

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon

076 - 5225262

fax

076 - 5213812

email

info@c5s.nl

internet

www.c5s.nl

Gemeente Drimmelen

**Bestemmingsplan "Locatie Rabobank
Lage Zwaluwe"**

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan "Locatie Rabobank Lage Zwaluwe"

Inhoud:

1. toelichting
2. voorschriften
3. plankaart
 - blad : 0303
 - d.d. : 15-07-2003
 - gew. : 24-11-2003

Toelichting

INHOUD

1.	Inleiding	2
2.	Beschrijving van het bouwplan	3
2.1.	Beschrijving van het gebied	3
2.2.	Beschrijving van het bouwplan	4
3.	Beleid	6
3.1.	Vigerend beleid van hogere overheden	6
3.2.	Vigerend gemeentelijk beleid	6
4.	Uitvoerbaarheid	8
4.1.	Bodemverontreiniging	8
4.2.	Geluidhinder wegverkeer	9
4.3.	Invloeden/effecten bedrijven	9
4.4.	Waterhuishouding	9
4.5.	Archeologie en cultuurhistorie	10
4.6.	Economische haalbaarheid	10
5.	Juridische aspecten	11
6.	Inspraak en overleg	12
6.1.	Inspraak	12
6.2.	Overleg	12

Bijlagen

Advies Waterschap Land van Nassau
Inrichting parkeerplaatsen
Advies Dienst Ruimte Economie en Welzijn
Advies Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant
Verslag inspraakavond
Voorstel commissie Grondzaken inzake inspraakreacties

1. INLEIDING

Aan de Groningenlaan 105 in de kern Lage Zwaluwe van de gemeente Drimmelen is een filiaal gevestigd van de Rabobank Made en Omstreken. Door reorganisaties binnen de bank zullen een aantal diensten die thans nog vanuit de vestiging Lage Zwaluwe worden aangeboden bij andere vestigingen worden ondergebracht. Door deze reorganisatie beantwoordt het bankgebouw niet meer aan de ter plaatse uit te oefenen functies. Om deze reden is het plan ontstaan om ter plaatse te komen tot de bouw van een kleiner bankkantoor. Voor de vrijgekomen gronden is gezocht naar een functionele invulling. In overleg met de Woningstichting Goed Wonen worden plannen ontwikkeld om het kleinere bankkantoor deel te laten uitmaken van een appartementengebouw.

De plannen sluiten niet aan op de in het geldende bestemmingsplan aan de gronden gegeven bestemming te weten Detailhandel en dienstverlening. Binnen deze bestemming zijn woningen, anders dan bedrijfswoningen, niet toegelaten.

De gemeente staat positief tegenover het initiatief en wil een inspanning doen om de nodige procedures te voeren door een bestemmingsplan in procedure te brengen dat voorziet in de bouw van het appartementencomplex annex kantoorruimten.

Gekozen is voor een bestemmingsplan dat specifiek op de juridische regeling van onderhavig bouwplan is toegesneden. Dit bestemmingsplan beantwoordt in de behoefte aan een dergelijke juridische regeling. In de onderhavige toelichting zal dit bestemmingsplan worden verduidelijkt.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zullen het gebied waarin het bouwplan dient te worden gerealiseerd alsmede de inhoud van het bouwplan zelf worden toegelicht.

Hoofdstuk 3 zal verder ingaan op het vigerende beleid dat op onderhavig bouwplan van toepassing is. Zowel bovengemeentelijk als gemeentelijk beleid zal worden behandeld.

In hoofdstuk 4 worden belangrijke aspecten wat betreft de uitvoerbaarheid van het bouwplan behandeld. Er wordt onder meer dieper ingegaan op hinder- en bodemaspecten, cultuurhistorie en archeologie en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 5 wordt de opbouw van de juridische regeling, zoals deze in de voorschriften zijn opgenomen, nader toegelicht.

In hoofdstuk 6 tenslotte is een verslag te vinden van de inspraakreacties.

2. BESCHRIJVING VAN HET BOUWPLAN

2.1. Beschrijving van het gebied

De locatie ligt in het centrale gebied van de grote na-oorlogse uitbreiding van de kern Lage Zwaluwe. De oorspronkelijke bebouwing van Lage Zwaluwe bevindt zich langs de oude lintvormige infrastructuur. Het stratenpatroon van het deel van de na-oorlogse uitbreiding waarin de locatie is gelegen, is geënt op een radiaal gericht polderpatroon. De planmatige aanpak van de wijk heeft geresulteerd in een spreiding van diensten waar de Rabobank er een van is. De hoofdontsluitingen waartoe ook de Ganshoeksingel nabij de Rabobank gerekend mag worden, zijn veelal voorzien van een breed profiel met voldoende aandacht voor een groene setting. Het perceel van de Rabobank is in de groene setting geen uitzondering en vormt vanaf de Ganshoeksingel met de groene bermen met opgaande bomen langs het water een aantrekkelijk geheel.

De woningen in de omgeving zijn vrijwel altijd in groepen van gelijke typen gebouwd waardoor de straatwanden een enigszins uniform karakter dragen. De woningen zijn voorzien van een voortuin waarbij de in de straten opgenomen groenstroken voor een groene uitstraling van de wijk zorg dragen.

De bouwlocatie is strategisch gelegen op het punt waar de Groningenlaan uitkomt op de Ganshoeksingel. De Groningenlaan zelf is een belangrijke buurtontsluitingsweg.

De wijk herbergt vooral woonfuncties en is hiermee betrekkelijk monofunctioneel. Op de plaats van de Ganshoeksingel tegenover de Rabobank, bevindt zich zorgcentrum "De Ganshoek".

De gehele planlocatie beslaat 2220 m². Van het bestaande pand kan gesteld worden dat deze zich in een goede staat bevindt en als dusdanig een positieve rol speelt in het ruimtelijk beeld van de omgeving en de straat.

De planlocatie als geheel wordt ingeklemd tussen de Groningenlaan en Ganshoeksingel. De zuidelijke en oostelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de woonbebouwing van de rijtjeswoningen die georiënteerd zijn op de Groningenlaan. In de omgeving van de locatie zijn afgezien van het verzorgingscentrum, geen dienstfuncties te vinden.

2.2. Beschrijving van het bouwplan

Uitgangspunten

Door de gemeente Drimmelen zijn in overleg met de RABO-bank en de Woningstichting Goed Wonen enige aanbevelingen voor herontwikkeling van de locatie gedaan. Deze aanbevelingen zijn als uitgangspunt genomen voor het bouwplan. Het betreft de volgende zaken:

- Het parkeren dient plaats te vinden op het eigen erf;
- De detailhandelsfuncties betreffen alleen de bankfuncties;
- De bebouwing dient de Groningenlaan en de Ganshoeksingel te begeleiden en te bestaan uit maximaal 3 bouwlagen met opbouw. De nieuwbouw dient aan te sluiten bij de maat en schaal van de naastgelegen bebouwing;
- De realisatie van huurwoningen (eventueel voor ouderen) moet deel uitmaken van de bouwplannen;

Het bouwplan

Het bouwplan omvat in hoofdzaak de volgende onderdelen:

- Een bankgedeelte met een oppervlak van 400 m²;
- Een appartementengedeelte voor 18 appartementen;
- Een deel onder het maaiveld gelegen parkeergarage/bergingen.

Voor het appartementengebouw is gekozen voor een bouwmassa die uit drie lagen bestaat, met een vierde nevensgeschikte bouwlaag (penthouses).

De hoek van de Groningenlaan behoeft een stedenbouwkundige accentuering. Op deze plek het bankgedeelte op een duidelijk zichtbare plaats in de bebouwing gesitueerd.

Functioneel is een deel van de begane grondlaag bedoeld als commerciële ruimte voor de RABO-bank. Het totale bruto vloeroppervlak is ongeveer 400 m². De commerciële ruimte is op maaiveldniveau bereikbaar vanaf het aangrenzende trottoir.

Op de begane grondlaag is ruimte voor 4 appartementen. Op de eerste en tweede verdieping is ruimte voor 12 appartementen. In de opbouw zijn 2 penthouses gesitueerd. De appartementen zijn vanaf een galerij toegankelijk. De galerij is op zijn buurt toegankelijk vanuit een centrale hal waarin ook de lift is ondergebracht. De galerijen zijn aan de noordzijde gesitueerd (aan de kant van de Ganshoeksingel). Tenslotte maken de ten dele onder het maaiveld liggende parkeerruimten/bergingen deel uit van het gebouw. Het souterrain bevat 15 garages/bergingen en 6 berguimtes.

Het gebouw wordt in de lengteas ter plaatse van de trappenhal enigszins geknikt waardoor het gebouw begeleiding geeft aan de slingerbeweging van de Groningenlaan voordat deze op de Ganshoeksingel uitmondt.

In de parkeerbehoefte wordt voorzien door 15 garages/bergingen onder het gebouw te realiseren en 28 parkeerplaatsen langs de Groningenlaan aan te leggen. Daarnaast zijn er in de omgeving nog 6 parkeerplaatsen op eigen terrein en 8

parkeerplaatsen in openbaargebied aanwezig. Het totaal aan beschikbare parkeer ruimte bedraagt 57 plaatsen.

Door de realisering van het gebouw op de hoek wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt terwijl het groene karakter behouden blijft. Ten eerste doordat het gebouw een architectonische vormgeving heeft die qua massa en hoogte aansluit op de bestaande woonbebouwing. Ten tweede omdat met de nieuwbouw een passend stedenbouwkundig gebaar kan worden gemaakt op de hoek van de Groningenlaan en Ganshoeksingel.

Architectonisch kan het appartementengebouw een waardevolle toevoeging zijn aan de omgeving. Het gebouw wordt uitgevoerd zonder kap.

Eigendom

Momenteel is een groot deel van het toekomstige terrein in eigendom. Langs de Groningenlaan zal nog een klein stukje grond (7 m²) dienen te worden aangekocht dat momenteel toebehoort aan de gemeente.

Woningcontingenten

De 18 appartementen zijn verdeeld in 12 verkoop en 6 verhuur.

Bij de woningstichting is een lijst met belangstellenden aanwezig die voldoende zekerheid biedt dat het project haalbaar is. De woningen passen binnen de aan de gemeente toegewezen contingenten.

Rekening houdend met de doelgroepen van beleid wordt 1/3 gebouwd voor de huursector en 2/3 voor de koopsector. In het gemeentelijk woningbouwprogramma is de locatie meegenomen voor uitvoering in 2004. Tevens wordt deze locatie vermeld in de uitwerkingsplannen van de provincie voor de periode 2002 – 2005.

3. BELEID

Wat betreft vigerend beleid moet zowel het relevante beleid van hogere overheden als het relevante beleid van de gemeente worden genoemd. Beide zullen in de komende paragrafen worden behandeld. Ook wordt het bouwplan getoetst aan het beleid.

3.1. Vigerend beleid van hogere overheden

Provinciaal beleid

Streekplan Noord-Brabant 2002

In dit Streekplan wordt zuinig ruimtegebruik als een van de vijf leidende principes voor het provinciaal beleid beschouwd. Een voorzichtig omgaan met de resterende brabantse ruimte wordt vooropgesteld. Dat de economische groei telkens gepaard gaat met uitbreidingen van het ruimtebeslag mag geen vanzelfsprekendheid meer zijn. In deze lijn is het van groot belang optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden de bestaande bebouwde ruimte (opnieuw en) beter te benutten. De provincie vindt dat het aansnijden van nieuwe ruimte in directe samenhang moet worden gezien met de mogelijkheden voor inbreiding en herstructurering. Ook hecht de provincie belang aan de intensivering van het ruimtegebruik, onder meer door op een compacte wijze – in de hoogte en de diepte – te bouwen. Bovendien wil de provincie een sterker accent leggen op het meervoudig gebruik van de ruimte. Dat betekent dat meerdere functies op een en dezelfde locatie gecombineerd worden.

3.2. Vigerend gemeentelijk beleid

Structuurvisie Plus

In de op 29 november 2001 door de raad vastgestelde Structuurvisie Plus wordt gesteld dat accenten voor woningbouw worden gelegd in Made en Lage Zwaluwe, waarbij prioriteit wordt gegeven aan inbreidings- en herstructureringslocaties. Het onderhavige plan wordt gezien als een dergelijke locatie.

De Structuurvisie Plus stelt voorts dat de kwalitatieve woningbehoefte sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling, de daarmee gepaard gaande veranderde woonwensen en tevens de samenstelling van de woningvoorraad. Aandachtspunt bij de samenstelling van het woningbouwprogramma en de aanpak van de huidige woningvoorraad en woonomgeving, is de differentiatie. Gezien de toenemende vergrijzing zal vraag ontstaan naar specifieke seniorenwoningen/appartementencomplexen.

Bestemmingsplan Kern Lage Zwaluwe Gemeente Drimmelen, 2002

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een partiële wijziging van het RABO perceel aan de Groningenlaan van het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe" dat door de raad van Drimmelen op 29 november 2001 is vastgesteld en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 27 augustus 2002.

Het plan kent voor het onderhavige perceel geen flexibiliteitsbepalingen waardoor voor de realisatie van het initiatief een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk is.

De gronden zijn bestemd tot Detailhandel en dienstverlening waarbinnen in het algemeen detailhandel, dienstverlenende bedrijven en bijbehorende voorzieningen zijn toegestaan zoals parkeervoorzieningen, verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen en erven, en dergelijke. Op specifiek op de plankaart aangeduide locaties zijn daarnaast een tankstation, bedrijfswoningen en bescherming van gemeentelijke monumenten geregeld.

De voorschriften behorende bij het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe" zijn niet toepasbaar voor het bouwinitiatief, een afzonderlijke regeling is daarom noodzakelijk.

Een algemeen gemeentelijk beleid dat van toepassing is op het bouwinitiatief is niet aanwezig. Op dit punt wordt elk geval afzonderlijk beoordeeld.

4. UITVOERBAARHEID

4.1. Bodemverontreiniging

In opdracht van Rabobank Made en Omstreken is een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd door Goorbergh Geotechniek b.v. Het onderzoek is 10 januari 2002 uitgevoerd. De samenvatting en conclusies luiden als volgt:

Op de locatie gelegen aan de Groningenlaan 105 te Lage Zwaluwe is een milieukundig bodemonderzoek naar de kwaliteit van de bodem uitgevoerd. Gebaseerd op de verzamelde gegevens is de locatie onderzocht als een niet verdachte locatie. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de bijlage B.1 van de NEN 5740 voor een locatie van 2300 m². Er zijn op de locatie in totaal 12 boringen tot een maximale diepte van 5,30 m –mv uitgevoerd, een ervan is uitgevoerd met een peilbuis. Het grondwatermonster en de grondmonsters van de boven- en ondergrond zijn geanalyseerd op de voorgeschreven NEN analysepakketten.

Bovengrond

In de bovengrond zijn zintuiglijk geen afwijkingen waargenomen. De bovengrond ter plaatse van MM 1 is licht verontreinigd met nikkel en EOX (overschrijding streefwaarde). De bovengrond ter plaatse van MM2 is licht verontreinigd met nikkel (overschrijding streefwaarde). De verhoging van de concentratie EOX in de bovengrond ter plaatse van MM 1 is dusdanig laag dat een verdere uitsplitsing van de afzonderlijke componenten niet zinvol is.

De gehalten van de overige geanalyseerde parameters in de bovengrond (0,00-0,50 m-mv) liggen lager dan de streefwaarde.

Ondergrond

In de ondergrond (0,50-1,00 m-mv) zijn zintuiglijk geen afwijkingen waargenomen. De ondergrond is licht verontreinigd met cadmium, kwik, zink, minerale olie en EOX(overschrijding streefwaarde). De Verhoging van de EOX in de ondergrond is dusdanig laag dat een verdere uitsplitsing van de afzonderlijke componenten niet zinvol is. De gehalten van de overige geanalyseerde parameters liggen lager dan de streefwaarde.

Grondwater

Zintuiglijk zijn er tijdens het bemonsteren van het freatisch grondwater geen bijzonderheden waargenomen. Het freatisch grondwater ter plaatse van peilbuis 1 is licht verontreinigd met chroom (overschrijding streefwaarde). De concentraties van de overige geanalyseerde parameters liggen lager dan de streefwaarde.

De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader en/of aanvullend onderzoek.

4.2. Geluidhinder wegverkeer

De Wet geluidhinder schrijft in artikel 74. voor dat zich langs een weg een geluidszone bevindt. Artikel 77. van de Wet geluidhinder schrijft voor dat wanneer er binnen een geluidszone als bedoeld in artikel 74. nieuwe situaties zijn, er een akoestisch onderzoek moet worden gedaan naar de geluidsbelasting die door de woningen vanwege de weg zal worden ondervonden. In bepaalde omstandigheden is een weg uitgezonderd van het hebben van een geluidszone, het betreft dan wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied, of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/h geldt. Op 13 februari 2001 is door burgemeester en wethouders het besluit genomen tot het instellen van een snelheidsregime van 30 km/h. Voor de onderhavige locatie vervalt dus de verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek inzake het wegverkeerslawaai.

4.3. Invloeden/effecten bedrijven

Bedrijven die aandacht vragen vanwege hun ligging in de omgeving van onderhavig project niet aanwezig.

4.4. Waterhuishouding

Als onderdeel van de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft overleg plaats gevonden met het Hoogheemraadschap van West-Brabant. en het waterschap Land van Nassau.

Het Hoogheemraadschap verwijst naar het Land van Nassau en voorts op de lijn van het Hoogheemraadschap inzake duurzaam bouwen, tevens wordt het verzoek gedaan af te zien van lood, koper- en zinkhoudende materialen ter voorkoming van oppervlaktewaterverontreiniging.

Omtrent de opmerkingen van het Hoogheemraadschap over het aspect duurzaam bouwen geldt dat de gemeente een checklist duurzaam bouwen hanteert, waarbij zij aandacht vraagt voor materiaalkeuze. Medewerking geschiedt in beginsel op vrijwillige basis.

Het waterschap Land van Nassau heeft een voorzet gegeven van de invulling van de waterparagraaf en wordt hieronder integraal opgenomen.

Beleid waterschap

In het plangebied is waterschap Land van Nassau kwantiteitsbeheerder van het oppervlaktewater. Het Hoogheemraadschap van West-Brabant is kwaliteitsbeheerder van het oppervlaktewater en zuiveringsbeheerder. Het beleid van de waterschappen is verwoord in het tweede Integraal Waterbeheersplan West-Brabant (IWWB-2;2000-2004).

Hoofddoelstellingen hierin zijn het optimaliseren van het waterbeheer (peilbeheer, inrichting, onderhoud).

Verharde gebieden veroorzaken in vergelijking met onverharde gebieden een verhoogde afvoer tengevolge van neerslag. Vergroten van verhard oppervlak heeft in principe gevolgen voor het peilbeheer in het gebied. Om wateroverlast te voorkomen moet deze afvoerpiek zoveel mogelijk ter plaatse worden geborgen. Het waterschap ondersteunt het principe van de drietrapsstrategie (vasthouden – bergen – afvoeren) zoals deze in de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw staan. In dit geval is echter sprake van een inbreidingsplan, en is er dus geen sprake van vergroting van verhard gebied. Het watersysteem zal daarom, zolang de nieuwbouw op het gemengde rioolstelsel aangesloten wordt, geen gevolgen van de plannen ondervinden.

Oppervlaktewater

Aan de Ganshoeksingel ligt een oppervlaktewater. Het waterpeil wordt in stand gehouden door een pompje dat het water via een duiker richting het oppervlaktewater aan de Oude Weg pompt.

Het schrijven van het Waterschap Land van Nassau is bijgevoegd.

Het Land van Nassau heeft recent meegedeeld dat het hemelwater dat afkomstig is van het bouwproject kan worden afgekoppeld en op de Ganshoeksingel kan worden geloosd.

4.5. Archeologie en cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant valt de locatie binnen de bebouwing van Lage Zwaluwe. Aan de omringende gronden is de indicatieve archeologische waarde als laag gecategoriseerd. Gelet op de oorspronkelijke ligging in de polder en niet langs de dijken wordt aangenomen dat de waarde voor de locatie als laag moet worden beschouwd.

4.6. Economische haalbaarheid

De exploitatie van het plan ligt geheel in handen van de Rabobank Made en Omstreken en de Woningstichting Goed Wonen. Tussen gemeente en partijen zal ter zake een exploitatieovereenkomst dan wel een andersoortige overeenkomst worden opgesteld.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

Het bestemmingsplan omvat alléén die gronden die behoren tot het project. Het bouwplan is uitgangspunt geweest voor de bestemmingsregeling waarbij de bouw mogelijkheden zijn afgestemd op bouwhoogten en toegepaste bouwdelen. Alle onderdelen van het onderhavige bouwplan zijn opgenomen binnen de bestemming "woondoeleinden en dienstverlening". Binnen deze bestemming zijn naast woondoeleinden ook dienstverlening, bergingen en parkeer- en verkeersvoorzieningen mogelijk. De bergingen en parkeerruimtes kunnen onder peil worden aangelegd. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is in dit bestemmingsplan nauw omschreven.

De indeling en systematiek van de bestemmingsplanvoorschriften is ontleend aan de indeling en systematiek van de bestemmingsplanvoorschriften behorende bij het vigerende bestemmingsplan Kern Lage Zwaluwe. In het vigerende bestemmingsplan komt een bestemming met de combinatie van wonen en dienstverlening niet voor. Voor het project is daartoe een op maat gemaakt voorschrift opgenomen. De opzet van de detailbestemming sluit zo nauw als mogelijk aan op de opbouw van de detailbestemmingen van het vigerende bestemmingsplan. De Algemene bepalingen, Flexibiliteitsbepalingen en Aanvullende bepalingen zijn in beginsel identiek maar toegespitst op het project.

6. INSPRAAK EN OVERLEG

6.1. Inspraak

In de periode van 29 augustus 2003 tot en met 25 september 2003 heeft het bestemmingsplan voor inspraak ter inzage gelegen. Op 17 september 2003 is een inspraakavond belegd.

Naar aanleiding van het ter inzage leggen zijn zeven schriftelijke reacties ontvangen.

De reacties hebben geleid tot het verlagen van de bouwhoogte met 0,50 m.

De bouwhoogtes op de plankaart zijn verlaagd van 16 m naar 15,50 m en van 13 m naar 12,50 m.

Ook is de parkeerbehoefte nader berekend hetgeen geleid heeft tot een vermeerdering van het aantal parkeerplaatsen. De tekst van de toelichting is op dit punt aangepast en tevens is de berekening van de parkeerbehoefte als bijlage toegevoegd.

De plankaart is in zoverre aangepast dat het parkeren langs de Groningenlaan geheel is komen te liggen binnen het bestemmingsplan en binnen de bestemming Woondoeleinden en dienstverlening.

De beantwoording van de ingebrachte schriftelijke reacties is aangegeven in het voorstel aan de commissie Grondzaken. Korthedshalve mag worden verwezen naar het als bijlage toegevoegde voorstel.

Het verslag van de inspraakavond is als bijlage toegevoegd.

6.2. Overleg

Het initiatief voor de bouw van de woningen is in februari 2003 voor een principe uitspraak voorgelegd aan de provinciale diensten. Het initiatief is positief ontvangen.

Aansluitend is het bestemmingsplan ter voldoening aan artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 voorgelegd aan de Provinciale Planologische Commissie en de waterschappen.

Provincie

De Dienst Ruimte Economie en Welzijn heeft in haar advies meegedeeld dat met het plan kan worden ingestemd en adviseert het plan in procedure te brengen.

De Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen adviseert overeenkomstig het advies van de Dienst Ruimte Economie en Welzijn.

De beide adviezen zijn als bijlage toegevoegd aan de toelichting.

Waterschappen

Het overleg met het Hoogheemraadschap van West-Brabant en het waterschap Land van Nassau heeft op informele basis plaats gehad. De inbreng is in hoofdstuk 4.4 Waterhuishouding verwoord. Het officiële standpunt van beide instanties zal nog schriftelijk worden bevestigd.

Bijlagen

Advies Waterschap

W A T E R S C H A P

LAND VAN



NASSAU

Gemeente Drimmelen		Reg. nr 03-4010	
Kont. nr. -1.731.212			
Ingeleverd op 19 DEC 2003			
GLD	GLA	PZ	CAW
GLD	GLA	PZ	CAW
College van Burgemeester en Wethouders van Gemeente Drimmelen Postbus 19 4920 AA Made			Paraaf P. B. van der

VERZONDEN 16 DEC. 2003

Onderwerp:
Bestemmingsplan
"Locatie Rabobank Lage Zwaluwe"

Datum:
11 december 2003

Ons kenmerk:
3035/vf/EvD

Bijlage(n):

Uw brief van:
21 juli 2003

Uw kenmerk:
gg/pb

Geacht College,

Op 28 november 2003 ontvingen wij het bestemmingsplan "Locatie Rabobank Lage Zwaluwe". In aansluiting hierop geven wij, ook namens het Hoogheemraadschap van West-Brabant, onze op- en aanmerkingen op dit plan.

Conform artikel 8.3.1 van de Verordening waterhuishouding is in hoofdstuk 4 een paragraaf over de waterhuishouding opgenomen. In het kader van de watertoets is er overleg geweest tussen uw gemeente en het waterschap. Tijdens dit overleg is informatie uitgewisseld die achteraf onjuist blijkt te zijn.

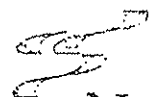
De op pagina 10 van het bestemmingsplan gegeven omschrijving van het oppervlaktewater aan de Ganshoeksingel bevat onjuistheden. Het waterpeil van dit oppervlaktewater wordt op peil gehouden door een pompje dat het water via een duiker richting te oppervlaktewater aan de Oude Weg pompt. Het water wordt dus niet, zoals eerder door het waterschap aangegeven, door middel van het rioolstelsel afgevoerd.

Voorts wordt u erop geattendeerd dat in een recent overleg tussen uw gemeente en het waterschap, over toekomstige aanpassingen aan het rioolstelsel in Lage Zwaluwe, gesproken is over het (opnieuw) verbinden van het oppervlaktewater tussen de Ganshoeksingel en de Oude Weg. De gemeente heeft aangegeven de ambitie te hebben om in de toekomst een nieuwe waterloop aan te leggen op de plaats van de duiker die nu de verbinding vormt. Dit biedt mogelijkheden voor een gescheiden rioolstelsel, dus de afkoppeling van hemelwater.

De huidige situatie aan de Ganshoeksingel en de verwachtingen voor de toekomstige aanpassingen aan het rioolstelsel en aan het oppervlaktewater in Lage Zwaluwe maken dat dezerzijds de voorkeur uitgaat naar het afkoppelen van de hemelwaterafvoer van de Rabobank naar de Ganshoeksingel.

W A T E R S C H A P

LAND VAN



NASSAU

Bestemmingsplan
"Locatie Rabobank Lage Zwaluwe"

11 december 2003

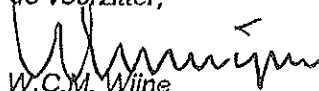
3035/IVF/EvD

Wij vertrouwen erop u met deze reactie voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met mevrouw I. van Fessem van het waterschap.

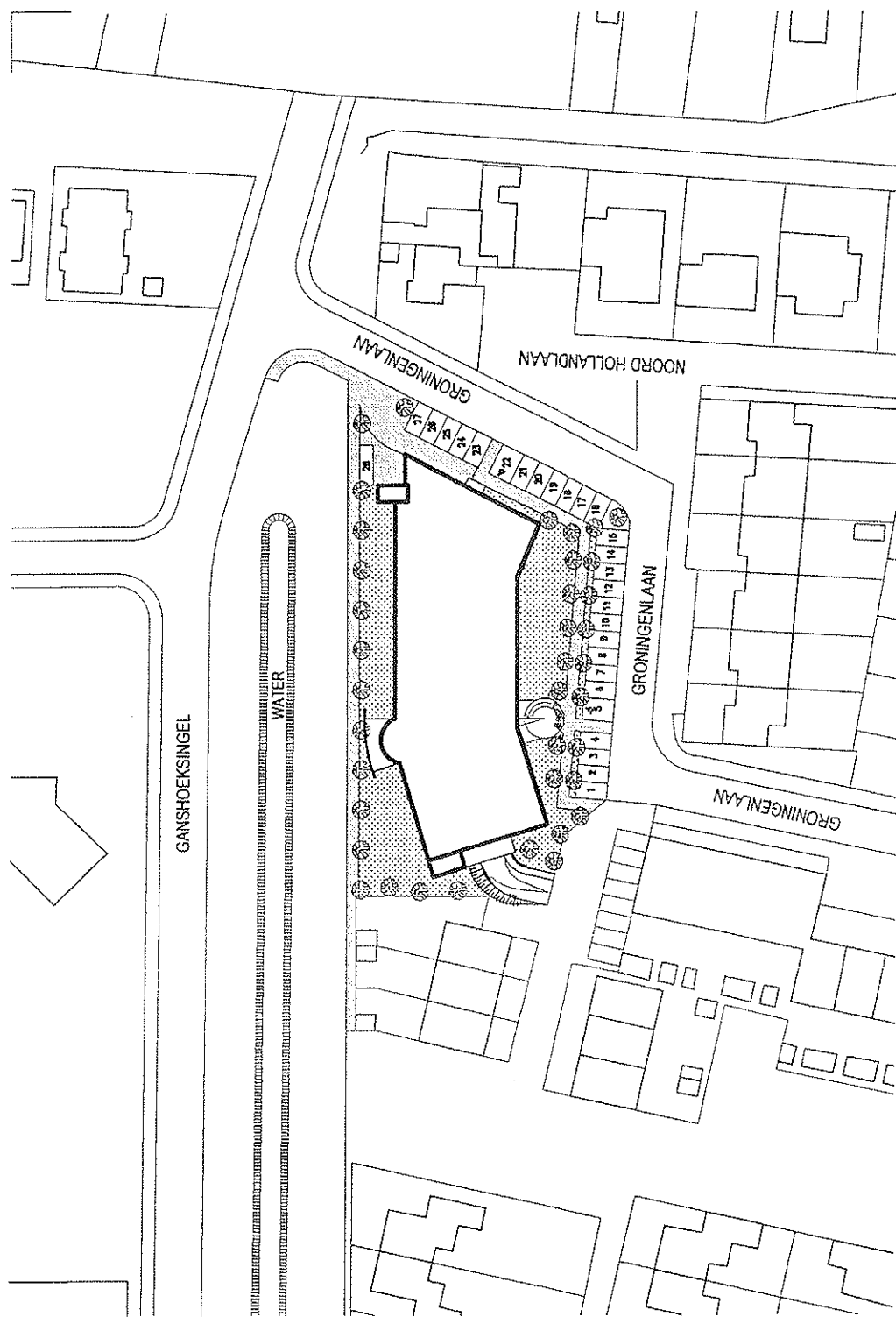
Hoogachtend,
het dagelijks bestuur van het waterschap Land van Nassau,
de secretaris


drs. P.P.M. van Gaalen

de voorzitter,


W.C.M. Wijne

Inrichting parkeerplaatsen



GEWIJZIGDE SITUATIE

kadastrale gem. Hooge- en Lage Zwaluwe
 sectie I nrs. 2185
 schaal 1: 1000

Resultaten overleg

Dienst Ruimte Economie en Welzijn

Het college van burgemeester
en wethouders van Drimmelen
Postbus 19
4920 AA MADE

VERZONDEN

12. SEP 2003

Gemeente Drimmelen	Reg. nr. 2003-3350
12. SEP 2003	
OW	BMO
Gg	
Paraaf	

Onderwerp

Ontwerp-bestemmingsplan "Locatie Rabobank Lage Zwaluwe"

Datum

10 september 2003

Ons kenmerk

930425/939570

Uw kenmerk

gg/pb

Contactpersoon

J. Heessels

Afdeling

Ruimtelijke Ordening

Telefoon

6812375

Fax

063-6123610

Bijlage(n)

E-mail

Jheessels@brabant.nl

Geacht college,

Bij brief van 21 juli 2003, ontvangen op 22 juli 2003, heeft u de Provinciale Planologische Commissie verzocht om een advies over het voorontwerp-bestemmingsplan "'Locatie Rabobank Lage Zwaluwe'". De bespreking van dit voorontwerp-bestemmingsplan zal volgens de huidige planning plaatsvinden in de PCGP-vergadering van 1 oktober 2003.

Hierbij ontvangt u het advies van de Dienst REW. Dit advies is tevens ter kennisname gezonden naar de Provinciale Planologische Commissie, die dit kan betrekken bij haar oordeelsvorming over voornoemde aangelegenheid. Mocht het onderstaande dienstadvis voor u aanleiding zijn om hierop te reageren dan verzoeken wij u deze reactie binnen één week na ontvangst van dit advies te richten aan het secretariaat van de PPC, postbus 90.151, 5200 MC, 's-Hertogenbosch. Het PPC-secretariaat zal in dat geval uw brief tevens doorgeleiden naar onze dienst.

De dienst kan met het ontwerp-bestemmingsplan "Locatie Rabobank Lage Zwaluwe" instemmen en adviseert het plan verder in procedure te brengen.

Ingevolge het GS-besluit van 14 januari 2003, nummer 666131, biedt dit dienstadvis geen zelfstandige basis voor de toepassing van artikel 19, lid 2 WRO.

Voor het aangeven van de zwaarte van de gemaakte opmerkingen hanteert de dienst drie categorieën.

Categorie I kent de dienst toe aan opmerkingen over planelementen die onaanvaardbaar worden geacht.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.



Bij categorie II is de aanvaardbaarheid van het planelement niet duidelijk, omdat de toelichting geen of onvoldoende motivering en/of gegevens bevat.

Datum

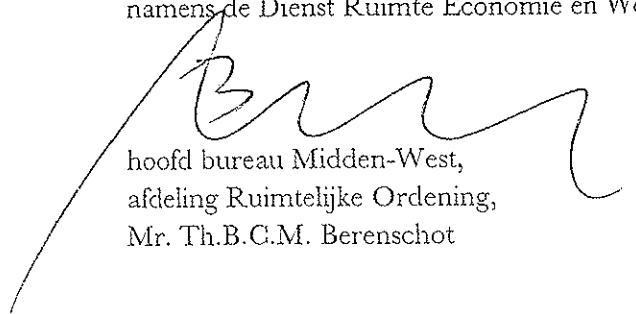
10 september 2003

Ons kenmerk

930425/939570

Bij categorie III gaat het om opmerkingen ter verhoging van de kwaliteit van het plan.

namens de Dienst Ruimte Economie en Welzijn,



hoofd bureau Midden-West,
afdeling Ruimtelijke Ordening,
Mr. Th.B.C.M. Berenschot



Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant

Algemene subcommissie voor gemeentelijke plannen

Secretariaat: Brabantlaan 1, 's-Hertogenbosch

VERZONDEN Corr. adres: Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch

Tel. 073 - 681 26 31/680 88 28, fax 073 - 612 36 10

Email: PPC@brabant.nl

2 OKT 2003

Ons kenmerk : nr. 930425/943668
Uw kenmerk : --
Doorkiesnr. : 6808828 M. van de Ven
Bijlagen : --
Datum : 1 oktober 2003
Onderwerp : Ontwerp-bestemmingsplan
"Locatie Rabobank Lage Zwaluwe"

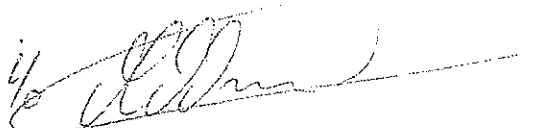
Het college van burgemeester en
wethouders van Drimmelen
Postbus 19
4920 AA MADE

Geacht college,

De Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen heeft bovenvermelde aan-
gelegenheid, in samenhang met het advies van de provinciale Dienst REW van 10
september jl., behandeld in haar vergadering van 1 oktober 2003.

De commissie adviseert overeenkomstig voornoemd dienstadvies.

Hoogachtend,
de secretaris,



mr. drs. E.J.A.M. de Groot

2003-3661

-1731.212

Diverse P. Bauer

PPC81/930425ppc

Resultaten inspraak



**VERSLAG INSPRAAKAVOND INZAKE VOORONTWERP-BESTEMMINGSPLAN
"LOCATIE RABOBANK LAGE ZWALUWE" D.D. 17.09.03**

Verslag van de gehouden inspraakavond met betrekking tot het voorontwerp-bestemmingsplan "Locatie Rabobank Lage Zwaluwe", gehouden op 17 september 2003 in het Rabobankgebouw, Groningenlaan 105 te Lage Zwaluwe, aanvang 19.30 uur.

Aanwezig: ± 40 belangstellenden;

aanwezig namens de gemeente:

Dhr. F. Stoffels (wethouder Ruimtelijke Ordening),

Dhr. P. Bauer (afdeling Grondgebied),

aanwezig namens stedenbouwkundig bureau De Bont c.s architecten b.v.:

Dhr. C. Lankhuizen

Dhr. F. Deelen

aanwezig namens de Rabobank:

Dhr. P. Essenberg

Aanwezig namens de Woningstichting Goed Wonen:

Dhr. J. de Vries

Wethouder Stoffels heet de aanwezigen welkom en licht vervolgens het verloop van de avond toe. Aan de orde is de invulling van het perceel waar thans het Rabobankgebouw opstaat in combinatie met woondoeleinden. De eerste contacten hierover met de gemeente dateren van 2002.

De heer Essenberg licht toe dat het huidige rabobankgebouw door reorganisaties binnen de bank te groot is geworden. Doordat een aantal diensten die thans nog vanuit de vesting Lage Zwaluwe zullen worden aangeboden, bij andere vestigingen worden ondergebracht ontstaat behoefte aan een kleiner bankkantoor. De bankfunctie zal in afgeslankte vorm in Lage Zwaluwe aanwezig blijven. De woningstichting Goed Wonen zal het plan gaan ontwikkelen. Het te bouwen bankgedeelte zal in een later stadium van de woningstichting worden teruggekocht.

De architect de heer Deelen geeft vervolgens aan de hand van een maquette een toelichting op het plan. Het bouwplan omvat in hoofdzaak de volgende onderdelen:

- een bankgedeelte met een oppervlak van 400 m²;
- een appartementengedeelte voor 18 appartementen (6 huur- en 12 koopappartementen);
- een deel onder het maaiveld gelegen parkeergarage/bergingen.

Voor het appartementengebouw is gekozen voor een bouwmassa die uit drie lagen bestaat, met een vierde nevensgeschikte bouwlaag (penthouses). Door de realisering van het gebouw op de hoek wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt terwijl het groene karakter behouden blijft.

De heer Bauer geeft een toelichting op de planologische procedure omtrent het op te stellen bestemmingsplan. Het te doorlopen tijdspad moet worden gezien als richtsnoer en is als bijlage 1 aan dit verslag toegevoegd.

Na een korte pauze geeft de heer de Vries als voorzitter van de Woningstichting Goed Wonen aan dat de Woningstichting graag iets wil doen voor de zwaluwse gemeenschap. Het tekent ook de Rabobank dat zij in zee zijn gegaan met de woningstichting en niet gekozen hebben voor het grote geld. De rabobank staat te midden van de gemeenschap en de woningstichting is hen daarvoor zeer erkentelijk. De woningbouwvereniging is een woningstichting zonder winstoogmerk. Dat betekent dat eventuele winsten op een bouwproject zullen worden aangewend voor nieuwe sociale woningbouwprojecten.

Na deze toelichting wordt de gelegenheid geboden tot het stellen van vragen.

De heer Domenie vindt het appartementengebouw te kolossaal in verhouding tot de woonomgeving. De maquette geeft de situatie niet goed weer.

Antwoord

Of de omvang van een gebouw te kolossaal is ten opzichte van de aanwezige woonomgeving blijft subjectief. De architect is van mening dat het gebouw een architectonische vormgeving heeft die qua massa en hoogte aansluit op de bestaande woonbebouwing. Voorts zal ook een welstandscommissie zich een oordeel vormen of een dergelijk gebouw past in zijn omgeving. Overigens geeft de maquette naar het oordeel van de architect de verhoudingen op schaal goed weer.

De heer Schuurmans vraagt hoe men voor de huurwoningen in aanmerking kan komen en welke huurprijzen gehanteerd gaan worden?

Antwoord

Geadviseerd wordt een inschrijvingsformulier van woningstichting Goed Wonen in te vullen, waarbij de voorkeur voor het rabobankwooncomplex wordt aangegeven. De huurprijzen zijn nog niet bekend, maar er mag van uitgegaan worden dat de huurprijzen bovengemiddeld zullen zijn.

De heer van de Flier vindt het gebouw te glazig en stedelijk en niet passend in de woonomgeving. Gevreesd wordt voor spiegelwerking, derhalve wordt verzocht om glas te vervangen voor steen.

Antwoord

Door dieptewerking van de balkons zal reflectie niet waarschijnlijk zijn. Desalniettemin zal de opdrachtgever aan de architect vragen hier nader onderzoek naar te doen. Door materiaalkeuze is spiegelwerking uit te bannen. Wellicht kan gezandstraald glas als optie overwogen worden.

De heer Pont vindt dat het gebouw niet past in zijn omgeving. Er moet minstens een verdieping af.

Antwoord

De architect is van mening dat het gebouw een architectonische vormgeving heeft die qua massa en hoogte aansluit op de bestaande woonbebouwing. Voorts zal ook een welstandscommissie zich een oordeel vormen of een dergelijk gebouw past in zijn omgeving.

De heer van Vliet vraagt of de Rabobank straks het bankgedeelte gaat huren van de woningstichting.

Antwoord

Het antwoord is nee, de bank zal het bankgedeelte na oplevering terugkopen van de woningstichting.

De heer van Vliet vraagt wat de beweegreden voor het college van burgemeester en wethouders is geweest om mee te werken aan een bestemmingsplanherziening op deze locatie naar woningbouw?

Antwoord

Er is in Lage Zwaluwe behoefte aan woningbouw en sociale woningbouw in het bijzonder. Het accent wordt sterk gelegd op inbreidingslocaties en voorliggende locatie is hiervoor uitermate geschikt.

De heer Loomer vreest dat door de bouwwerkzaamheden schade kan ontstaan aan de woningen in de omgeving.

Antwoord

Elke aannemer is verzekerd voor schade door het project middels een CAR-polis. Voor aanvang van de werkzaamheden zal een nulmeting bij de woningen plaatsvinden hetgeen wordt vastgelegd in een expertiserapport.

De heer Rovers vindt dat de kelder te hoog boven de grond uitsteekt. Hij vraagt of de kelder niet in zijn geheel onder de grond gerealiseerd kan worden.

Antwoord

In verband met de hellingshoek bij het uitrijden van de garage is de kelder niet dieper te realiseren. Bovendien zijn de kosten van het verdiept aanleggen van een parkeerkelder buitenissig hoog.

De heer Domenie vraagt wat er met het trafohuisje gebeurt?

Antwoord

Het trafohuisje zal worden gesloopt en komt niet meer terug.

De heer van Steeg vraagt of hij als aangrenzend bewoner de grond die wordt gehuurd van de gemeente kan behouden?

Antwoord

Het antwoord is ja.

De heer Looimeijer stelt dat de bouwwerkzaamheden voor overlast zullen gaan zorgen.

Antwoord

Daar waar gebouwd gaat worden zal altijd overlast aanwezig zijn. Echter de overlast is slechts van tijdelijke aard.

De heer Domenie is van mening dat dit wooncomplex geen ouderen naar zich toe zal trekken.

Antwoord

Dit project zal de doorstroom op de woningmarkt bevorderen. De verwachting is gelet op de hoge kwaliteitsinsteeke dat de doelgroep de 50-plussers zullen zijn, maar zeer zeker niet de starters en de jongeren op de woningmarkt.

De heer van de Berg vraagt als oudere of het gehele gebouw rolstoelvriendelijk en toegankelijk is? Tevens vraagt hij of kopers en huurders te maken krijgen met servicekosten.

Antwoord

Op alle vragen is het antwoord ja.

Mevrouw Looimeijer vraagt hoe binnen het plan met parkeerplaatsen wordt omgegaan.

Antwoord

Het plan voorziet in 15 ondergrondse en 11 bovengrondse parkeerplaatsen t.b.v. de woonappartementen. Ten behoeve van de Rabobank zullen 9 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

De heer Looimeijer stelt dat er bomen zullen moeten wijken voor het voorliggend plan. Hoe gaat de gemeente hiermee om?

Antwoord

Er wordt getracht te komen tot een vervangende herplantplicht.

De heer van Vliet vraagt of er binnen het gemeentelijk beleid wooncontingenten beschikbaar zijn voor deze locatie?

Antwoord

Voor goede inbreidingslocaties worden altijd woningen beschikbaar gesteld. Deze woningen komen ten laste van het gemeentelijk woningbouwcontingent. Er wordt gekozen voor kwaliteit in plaats van kwantiteit. Reeds in de Structuurvisieplus wordt gesproken van een noodzakelijke impuls voor de kern Lage Zwaluwe.

De heer van de Flier vraagt waar de bank blijft ten tijde van sloop van het gebouw?

Antwoord

De Rabobank zal op zoek gaan naar een tijdelijk onderdak, wellicht in de vorm van een leegstaand gebouw.

De heer van de Flier vraagt of er geboord of geheid gaat worden? Voorts vraagt hij of grondbemaling zal plaatsvinden?

Antwoord

Er zal geboord gaan worden. Of er grondbemaling zal plaatsvinden, zal nader onderzoek moeten uitwijzen.

Hierna niet meer aan de orde, dankt de heer Stoffels de aanwezigen voor hun inbreng en sluit vervolgens de inspraakbijeenkomst.

Made, 18 september 2003.
(gg/pb)

Vergaderdatum 18 november 2003

Made, 26 september 2003

Agendapunt 12

**Aan de commissie
Grondgebiedzaken**

Onderwerp Reacties uit het wettelijk vooroverleg en de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan "Locatie Rabobank Lage Zwaluwe"

Voorstel Instemmen met voorgestelde beantwoording op ingekomen reacties uit het wettelijk vooroverleg en de inspraak en het plan hierop laten aanpassen alvorens het als ontwerp-bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Financiële paragraaf De exploitatie van het plan ligt geheel in handen van de Rabobank Made en Omstreken en de Woningstichting Goed Wonen. Tussen gemeente en partijen zal ter zake een exploitatieovereenkomst dan wel andersoortige overeenkomst worden opgesteld.

Toelichting

Nadat in juni 2003 uw commissie kon instemmen met verdere uitwerking van het plan, is op 21 juli 2003 het voorontwerp-bestemmingsplan "Locatie Rabobank Lage Zwaluwe" in het kader van het vooroverleg opgestuurd naar diverse overleginstanties. Er zijn een viertal reacties ingekomen van de provinciale dienst Ruimte Economie en Welzijn, de provinciale Planologische Commissie, het waterschap Land van Nassau en het Hoogheemraadschap van West-Brabant.

Tevens is inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan verleend in de periode van 29 augustus 2003 tot en met 25 september 2003, hetgeen heeft geleid tot een zevental reacties uit de bevolking. In dezelfde periode is op 17 september 2003 een inspraakavond belegd. Het verslag van de inspraakavond treft u in bijlagevorm aan.

In het navolgende wordt allereerst ingegaan op de reacties uit het wettelijk vooroverleg en vervolgens op de reacties uit de inspraak.

Reacties uit het wettelijk vooroverleg.

1. Provinciale dienst Ruimte Economie en Welzijn

Geen op- en of aanmerkingen.

2. Provinciale Planologische Commissie

Geen op- en of aanmerkingen.

3. Waterschap Land van Nassau/ 4. Hoogheemraadschap van West Brabant

In tegenstelling tot eerdere berichtgeving van de waterschappen kan het hemelwater van het nieuwbouwproject wel worden afgekoppeld en worden geloosd op de Ganshoeksingel.

Antwoord

De plannen passen binnen de gemeentelijke plannen voor wat betreft het afkoppelen van het gehele gebied. Voorliggend plan kan hierop aansluiten. De plantoelichting zal er op worden aangepast.

Reacties uit de inspraak.

1. Reactie R.A.A. in 't Veld, Noord-Hollandlaan 24 te Lage Zwaluwe

- a. Het rustieke beeld van het dorp wordt sterk aangetast.
- b. Plantsoen, struikgewas, boom en sloot zullen wijken voor auto's, woningen en parkeergelegenheid. De rust en het natuurbeeld worden aangetast.
- c. Het plan leidt tot een waardevermindering van omliggende woningen.

Antwoord

Ad a

Het kan niet zo zijn dat in een dorp altijd sprake is van een standstill-beginsel. Functies komen en functies gaan, en brengen altijd enige dynamiek met bijbehorende ontwikkelingen met zich mee. In de gemeentelijke structuurvisieplus wordt reeds de voorkeur uitgesproken voor een investeringsimpuls in de kern Lage Zwaluwe. Voorliggend plan voorziet in die behoefte en biedt juist de mogelijkheid om middels herstructurering een kwaliteitsimpuls te geven aan de kern Lage Zwaluwe. Dat naast woningbouw tevens de bankfunctie blijft behouden, wordt door ons gezien als een meerwaarde ter behoud van het voorzieningenniveau.

Ad b

Ook in de huidige situatie is reeds bebouwing in de vorm van een bankgebouw met bijbehorende parkeerplaatsen aanwezig. Van serene rust en een groene oase is dan ook geen sprake. In het plan wordt voorzien in een enorme groenpartij aan de voorkant van het gebouw. Voorts blijft de sloot met bijbehorend groen evenwijdig aan de Ganshoeksingel gehandhaafd.

Ad c

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 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Op voorhand menen wij echter dat hiervan geen sprake is.

2. Reactie W.L. Pont, Past. V. Hooijdonklaan 32 te Lage Zwaluwe

- a. De schaalverhouding op de maquette is niet juist. De grootte van de nieuwbouw wordt veel te klein voorgesteld.
- b. Het aantal parkeerplaatsen wordt een probleem.

- c. Het nieuwe appartementencomplex past in het geheel niet in de omgeving, die uit laagbouw bestaat (max. 9 meter). Een verdieping verlagen zou al een stap in de goede richting zijn.
- d. Er zijn andere mogelijkheden om aanvaardbare bebouwing op te richten op de plaats van de voormalige bank.
- e. Het groen komt er bekaaid van af.

Antwoord

Ad a

De maquette geeft de verhouding tussen het nieuwe gebouw en de bestaande omgeving juist weer. Tevens staan de hoogtematen op de plankaart aangegeven, zijnde grotendeels 13 meter en het middenstuk van 16 meter. Nader onderzoek heeft inmiddels uitgewezen dat de garage dieper kan worden aangelegd, waardoor de maximale bouwhoogten met een 0,5 meter kunnen worden verlaagd. Dat betekent dat het gebouw grotendeels 12,5 meter hoog zal zijn, met een kleiner middenstuk van 15,5 meter. In de wetenschap dat het huidige gebouw 9 meter hoog is en er op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds de mogelijkheid bestaat om middels een vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders het gebouw met maximaal 3 meter te verhogen tot 12 meter, zijn wij van mening dat voorliggend plan in zijn algemeenheid daar niet veel van afwijkt.

Ad b

Met adressant zijn wij van mening dat er voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied aanwezig moeten zijn. Het plan ging uit van 15 ondergrondse en 11 bovengrondse parkeerplaatsen ten behoeve van de 18 woonappartementen. Voor de Rabobank waren 9 parkeerplaatsen gereserveerd. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat er binnen het plangebied feitelijk 43 parkeerplaatsen benodigd zijn. Dit heeft er toe geleid dat er nog eens 8 parkeerplaatsen extra zullen worden aangelegd. Wij zijn van mening dat met deze opwaartse bijstelling, onderhavig plan voorziet in de behoefte aan parkeerplaatsen en voldoet aan de daaraan gestelde normen. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit gaat er een meerwaarde uit van het ondergronds parkeren. Hierdoor komen uiteindelijk minder auto's op straat te staan.

Ad c

Wij zijn van mening dat het gebouw een architectonische vormgeving heeft die qua massa en hoogte aansluit op de bestaande woonbebouwing. Voorts zal ook de commissie Welstand zich een oordeel dienen te vormen of een dergelijk gebouw past in zijn omgeving. Voorts wordt verwezen naar hetgeen gesteld onder 2a.

Ad d

Een andere invulling van de locatie is volstrekt niet aan de orde. De keuze om te komen tot een aanvaardbare bebouwing is afhankelijk van vele interne en externe factoren. Overigens is het begrip aanvaardbare bebouwing een subjectief begrip. De gemeente tracht in samenspraak met de architect, de stedenbouwkundige, de vakafdeling en de welstandscommissie te komen tot een alleszins aanvaardbaar plan.

Ad e

Zie hetgeen gesteld onder 1b.

3. Reactie P.J. Polak, Groningenlaan 32 te Lage Zwaluwe

- a. Qua massa en hoogte past het gebouw niet in zijn omgeving. Het nieuwe gebouw van 16 meter overtreft de bestaande bebouwing met 7 meter. Het te bebouwen oppervlak is meer dan twee maal het momenteel bebouwde oppervlak.
- b. Door realisatie van het huidige plan wordt een behoorlijke aanslag gepleegd op het aanwezige groen en beplanting.
- c. Voorliggend plan zal leiden tot een toenemend gebrek aan parkeerruimte.
- d. Er wordt woonruimte gecreeerd voor vermogende al dan niet inwoners van Lage Zwaluwe, terwijl dient te worden ingespeeld op de toenemende vergrijzing en behoefte aan woningen voor ouderen.
- e. De privacy van de bewoners Groningenlaan 30 t/m 40 wordt aangetast door inkijk.

Antwoord

Ad a

In tegenstelling tot wat wordt beweerd heeft slechts een klein deel van het gebouw de maximum bouwhoogte van 16 meter, en heeft het overgrote deel van het gebouw een hoogte van 13 meter. Zoals reeds gesteld onder 2a zal het gebouw overal met een 0,5 meter worden verlaagd, zodat het gebouw grotendeels een bouwhoogte van 12,5 meter zal hebben.

Het is juist dat het te bebouwen oppervlak wordt verruimd. Voorliggende inbreidingslocatie is hiervoor uitermate geschikt. Bovendien wordt met de bouw van deze appartementen voorzien in een behoefte.

Ad b

Zie hetgeen gesteld onder 1b.

Ad c

Zie hetgeen gesteld onder 2b.

Ad d

Er wordt niet alleen woonruimte gecreeerd in het dure en middeldure woonsegment. De 18 woonappartementen zijn verdeeld in 12 verkoop en 6 verhuur. Bij deze verdeling is nadrukkelijk rekening gehouden met de doelgroepen van beleid, zijnde 1/3 gebouwd voor de huursector en 2/3 voor de koopsector. Ter vergelijking, per 1 januari 2003 waren van de 1648 woningen in Lage Zwaluwe er 504 in de huursector en 1144 in de koopsector gerealiseerd. De verwachting is gelet op de hoge kwaliteitsinstek dat met name de doelgroep 50+ (en daarmee de ouderen) geïnteresseerd zullen zijn in de appartementen. Voor wat betreft de huurwoningen is het de verwachting dat deze voor 75% zullen worden ingezet voor doorstroming binnen het huurwoningbestand van de woningbouwvereniging.

Ad e

Het nieuwe gebouw wordt gerealiseerd op een afstand van ± 31 meter van de woningen aan de Groningenlaan 30 t/m 40. Een dergelijke afstand is ons inziens te groot om te kunnen spreken van aantasting van de privacy, te meer omdat het nieuwbouwproject is gepland voor

bedoelde woningen. Het is van belang om te vermelden dat een deel van het bestaande bankgebouw in de huidige situatie een paar meter dichterbij de woningen staat. De afstand wordt dus als het ware verruimd. Ter illustratie wordt verwezen naar een tekening in de bijlage. Mocht adressant van mening zijn dat vermindering van het woongenot daadwerkelijk optreedt, hetgeen op voorhand wordt betwijfeld, dan staat het adressant vrij om in een afzonderlijke procedure een beroep te doen om planschade ingevolge artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening.

4. Reactie G. van de Flier, Groningenlaan 36/ A. Loomer Groningenlaan 34 te Lage Zwaluwe

- a. Het plan heeft een te stedelijk karakter en is te hoog. Uit het standpunt van beschermd dorpsgezicht past het niet in dit prachtige woon- leefgebied.
- b. Het gebouw bevat veel glas. Dit kan leiden tot weerkaatsing (spiegeling). Materiaalkeuze kan hierin zeer bepalend zijn.
- c. De groenvoorziening komt er bekaaid vanaf.

Antwoord

a.

Zie hetgeen gesteld onder 3a en 2a. Voorts wordt opgemerkt dat onderhavige locatie geen deel uitmaakt van het beschermd dorpsgezicht voor de kern Lage Zwaluwe.

b.

Uit de bijlage tekening blijkt dat door de dieptewerking van de balkons reflectie nagenoeg onmogelijk is. Voorts heeft nader onderzoek ter voorkoming van spiegelwerking er toe geleid dat het materiaalgebruik voor de borstwering van de balkons zal worden aangepast.

c.

Zie hetgeen gesteld onder 1b.

5. Reactie L.R. v.d. Hoek, Noord-Hollandlaan 20 te Lage Zwaluwe

- a. Nieuwbouw zal leiden tot toenemende druk op de rust en gepaard gaan met toenemende geluidsoverlast door pinbankklanten, wiens autoradio blijft aanstaan.
- b. Een gebouw van 16 meter is onaanvaardbaar. De bebouwing mag maximaal 10 meter hoog zijn.
- c. De gepresenteerde maquette is niet op schaal.
- d. Het nieuwbouwplan zou ten minste 1 verdieping lager moeten worden.
- e. Het te bebouwen grondoppervlak met benodigde parkeerruimte dient beperkter van omvang te zijn.
- f. Voorliggend nieuwbouwplan kan beter elders langs de Ameroever gerealiseerd worden.

Antwoord

a.

Zie hetgeen gesteld onder 1a.

b.

Zie hetgeen gesteld onder 3a en 2a.

c.

Zie hetgeen gesteld onder 2a.

d.

Zie hetgeen gesteld onder 2c en 2a.

e.

Zie hetgeen gesteld onder 2d.

f.

Andere bouwlocaties doen niet ter zake. Wat voorligt is het plangebied met daarop het bankgebouw van de Rabobank in combinatie met woningbouw.

6. Reactie H. Tempelaar, Past. V. Hooijdonkiaan 30 te Lage Zwaluwe

a. Het gebouw is een gigantisch groot stenen kolos van 4½ verdieping.

b. Het plan leidt tot meer parkeerproblemen.

c. Het doorstroom effect met de bouw van de appartementen zal gering zijn. Er wordt niet gebouwd voor de doelgroepen.

Antwoord

a.

Zie hetgeen gesteld onder 3a en 2a.

b.

Zie hetgeen gesteld onder 2b.

c.

Zie hetgeen gesteld onder 3d.

7. Reactie Fam. Domenie, Groningenlaan 30 te Lage Zwaluwe

a. Qua massa en hoogte past het gebouw niet in zijn omgeving. Het nieuwe gebouw van 16 meter overtreft de bestaande bebouwing met 7 meter. Het te bebouwen oppervlak is meer dan twee maal het momenteel bebouwde oppervlak.

b. Door realisatie van het huidige plan wordt een behoorlijke aanslag gepleegd op het aanwezige groen en beplanting.

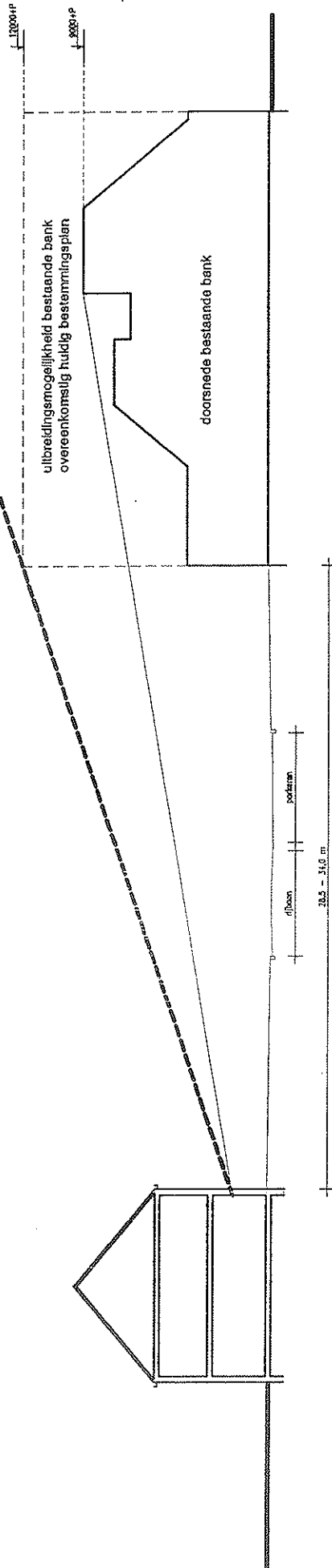
c. Voorliggend plan zal leiden tot een toenemend gebrek aan parkeerruimte.

d. Er wordt woonruimte gecreeerd voor vermogende al dan niet inwoners van Lage Zwaluwe, terwijl dient te worden ingespeeld op de toenemende vergrijzing en behoefte aan woningen voor ouderen.

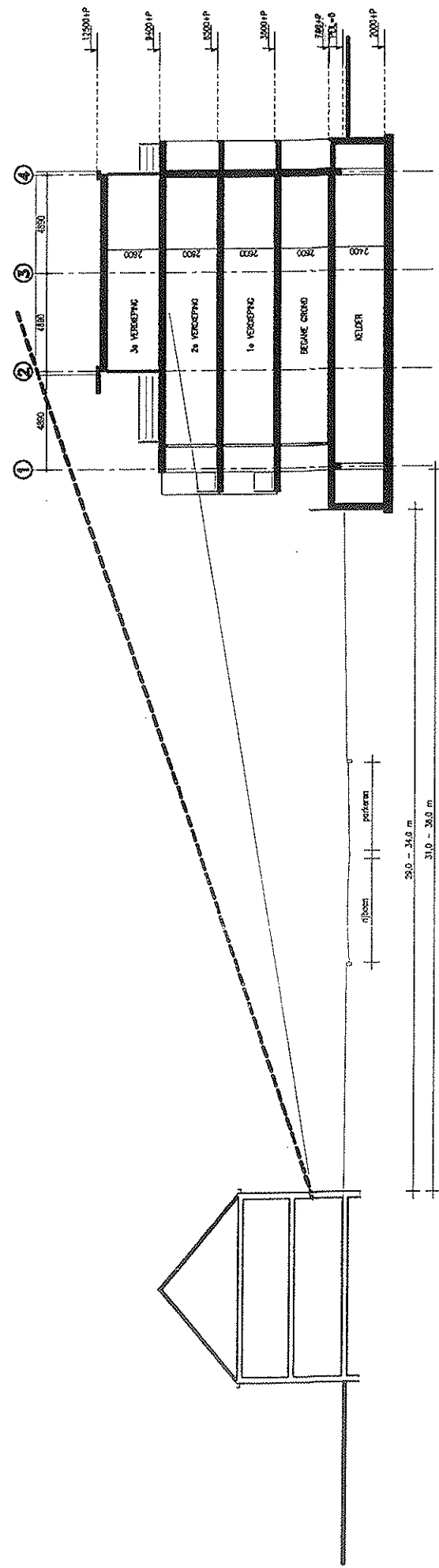
e. De privacy van de bewoners Groningenlaan 30 t/m 40 wordt aangetast door inkijk.

Antwoord

Zie weergegeven reactie, hetgeen gesteld onder 3.



dwarsprofiel bestaand



dwarsprofiel gewijzigd