nu richting Oudeweg woningen gebouwd kunnen worden, terwijl dit vroeger vanwege geluidsoverlast niet mogelijk was. Er dient ter hoogte van Repel 2 een groenstrook te worden doorgetrokken om de nieuwe rijwoningen aan het zicht van woning Repel 2 te onttrekken. Om dit groen te kunnen toevoegen dient het blok rijwoningen evenwijdig aan de Kruisstraat in zuidelijke richting te worden opgeschoven, zodat hiervoor ruimte ontstaat.

Advies:

Er wordt verwezen naar de inhoudelijke beoordeling en conclusie zoals die is opgenomen in de nota zienswijzen, behorende bij de vaststelling van het bestemmingsplan/exploitatieplan Lage Zwaluwe-west.

12. Zwaluwse Ondernemersvereniging, Postbus 88 te Lage Zwaluwe

Niet aanwezig met kennisgeving.

Samenvatting:

-

Advies:

Er wordt verwezen naar de inhoudelijke beoordeling en conclusie zoals die is opgenomen in de nota zienswijzen, behorende bij de vaststelling van het bestemmingsplan/exploitatieplan Lage Zwaluwe-west.

13. Mr. Croockewit namens dhr. A.J.J. Weterings (Super de Boer) te Amsterdam

Niet aanwezig met kennisgeving.

Samenvatting:

-

Advies:

Er wordt verwezen naar de inhoudelijke beoordeling en conclusie zoals die is opgenomen in de nota zienswijzen, behorende bij de vaststelling van het bestemmingsplan/exploitatieplan Lage Zwaluwe-west.

14. Dhr. van der Bij namens Super de Boer supermarkten B.V., Postbus 2680 te Amersfoort

Niet aanwezig met kennisgeving, wel pleitnota toegezonden.

Samenvatting:

Dhr. van der Bij is niet aanwezig tijdens de hoorzitting. Hij heeft in aanvulling op de reeds ingediende zienswijze een pleitnota d.d. 15 juni 2009 toegezonden. Hierin wordt het volgende medegedeeld. Er is geen ruimte voor de toevoeging van een supermarkt van 1500 m². Er zal sprake zijn van een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur in Lage Zwaluwe. Ook zijn de onderdelen van het ontwerp-bestemmingsplan waaronder de inpassing in de omgeving, aantal bezoekers, verkeer (bereikbaarheid en parkeren), externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, flora en fauna alsmede de economische uitvoerbaarheid onvoldoende onderzocht, waardoor van een goede ruimtelijke ordening geen sprake is. Het plan is onzorgvuldig voorbereid.

Advies:

Er wordt verwezen naar de inhoudelijke beoordeling en conclusie zoals die is opgenomen in de nota zienswijzen, behorende bij de vaststelling van het bestemmingsplan/exploitatieplan Lage Zwaluwe-west.

15. Achmea Rechtsbijstand (mevr. S. Yan) namens A. Verdoorn, Kerkstraat 57 te Lage Zwaluwe

Niet aanwezig met kennisgeving.

Samenvatting:

-

Advies:

Er wordt verwezen naar de inhoudelijke beoordeling en conclusie zoals die is opgenomen in de nota zienswijzen, behorende bij de vaststelling van het bestemmingsplan/exploitatieplan Lage Zwaluwe-west.

16. Dhr. P.H. Ormeling, Ameroever 70 te Lage Zwaluwe

Aanwezig: Dhr. Ormeling

Samenvatting:

In aanvulling op de reeds ingediende zienswijze wordt het volgende medegedeeld. De ruime entree van de Oudeweg in combinatie met grote ruime kavels moest het visitekaartje van Lage Zwaluwe worden. Het huidige voorliggende plan is hier een flauw aftreksel van. De Ruimte voor Ruimte kavels zijn grotendeels verdwenen en de Oudeweg wordt soberder uitgevoerd. Dhr. Ormeling en met hem de zwaluwse bevolking had het liever anders gezien.

Advies:

Er wordt verwezen naar de inhoudelijke beoordeling en conclusie zoals die is opgenomen in de nota zienswijzen, behorende bij de vaststelling van het bestemmingsplan/exploitatieplan Lage Zwaluwe-west.

Nota ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan/ exploitatieplan Lage Zwaluwe West

Wij stellen voor om in het bestemmingsplan/exploitatieplan ambtshalve de volgende wijzigingen door te voeren.

Aanpassen verkaveling woningtypen

Voorgesteld wordt de verkaveling van de oorspronkelijke ruimte voor ruimtekavels aan te passen naar diverse woningtypen (vrijstaand, twee-onderéénkap, rijwoningen en aanleunwoningen(appartementen)).

Daarnaast stellen wij voor de geschakelde levensloopbestendige woningen te wijzigen naar levensloopbestendige twee-onder-één kapwoningen en de verkaveling van aanleunwoningen naar patio's aan te passen. Hierdoor wijzigt het aantal in dit bestemmingsplan te realiseren woningen van ca. 320 naar ca. 370 woningen. De plantoelichting, planregels en de verbeelding worden hier op aangepast.

Aanpassing vormgeving en positionering winkelcentrum inclusief aangrenzend parkeerterrein.

Voorgesteld wordt om het winkelcentrum naar laatste inzichten aan te passen. Het winkelcentrum komt definitief meer in lijn met het zorgcentrum en de brede school te liggen. Door deze verschuiving worden de parkeerplaatsen meer centraal gegroepeerd.

Mogelijke fusie Brede school

In de plantoelichting wordt in paragraaf 5.4 de mogelijkheid van een fusie van twee basisscholen als optie weergegeven.

Kleine wijzigingen van technische aard in het bestemmingsplan

Het betreft met name de aanpassing van de regels voor wat betreft de ontheffingen.

Kleine wijzigingen van technische aard in het exploitatieplan

Het percentage van de kosten dat verhaald wordt op het exploitatiegebied wordt aangepast. De peildatum voor gehanteerde uitgifteprijs wordt aangepast.