

NOTA VAN BEANTWOORDING INGEKOMEN REACTIES UIT HET WETTELIJK VOOROVERLEG EN DE INSpraak

Nadat in maart 2006 de toenmalige raadscommissie Grondgebiedzaken kon instemmen met verdere uitwerking van het plan, is op 30 november 2006 het voorontwerp-bestemmingsplan "Lage Zwaluwe-west" in het kader van het vooroverleg opgestuurd naar diverse overleginstanties. Er zijn een zevental reacties ingekomen van het Waterschap Brabantse Delta, de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, Essent, de Kamer van Koophandel Midden Brabant, de provinciale dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, de provinciale Planologische Commissie en de Zwaluwse Ondernemersvereniging. Tevens is inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan verleend in de periode van 1 december 2006 tot en met 11 januari 2007, hetgeen heeft geleid tot een dertiental reacties uit de bevolking. In dezelfde periode is op 12 december 2006 een inspraakmiddag/avond belegd. Een overzicht van de 63 reacties van deze inspraakmiddag/avond treft u in bijlagevorm 2 aan.

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

Reacties uit het wettelijk vooroverleg.

1. Waterschap Brabantse Delta

Samenvatting reactie:

1. Het waterschap Brabantse Delta verzoekt in paragraaf 6.1.1. op te nemen dat in het plan berging voor de opvang van hemelwater noodzakelijk is.
2. Geadviseerd wordt niveauverschillen tussen rijbaan, parkeerstrook, groenstrook en voetpad te handhaven, waardoor water tussen de 'banden' kan worden geborgen.
3. In paragraaf 10.3 opnemen dat er diverse overleggen over het ontwerp van het watersysteem tussen waterschap en gemeente hebben plaatsgevonden.
4. De toekomstige verharde oppervlakken in paragraaf 10.4.1 worden beschouwd als maximale toegestane verharde oppervlakken.
5. Gelet op het verhard oppervlak in plangebied C dient de benodigde retentie voor dat gebied groter te zijn.
6. De bestaande watergang in plangebied C kan niet zondermeer voor waterberging gebruikt worden. Extra bergingsruimte is noodzakelijk.
7. Verzocht wordt bij paragraaf 10.4.2. de kop 'oppervlaktewater' te vervangen door 'retentie'.

8. Op basis van berekeningen is er te weinig waterberging aanwezig. Bij het berekenen van de beschikbare oppervlakte aan waterberging moet worden uitgegaan van het zomerpeil.
9. In paragraaf 10.5.2. wordt gesteld dat er een verbinding gemaakt moet worden met de watergang achter de woningen van Repelstraat en ter hoogte van de rotonde Oude Weg/Kruisstraat. Beide verbindingen zijn al aanwezig.
10. In paragraaf 10.5.3. wordt gesteld dat afhankelijk van de resultaten van het bodemkundig en hydrologisch onderzoek de mogelijkheid bestaat dat er een grotere breedte voor de watergang nodig is. Gelet op de reikwijdte van de kraan zijnde 11 meter, kan de watergang niet breder worden, en zou waterberging elders gerealiseerd dienen te worden.
11. De waterberging in plangebied B is onvoldoende. Er dient te worden aangetoond dat nog berging in de Ganshoeksingel en brandvijver aanwezig is.
12. De retentiegebieden zijn op de plankaart aangeduid met de bestemming Groen. Verzocht wordt deze gebieden te bestemmen als Water. Dit geldt ook voor de aanwezige watergangen in plangebied A.
13. Een doorrekening van het watersysteem (T=100) dient te worden opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.
14. Geadviseerd wordt rekening te houden met de aanleg van een watergang langs de Onderstraat en deze aan zowel de west- als oostzijde te verbinden met de watergangen in het plangebied.

Het plan bevat nog te veel onduidelijkheden en onzekerheden ten aanzien van het watersysteem om een positief wateradvies te kunnen afgeven.

Voorgestelde reactie:

Naar aanleiding van bovenstaande opmerkingen is de Grontmij met deze materie aan de slag gegaan. In nauwe samenspraak met het waterschap is de waterparagraaf herschreven en getoetst. Dit heeft er in geresulteerd dat het waterschap per brief d.d. 28 augustus 2008 heeft kunnen instemmen met de gehele waterparagraaf.

2. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten

Samenvatting reactie:

Door het geplande woongebied en het zorgcentrum wordt de karakteristieke verbinding met het open landschap verstoord. Het is jammer dat deze kwaliteiten van de plek niet benut worden in het ontwerp. Het maken van een park aan de Onderstraat is inhoudelijk en ruimtelijk tegenstrijdig met de nu nog aanwezige ruimtelijke relatie met het open landschap. De bijzondere uitstraling van de tuinen van de dijkbebouwing verdwijnt daardoor geheel. Urban villa's in het park horen daar derhalve niet thuis en voegen niets toe aan de ruimtelijke uitstraling van deze plek. Resumerend biedt het voorontwerp-bestemmingsplan onvoldoende bescherming voor de cultuurhistorische waarden en ruimtelijke kwaliteiten van het beschermd gezicht van Lage Zwaluwe.

Voorgestelde reactie:

De gemeente is samen met het RACM en stedenbouwkundig bureau Pouderoyen Compagnons ter plaatse gaan kijken. Geconcludeerd wordt dat het uitgebrachte advies niet geheel overeenkomt met de huidige situatie. Van doorzichten naar het open landschap is geen sprake. Het RACM hecht er aan om de bestaande dijklintstructuur met woningbouw te doen laten terugkomen in het ontwerp-bestemmingsplan. Dit betekent woningbouw in het verlengde van de Industriestraat. Tevens wordt het wenselijk gevonden de appartementengebouwen (urban villa's) in het park iets meer naar het zuiden te laten zakken, zodat zij ruimtelijk gezien duidelijker bij de nieuwe woonwijk horen. Voor wat betreft de bestaande schuren aan de Onderstraat, dient uit de inrichtingsschets duidelijker naar voren te komen dat deze schuren verweven zijn aan de Onderstraat. De plankaart zal hierop worden aangepast. Tot slot wordt opgemerkt dat het dijklint van Lage Zwaluwe formeel nog steeds niet de status van beschermd dorpsgezicht heeft. Los van dat er gehandeld wordt naar het advies van het RACM, blijft de vraag of het juridisch noodzakelijk zou zijn. Overigens heeft het RACM per mail d.d. 7 juli 2008 laten weten te kunnen instemmen met de door te voeren wijzigingen.

3. Essent

Samenvatting reactie:

Er zijn geen 150 kV transportverbindingen van Essent Netwerk bij voorliggend plan betrokken. Derhalve kan men instemmen met dit plan.

Voorgestelde reactie:

Geen.

4. De Kamer van Koophandel Midden-Brabant

Samenvatting reactie:

Er wordt gepleit voor een nadrukkelijke regierol van de gemeente en de nodige aandacht, zorg en begeleiding bij het verplaatsen van de plaatselijke detaillisten naar het nieuwe winkelcentrum en de verplaatsing van de bedrijven uit de Onderstraat. De uitbreidingsmogelijkheden van bedrijventerrein Zwingel zijn beperkt in relatie tot de geïnventariseerde uitbreidingsbehoefte van de bedrijven in Lage Zwaluwe. Er wordt aandacht gevraagd voor een zorgvuldige uitvoering van de verkeersstructuur om de bereikbaarheid van het nieuwe winkelcentrum voor bevoorrading met vrachtverkeer te garanderen.

Voorgestelde reactie:

Het nieuwe winkelcentrum zal door de bouwcombinatie worden ontwikkeld. Het bureau WPM en in een later stadium Rialto is door de bouwcombinatie in de arm genomen om plaatselijke detaillisten te begeleiden naar het nieuwe winkelcentrum. WPM heeft hiervoor een enquête en gesprekken gevoerd met detaillisten. Er is in de ontwerpfase nadrukkelijk gekeken naar tal van aspecten, te weten het parkeren, ontsluiting, integrale functies, wonen en de openbare ruimte. Dit heeft geresulteerd in een rapport Ontwikkelingsconcept Winkelcentrum Lage Zwaluwe. Ten opzichte van

het voorontwerp heeft het winkelcentrum een andere structuur gekregen. Het winkelcentrum is compact en goed bereikbaar. Het aantal parkeerplaatsen is afgestemd op het aantal m² bruto vloeroppervlak. De parkeerplaatsen zijn tevens dichter bij de winkels geprojecteerd en de bevoorrading van de supermarkt en aangrenzende winkels zullen middels een aparte expeditiestraat worden bevoorrad. De gemeente is nauw betrokken geweest bij de opstelling van dit rapport. In navolging van dit onderzoeksrapport heeft ook nog een update distributieve marktverkenning d.d. juli 2008 plaats gevonden, waarin de exacte behoefte aan m² nogmaals is bekeken.

Voor wat betreft de uitbreiding van bedrijventerrein Zwingel is als uitgangspunt gehanteerd dat bedrijvigheid aan de Onderstraat hoogste prioriteit krijgt om te worden uitgeplaatst naar elders. Om bedrijvigheid vanuit de Onderstraat te kunnen uitplaatsen/herbestemmen naar elders is het bedrijf Quirijns verplaatst naar het bestaande bedrijventerrein Zwingel (Zwingel 7). T.a.v. de overige bedrijven is hun toekomstige situatie nog niet bekend.

Ten behoeve van de vestigingsmogelijkheden van ondernemers in Lage Zwaluwe is een onderzoek gehouden dat in maart 2008 is afgerond. Hieruit is gebleken dat circa 20 ondernemers zich graag op een nieuw bedrijventerrein willen vestigen, bij voorkeur met een bedrijfswoning erbij, voor marktconforme prijzen.

De gemeente heeft de voorkeur om in de kern Lage Zwaluwe eerst de mogelijkheden in de Louisapolder en het huidige bedrijventerrein Zwingel te onderzoeken en te benutten en pas daarna de uitbreidingslocatie aan de Zwingel te benutten. Om deze reden is er gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid op de uitbreidingslocatie Zwingel.

5. De provinciale dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

Samenvatting reactie:

1. Er dient niet voor het gehele gebied een directe bouwtitel te worden opgenomen. Met name in de latere fasen is dit deels afhankelijk van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Ook dient het aantal woningen globaal te worden begrensd. Tevens dient in de voorschriften een fasering plaats te vinden (II).
2. Onduidelijk is de status van het stedenbouwkundig plan met verkavelingsschets (II). Tussen de plankaart en het stedenbouwkundig plan zitten verschillen.
3. Nieuwe winkelvoorzieningen zijn positief, maar tegelijkertijd dient met de sloop en herontwikkeling van de bestaande verouderde winkelstrip te worden aangevangen. Op deze wijze kan overaanbod in de kern worden voorkomen (II).
4. Aangegeven dient te worden de uitbreiding aan bedrijventerreinbehoefte van noodzakelijke verplaatsers uit het plangebied of elders uit het dorp. Milieucategorie 1 bedrijven dienen te worden uitgesloten op een bedrijventerrein. Onderzocht dient te worden in hoeverre bedrijven in milieucategorie 3 mogelijk zijn. Tevens dienen kantooractiviteiten

- ondergeschikt te blijven aan bedrijfsactiviteiten. Verzocht wordt hiervoor een maximaal percentage aan oppervlakte op te nemen (II)
5. Vanuit zuinig ruimtegebruik zou op de uitbreiding van het bedrijventerrein het bebouwingpercentage thans 60% hoger mogen liggen (II).
 6. De paragraaf economische uitvoerbaarheid ontbreekt evenals de aandacht voor te verwachten planschadeclaims. Dit dient deel uit te maken van het vastgestelde plan (II).
 7. Het pand Onderstraat 3 dient als cultuurhistorisch waardevol pand op een adequate manier te worden beschermd. Ook de bestemming Groen (artikel 7) dat binnen het beschermde stads- en dorpsgezicht valt dient op dit vlak aangepast te worden (II).
 8. Verzocht wordt de visuele relatie van het historische dorpslint en de landschappelijke omgeving die er nu is in het bestemmingsplan op een creatieve manier te consolideren (II).
 9. Het advies van het waterschap dient aan het bestemmingsplan te worden toegevoegd . Tevens dient te worden aangegeven hoe dit advies is betrokken bij de planvorming (II).
 10. Uit de toelichting blijkt dat een tweetal bedrijven dient te worden verplaatst. Er dient meer duidelijkheid te worden gegeven over deze verplaatsing. Dit dient afgestemd te worden met de gefaseerde realisering van het plan (II).
 11. Geadviseerd wordt om voor zover omliggende bedrijven nog niet voorzien hebben in hun meldingsplicht op grond van artikel 8.40 van de Wet milieubeheer, hier alsnog op toe te zien. Dit stelt grenzen aan de toegestane milieuruimte van deze bedrijven en verschaft daarmee duidelijkheid richting toekomstige bewoners (III).
 12. Indien de mogelijke geluidshinder ten gevolge van de Oude Weg aan de orde is, kan een verzoek tot het instellen van een hoger grenswaarde noodzakelijk zijn. Dit dient dan voor vaststelling van het plan te geschieden (II).
 13. Er dient nog invulling te worden gegeven aan het aspect Luchtkwaliteit (II).
 14. De uitkomsten van het milieukundig bodemonderzoek dienen nog in het plan te worden opgenomen (II).
 15. In de voorschriften zijn ondergeschikte functies mogelijk bij een bepaalde bestemming. Het is niet duidelijk wat onder ondergeschikt dient te worden verstaan. Verzocht wordt om een begrenzing in percentages of oppervlaktematen op te nemen (II).
 16. De staat van bedrijfsinrichtingen maakt binnen de bestemming bedrijven enkele functies mogelijk die daar niet thuishoren. Verzocht wordt deze lijst nader te screenen (II).
 17. Er ontbreekt de aandacht voor de Rood met Groen koppeling. De invulling hiervan dient in het plan te worden opgenomen, met daarbij de hoogte van het bedrag en het project waaraan dit bedrag gelijktijdig besteed gaat worden (I).
 18. Er dient rekening te worden gehouden met de DURP-standaarden 2006.

Voorgestelde reactie:

Ad 5.1

Uit het bestemmingsplan (hoofdstuk 5 van de plantoelichting) blijkt dat het plan gefaseerd wordt uitgevoerd. Het plan krijgt een looptijd van 10 jaar en onderscheidt zich in 6 fasen. Deze fasen zijn in een exploitatie-overeenkomst vastgelegd.

Ad 5.2

De plankaart is juridisch bindend. De bijgevoegde verkavelingschets is indicatief van aard. Beide zijn inmiddels op elkaar afgestemd.

Ad 5.3

Sloop van de verouderde winkelstrip kan gelet op eigendomsposities niet simpelweg worden afgedwongen. De gemeente opteert voor het wegbestemmen van de huidige winkelbestemming, zodat alleen op basis van het overgangsrecht dit gebruik nog zou kunnen voortbestaan. De helft van de winkelstrip is in handen van de ontwikkelaar van het plangebied. Deze partner is zondermeer bereid tot sloop van zijn gedeelte.

Ad 5.4

Er is een lijst van 20 gegadigden voor een bedrijfskavel in het verlengde van bedrijventerrein Zwingel. Er dient nog nader bepaald te worden tot welke milieucategorieën deze bedrijven behoren. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden hoe serieus de gegadigden voor dit bedrijventerrein zijn. De gegadigden zijn bedrijven afkomstig uit het dorp Lage Zwaluwe en behoeven alle niet weg i.v.m. de planvorming Lage Zwaluwe-west.

Vanuit de Onderstraat zijn de volgende bedrijven gebaat bij een verplaatsing. Het bedrijf Quirijns, Onderstraat ongenummerd is een pand wat wordt onderverhuurd aan diverse bedrijven waarbij materialen worden opgeslagen. Dit bedrijf wordt verplaatst naar een daarvoor aangekocht perceel op bedrijventerrein Zwingel.

Het clubhuis van de scouting aan de Onderstraat zal worden verplaatst naar een locatie aan de Groenendijk. Een vrijstellingsprocedure om dit mogelijk te maken is inmiddels succesvol doorlopen. De vrijstelling is verleend, zodat de bouwvergunning kan worden aangevraagd.

De gemeente is in onderhandeling met het bedrijf Crezee om het bedrijf bij voorkeur te kunnen verplaatsen naar de Louisapolder. Het bedrijf Nautimax kan vanwege het hobbymatige karakter onder voorwaarden aan de Onderstraat blijvend worden ingepast. Het is echter een streven om ook het hobbymatige karakter te beëindigen door middel van verwerving.

Overigens vormen de bedrijven Crezee Onderstraat 5 en Nautimax Onderstraat 7 op voorhand geen beletsel voor toekomstige woningbouw, mits wordt gehandeld overeenkomstig de bestaande afgegeven milieuvergunningen.

Ad 5.5

Geheel in overeenstemming met het provinciaal beleid wordt bij een eventuele uitbreiding van bedrijventerrein uitgegaan van een bebouwingspercentage van > 80%.

Ad 5.6

De economische uitvoerbaarheid van het plan is gegarandeerd doordat de exploitatie in handen is gelegd van een bouwcombinatie bestaande uit de woningstichting Goed Wonen en woningstichting Geertruidenberg. Er is met de bouwcombinatie binnen het plangebied een exploitatie- en planschadeovereenkomst opgesteld. Tevens zal een exploitatieplan worden opgesteld.

Ad 5.7

Het pand Onderstraat 3 blijft als karakteristieke schuur aan de Onderstraat behouden. Een combinatie van wonen/werken behoort tot de mogelijkheden. De schuur met aangrenzende grond wordt op adequate wijze beschermd. Hierover is overleg gevoerd met het RACM. Overigens heeft het RACM per mail d.d. 7 juli 2008 laten weten te kunnen instemmen met de door te voeren wijzigingen.

Ad 5.8

De gemeente is samen met het RACM en stedenbouwkundig bureau Pouderoyen Compagnons ter plaatse gaan kijken. Geconcludeerd wordt dat het uitgebrachte advies niet geheel overeenkomt met de huidige situatie. Van doorzichten naar het open landschap is geen sprake. Het RACM hecht er aan om de bestaande dijklintstructuur met woningbouw te doen laten terugkomen in het ontwerp-bestemmingsplan. Dit betekent woningbouw in het verlengde van de Industriestraat. Tevens wordt het wenselijk gevonden de appartementengebouwen (urban villa's) in het park iets meer naar het zuiden te laten zakken, zodat zij ruimtelijk gezien duidelijker bij de nieuwe woonwijk horen. Voor wat betreft de bestaande schuren aan de Onderstraat, dient uit de inrichtingsschets duidelijker naar voren te komen dat deze schuren verweven zijn aan de Onderstraat. De plankaart zal hierop worden aangepast.

Ad 5.9

Het advies van het waterschap zal aan het plan worden toegevoegd. In samenspraak en met instemming van het waterschap heeft ingenieursbureau Grontmij de waterparagraaf herschreven. Het waterschap heeft bij brief d.d. 28 augustus 2008 laten weten te kunnen instemmen met de waterparagraaf.

Ad 5.10

Zie hetgeen gesteld onder 4. Het bedrijf Quirijns is inmiddels verplaatst naar de Zwingel. De achterblijvende grond is reeds in fase II benodigd. Met het bedrijf Crezee is de gemeente in onderhandeling. Ontwikkelingen in het gebied zijn voorzien in fase VI. De gemeente neemt voor desbetreffende gronden een wijzigingsbevoegdheid op t.b.v. woningbouw. Inmiddels heeft de gemeente ook overeenstemming bereikt met het bedrijf Nautimax aan de Onderstraat 7.

Ad 5.11

Er zal op worden toegezien dat bedrijven voldoen aan hun meldingsplicht op grond van artikel 8.40 van de Wet Milieubeheer.

Ad 5.12

Ingenieursbureau Grontmij heeft d.d. 14 juli 2008 een akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai uitgevoerd. In de wetenschap dat de Oudeweg in asfalt zal worden uitgevoerd, zijn er akoestisch geen belemmeringen voor de bouw van woningen binnen plangebied A.

Ad 5.13

Ingenieursbureau Grontmij heeft d.d. 23 juni 2008 een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd. De conclusie luidt dat er van uit luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn om het plan uit te voeren.

Ad 5.14

Ingenieursbureau Grontmij heeft een tweetal bodemonderzoeken uitgevoerd, te weten Verkennend bodemonderzoek locatie Oudeweg te Lage Zwaluwe d.d. 13 december 2007 en een verkennend en nader bodemonderzoek locatie Ganshoeksingel te Lage Zwaluwe. Op basis van beide rapporten zijn bouwontwikkelingen mogelijk.

Ad 5.15

De bestemmingsplanvoorschriften zullen hierop worden aangepast.

Ad 5.16

De staat van bedrijvenlijst is nader gescreend en aangepast.

Ad 5.17

De raad heeft op 12 april 2007 ingestemd met de rood met groen-regeling. Ter uitvloeiing hiervan heeft de provincie met de gemeente hierover schriftelijk d.d. 17 september 2007 een afspraak gemaakt. Met verwijzing naar deze brief heeft de gemeente een bedrag van € 2,- per m² gereserveerd. Er is derhalve een bedrag van € 371.340,- gereserveerd voor realisatie van projecten uit het gebiedsplan Wijde Biesbosch, zoals specifiek de realisatie van ecologische verbindingszones en agrarisch landschapsbeheer. De plantoelichting is hierop aangepast.

Ad 5.18

Er zal rekening gehouden worden gehouden met de DURP-standaarden 2008.

6. De provinciale planologische commissie

Samenvatting reactie:

1. De commissie sluit zich aan bij het advies van de directie. In aanvulling merkt zij op dat de categorie II-opmerking ten aanzien van het onderdeel water/watertoets tevens geldt voor het betreffend deel van het plangebied dat in een potentieel nat gebied ligt.
2. Voor wat betreft de stedenbouwkundige uitwerking m.b.t. "het gezicht van Drimmelen" wordt geadviseerd contact op te nemen met de Rijksdienst voor Archeologie en Monumenten.

Voorgestelde reactie:

Ad 6.1

Bij de opstelling van de waterparagraaf is rekening gehouden met het gehele gebied met inbegrip van dat deel dat binnen het hydrologisch nat gebied valt. Het plan Lage Zwaluwe-west is in nauwe samenspraak met het waterschap opgesteld. Het waterschap heeft met middels brief d.d. 28 augustus 2008 met het plan kunnen instemmen.

Ad 6.2

Op verzoek van het RACM is het plan aangepast. Zie hetgeen gesteld onder 2.

7. Zwaluwse Ondernemersvereniging

Samenvatting reactie:

1. De gemeente dient een regierol te vervullen bij de verdere ontwikkeling van de winkelvoorzieningen.
2. Er is weinig verplaatsingsbereidheid bij de lokale ondernemers richting winkelcentrum. De geschatte huurlasten van ± 120-130 euro zijn daarvoor te hoog.
3. De gemeente dient publiekstreckende winkelvoorzieningen in het winkelcentrum toe te staan.
4. Branchesplitsing leidt tot brancheverzwakking. Er dienen meer branches te worden toegestaan.
5. De plannen voor horeca zijn te hoog gegrepen.
6. Onduidelijk is de status van de 2^e eigenaar van de winkelstrip.
7. De ZOV zou graag zitting nemen in een commissie met toezicht op het nieuw te ontwikkelen winkelcentrum.
8. Er is onvoldoende uitbreidingsruimte voor bedrijventerrein. De gemeente dient alternatieve uitbreidingsruimte elders te onderzoeken.
9. Verplaatsing van bedrijven uit de Onderstraat dient met de nodige aandacht, zorg en begeleiding plaats te vinden.
10. Er is behoefte aan vraag naar woon/werkkavels.
11. De verkeersstructuur rondom het winkelcentrum moet dusdanig zijn dat bevoorrading met vrachtverkeer mogelijk is, dat het winkelend publiek en directe bewoners geen hinder van expeditie ondervinden en het beheer van afval om en nabij het winkelcentrum goed geregeld is.

Voorgestelde reactie:

Ad 1.

De gemeente heeft een faciliterende rol bij de verdere ontwikkeling van de winkelvoorzieningen. Het is de bouwcombinatie Goed Wonen/WSG die het winkelcentrum zal gaan realiseren en exploiteren. De gemeente heeft in zoverre de regierol dat de gemeenteraad uiteindelijk al dan niet besluit in te stemmen met het bestemmingsplan en in het verlengde daarvan op te richten winkelcentrum.

Ad 2.

Op geen enkele wijze wordt concreet gemaakt waaruit blijkt dat de verplaatsingsbereidheid van lokale ondernemers gering zou zijn. Er zal ruimte worden verhuurd tegen marktconforme prijzen, waarvoor de ondernemers uit Lage Zwaluwe als eerste in aanmerking komen.

Ad 3.

In het winkelcentrum zullen publiekstrekkende winkelvoorzieningen worden toegestaan.

Ad 4.

Uit het door WPM opgestelde onderzoeksrapport Ontwikkelingsconcept winkelcentrum Lage Zwaluwe is aandacht besteed aan de branchering. Hieruit komt naar voren dat branchering primair gericht dient te zijn op de eerste levensbehoeften. Hierbij is de supermarkt de trekker, aangevuld met de belangrijkste dagelijkse benodigdheden (slager, bakker, slijter, drogist etc.). Daarnaast is er beperkt ruimte voor het niet dagelijks aanbod (te denken valt aan gemak/boekenwinkel, bloemist, kapsalon, huishoudelijk etc.) Voor horeca wordt ruimte gereserveerd op de 'koppen' van het winkelcentrum.

De gemeente is nauw betrokken geweest bij de opstelling van dit rapport. In navolging van dit onderzoeksrapport heeft ook nog een update distributieve marktverkenning d.d. juli 2008 plaats gevonden, waarin de exacte behoefte aan m² nogmaals is bekeken.

Ad 5.

Op geen enkele wijze wordt onderbouwd waarom de plannen voor horeca te hoog gegrepen zijn.

Ad 6.

Er wordt in overleg met de 2^e eigenaar van de winkelstrip bekeken wat de mogelijkheden van ontwikkeling zijn binnen het plangebied Lage Zwaluwe-west.

Ad 7.

Er zal door de bouwcombinatie Goed Wonen/WSG worden gestreefd naar het sluiten van een intentieovereenkomst met de ZOV voor wat betreft de ontwikkeling van het nieuwe winkelcentrum.

Ad 8.

Er wordt verwezen naar hetgeen gesteld onder 4. In aanvulling hierop onderzoekt de gemeente ook de mogelijkheden van bedrijvigheid in de Louisapolder. Tevens wordt met behulp van een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid geboden om de grond ten noorden van bedrijventerrein Zwingel te bestemmen tot bedrijfsgrond.

Ad 9.

Het spreekt voor zichzelf dat de verplaatsing van bedrijven uit de Onderstraat met aandacht, zorg en begeleiding dient plaats te vinden.

Ad 10.

Als uitgangspunt is en wordt gehanteerd dat bedrijvigheid aan de Onderstraat hoogste prioriteit krijgt om te worden uitgeplaatst naar elders. Het is geenszins de bedoeling geweest om voor andere ondernemers uit het dorp zondermeer ruimte te reserveren binnen het plan Lage Zwaluwe-west. Om eventueel te kunnen inspelen op een mogelijke vraagbehoefte vanuit het dorp, zal ten noorden aangrenzend aan bedrijventerrein Zwingel met een wijzigingsbevoegdheid ruimte worden gereserveerd voor een mogelijke uitbreiding met bedrijventerrein, zonder de mogelijkheid van wonen.

Ad 11.

In het onderzoek van WPM is met deze opmerking terdege rekening gehouden, in die zin dat een groot deel van het winkelcentrum wordt bevoorrad vanuit een afzonderlijke expeditiestraat, zodat publiek en bewoners hier zo min mogelijk overlast van ervaren.

REACTIES UIT DE INSPRAAK

1. Dhr. R. Mutsaers, namens voetbalvereniging Zwaluwe

Samenvatting reactie:

1. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft het sportcomplex van v.v. Zwaluwe als witte vlek ingevuld. Er wordt niet ingegaan op de nadelige consequenties voor de voetbalvereniging en de mogelijke wijze van compensatie hiervoor.
2. Op basis van objectieve normen van NOC/NSF voldoet het complex niet meer aan de behoefte. Bij doorgroei van de vereniging ontstaan knelpunten in de capaciteit van kleedkamers en velden.
3. Het wordt niet realistisch gevonden om bezoekers te laten parkeren in de van Duivenvoordestraat. De huidige infrastructuur voor voetgangers en fietsers naar de accommodatie is niet meer toereikend en zal moeten worden aangepast.
4. Parkeren is momenteel ontoereikend op zaterdagochtend bij de jeugd en op zaterdagmiddag bij de selectieteams. Volgens de normen van Hirundo en de voetbalvereniging zijn 111 parkeerplaatsen in plaats van 75 parkeerplaatsen noodzakelijk.

Voorgestelde reactie:

Ad 1.1

Buiten de benodigde spie gemeentegrond ten behoeve van de waterhuishouding valt de rest van het sportcomplex buiten het plangebied Lage Zwaluwe-west en maakt het derhalve verder geen deel uit van het bestemmingsplan.

Het voorliggende plan met grootschalige woningbouw levert de voetbalvereniging voordeel op in die zin dat zich meer potentiële leden zullen aanmelden.

Ad 1.2

Het sportcomplex valt buiten de plangrenzen van het bestemmingsplan Lage Zwaluwe-west en kan derhalve geen deel uitmaken van deze ruimtelijke procedure. Overigens los van deze procedure zal er in 2009/2010 hoogstwaarschijnlijk een

kunstgrasveld worden aangelegd, waardoor wordt voldaan aan de normen van het NOC/NSF.

Ad 1.3

De gemeente deelt uw mening dat het niet realistisch is om autobezoekers te laten parkeren in de van Duivenvoordestraat. Daarom zullen alternatieven worden aangeboden bij de sporthal en evenwijdig aan de Nieuwstraat.

Ad 1.4

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.

2. Mevr. H. van Geloof, p/a Weth. Dubbelmansstraat 44 te Lage Zwaluwe

Samenvatting reactie:

Het is niet logisch dat wel wordt gesproken over een mogelijke verplaatsing van bedrijven uit de Onderstraat, maar niet over de bedrijven uit de Industriestraat.

Voorgestelde reactie:

De bedrijven aan de Industriestraat vallen buiten de plangrenzen van het bestemmingsplan Lage Zwaluwe-west en maken derhalve geen deel uit van het bestemmingsplan. De noodzaak om bedrijven uit de Industriestraat te verplaatsen naar elders is niet acuut aanwezig, dit in tegenstelling tot de bedrijven aan de Onderstraat die mogelijk wel weg moeten in verband met toekomstige woningbouw aldaar. Overigens wordt deze vraag in een afzonderlijke procedure door de gemeente behandeld.

3. De heer P.A. Meeuwissen, Abr. Kuijperstraat 9 te Lage Zwaluwe

Samenvatting reactie:

1. Er wordt bezwaar gemaakt tegen de status (is het informatie of inspraak) van het plan Lage Zwaluwe-west.
2. Het bevreemdt adressant dat aan een oud plan waarbij o.a. de sportvelden worden uitgeplaatst naar de zuidzijde aan de Oudeweg geen medewerking wordt verleend. Met het voorliggende plan komt voetbalvereniging Zwaluwe ruimtelijk in een moeilijke positie om hun sport te kunnen blijven uitoefenen.

- Daarnaast wordt de parkeerproblematiek problematisch. Er komen extra verkeersbewegingen in de woonwijk.
3. Fitness kan door ruimtegebrek niet in de sporthal gerealiseerd worden.
 4. De kosten van herinrichting van de Oudeweg zijn nodeloos, terwijl het niets bijdraagt aan de verkeersveiligheid.
 5. Bedrijvigheid hoort niet thuis in plan West, maar veeleer in de Louisapolder o.b.v. uitspraken vastgelegd in de SV+.
 6. Het versnipperen onderbrengen van activiteiten uit cultureel centrum Den Domp in plan West is niet wenselijk.
 7. Er wordt nogmaals aandacht gevraagd om het plan van Voetbalvereniging Zwaluwe ten uitvoer te brengen.

Voorgestelde reactie:

Ad 3.1

Tegen de status van het voorontwerp-bestemmingsplan kan formeel geen bezwaar gemaakt worden. De reactie van adressant wordt gezien als een inspraakreactie.

Ad 3.2

Er zijn ten tijde van de planvorming meerdere schetsen opgesteld m.b.t. de visievorming over Lage Zwaluwe-west. Deze plannen zijn indicatief opgesteld en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Maatgevend is de bestemmingsplankaart. Hieraan kunnen uiteindelijk rechten worden ontleend. Overigens heeft een meerderheid van de raad er destijds mee ingestemd om de plannen zoals ze voorliggen verder uit te werken.

De sportvelden vallen buiten de plangrenzen van het bestemmingsplan Kern Lage Zwaluwe-west en maken derhalve geen deel uit van het bestemmingsplan. Zie ook hetgeen gesteld onder 1.2. , 1.3 en 1.4.

Ad 3.3

In het ontwerp van de sporthal wordt terdege rekening gehouden met ruimte voor fysiotherapie en fitness. Deze faciliteiten zullen terplekke worden gerealiseerd.

Ad 3.4

De Oudeweg zal te zijner tijd na reconstructie een profiel krijgen waarbij de rijbanen worden voorzien van dubbele strepen. Tevens zullen fietspaden, waar mogelijk, middels een groenstrook gescheiden worden van de rijbaan. Een dergelijk ontwerp biedt in tegenstelling tot de huidige situatie meer een waarborg voor een betere verkeersveiligheid en is vanuit akoestisch oogpunt noodzakelijk.

Ad 3.5

Om bedrijvigheid vanuit de Onderstraat te kunnen uitplaatsen/herbestemmen naar elders is het bedrijf Quirijs inmiddels verplaatst naar het bestaande bedrijventerrein Zwingel (Zwingel 7). T.a.v. de overige bedrijven is hun toekomstige situatie nog niet bekend.

Ten behoeve van de vestigingsmogelijkheden van ondernemers in Lage Zwaluwe is een onderzoek gehouden dat in maart 2008 is afgerond. Hieruit is gebleken dat circa 20 ondernemers zich graag op een nieuw bedrijventerrein willen vestigen, bij voorkeur met een bedrijfswoning erbij, voor marktconforme prijzen.

De gemeente heeft de voorkeur om in de kern Lage Zwaluwe eerst de mogelijkheden in de Louisapolder en het huidige bedrijventerrein Zwingel te onderzoeken en te benutten en pas daarna de uitbreidingslocatie aan de Zwingel te benutten. Om deze reden is er gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid op de uitbreidingslocatie Zwingel.

Ad 3.6

Hoewel Den Domp geen deel uitmaakt van plan Lage Zwaluwe-west, zullen een deel van de activiteiten aldaar een nieuwe plek gaan krijgen binnen plan Lage Zwaluwe-west. Vanuit de concentratiegedachte zal ballet gaan plaatsvinden in de sporthal en zullen de bibliotheek en peuterspeelzaal een plek krijgen binnen het brede schoolconcept. De muziekvereniging daarentegen blijft zitten in Den Domp.

Ad 3.7.

Het plan van voetbalvereniging Zwaluwe heeft bestuurlijk in het verleden op onvoldoende draagvlak kunnen rekenen en is om die reden uiteindelijk niet doorgegaan. In dit stadium is het niet meer realistisch om te blijven vasthouden aan plannen uit het verleden.

4. Dhr. R. Deijkers , Kerkstraat 75 te Lage Zwaluwe

Samenvatting reactie:

1. Het nieuwe dorpshart is vanuit het noorden (Ameroever) slecht bereikbaar.
2. De Onderstraat is thans verkeersluw en mag geen doorgaande weg worden om het nieuwe dorpshart te bereiken.
3. Er is te veel parkeergelegenheid gereserveerd in het nieuwe dorpshart, terwijl in de nieuw te bouwen wijken ook behoefte is aan parkeergelegenheid.
4. Gevreesd wordt dat er geluidsoverlast zal ontstaan bij woningen in de nabijheid van een supermarkt, en seniorenwoningen in de nabijheid van de school.
5. De ontsluitingsweg van de seniorenwoningen op de Onderstraat draagt bij tot meer verkeer door de Onderstraat, hetgeen onwenselijk is.
6. Het nieuwe winkelcentrum zal overlast geven aan de bewoners van de JC-Hoevenaarstraat en Onderstraat.
7. De komst van seniorenwoningen leidt tot waarvermindering van woning Kerkstraat 75

Voorgestelde reactie:

Ad 4.1

Het nieuwe dorpshart is vanuit het noorden voor langzaam verkeer goed bereikbaar. Het autoverkeer zal via de Nieuwstraat en de Oudeweg alleen vanuit het zuiden het nieuwe dorpshart kunnen bereiken.

Ad 4.2

De Onderstraat zal geen doorgaande weg ter ontsluiting van het dorpshart worden. Het nieuwe dorpshart is door de Onderstraat alleen voor langzaam verkeer (brom)fietsers/voetgangers rechtstreeks toegankelijk.

Ad 4.3

Er is expliciet gekeken naar de parkeernormen. De gehanteerde parkeernormen zijn afkomstig uit het gemeentelijk beleidsplan Verkeer en Vervoer zoals vastgesteld in 2006. Hierbij is gekeken naar normgetallen voor een supermarkt, overige detailhandel en nieuw op te richten woningen. Er is een behoefte berekend van 134 parkeerplaatsen. Het nieuwe plan voorziet in deze behoefte.

In de nieuw te bouwen woonwijken wordt uiteraard ook rekening gehouden met geldende parkeernormen. Ook hier wordt teruggevallen op de geldende normen zoals opgenomen in het gemeentelijk beleidsplan Verkeer en Vervoer, zodat het parkeren adequaat is geregeld.

Ad 4.4

Van geluidsoverlast is pas sprake op het moment het de geldende norm gaat overschrijden. Er is rekening gehouden met geluidsaspecten vanuit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Er geldt een indicatieve afstandseis van een supermarkt tot een woning van 10 meter, van een school tot woning 30 meter. Door technische maatregelen kan de afstand soms nog worden bekort. Vooralsnog is van geluidsoverlast geen sprake.

Ad 4.5

Het aantal verkeersbewegingen door de Onderstraat zal door toevoeging van enkele seniorenwoningen slechts marginaal toenemen. Van een ontoelaatbare druk is geen sprake.

Ad 4.6

Er wordt niet nader onderbouwd waaruit die zogenaamde overlast zal bestaan. Het plan voldoet aan alle gestelde normen. Zie ook hetgeen gesteld onder 4.2.

Ad 4.7

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.

5. Den Hollander Advocaten namens Mts. De Rond-Keller te Lage Zwaluwe

Samenvatting reactie:

1. Plan west heeft negatieve gevolgen voor de bedrijfsvoering van adressant. Met het verdwijnen van de cultuurgrond wordt het teeltoppervlak verkleind. Verzocht wordt om compensatie door grond elders te pachten en het in eigen beheer opslaan van agrarische producten aan de Kruisstraat middels toestemming voor het oprichten van een loods aldaar. Zonder compensatie is de continuïteit van het bedrijf in gevaar.

2. Er heeft onvoldoende een belangenafweging plaatsgevonden
3. Er is onvoldoende onderzocht of de exploitatie van het agrarisch bedrijf harmonieert met de voorgenomen planinvulling. Onderzocht dient te worden of de toegestane geluidsemissies niet tot problemen in het plangebied leiden.
4. Er wordt verzocht om ruimere bouw mogelijkheden (ontwikkelingsruimte) voor het straalbedrijf op het bedrijventerrein Zwingel.

Voorgestelde reactie:

Ad 5.1

De bouwcombinatie heeft met de heer de Rond overeenstemming bereikt over beëindiging van de pachtovereenkomst. Tevens heeft de gemeente een bouwvergunning afgegeven voor het oprichten van een loods t.b.v. opslag van agrarische producten aan de Kruisstraat. Er bestaat gelet op het voorgaande geen enkele aanleiding om op andersoortige wijze verder te compenseren.

Ad 5.2

Zie hetgeen gesteld onder 5.1

Ad 5.3

Uit het gehouden akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai d.d.14 juli 2008 is gebleken dat ter plaatse van bestaande woningen, geen akoestische belemmeringen bij toepassing van asfaltverharding noodzakelijk zijn.

Ad 5.4

Er wordt totaal niet inzichtelijk gemaakt waarom ruimere bouw mogelijkheden op dit perceel noodzakelijk zouden zijn. De gemeente is niet voornemens om op voorhand ruimere bouw mogelijkheden toe te staan. Het perceel maakt overigens geen deel uit van het plangebied Lage Zwaluwe-west.

6. ZLTO namens de fam. Sprangers, Oudeweg 1 te Lage Zwaluwe

Samenvatting reactie:

1. Conform huidige wetgeving is de minimale vereiste afstand van het emissiepunt tot de gevel van de woningen 100 meter. Deze afstand dient te worden gemeten vanaf de rand van het bouwblok.

Voorgestelde reactie:

Ad 6.1

Ingenieursbureau Grontmij heeft d.d. 12 augustus 2008 een geuronderzoek conform de Wet geurhinder en veehouderij opgesteld. Uit de conclusie blijkt dat er geen belemmering voor de planontwikkeling is, aangezien er geen geurgevoelige objecten zijn geprojecteerd binnen deze geurcirkel. Deze geurcirkel is 100 meter en wordt gemeten vanaf de rand van het bouwblok.

7. Overwater Grondbeleid Adviesbureau bv namens de directie Kwistgeld Beheer BV (J. Crezée), Biesboschweg 3 te Lage Zwaluwe

Samenvatting reactie:

1. Een omzetting van de huidige bestemming Agrarische doeleinden met de nadere aanduiding opslag voor boten en schepen in een bestemming Groen en Maatschappelijke Doeleinden t.b.v. de scouting en een omzetting Bedrijfsdoeleinden in een bestemming Woondoeleinden heeft grote gevolgen voor de exploitatie van de onderneming(en) van cliënten. Men wenst in beginsel het gebruik te continueren.
2. Onvoldoende blijkt dat bestemmingswijziging in het kader van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is.
3. Een financiële onderbouwing van het voorontwerp ontbreekt, derhalve is de economische uitvoerbaarheid van het plan niet verzekerd. Evenmin is verzekerd dat verwerving van onroerende zaken geschied o.b.v. volledige schadeloosstelling.
4. Adressant kan zich niet verenigen met de beoogde bestemmingswijziging van aangrenzende gronden die zijn gelegen binnen de invloedssfeer van geluids- en geurcontouren zoals die op percelen van cliënten van toepassing zijn.
5. Gelet op onroerende zaken in het havengebied dient de herinrichting van het havengebied gelijktijdig in procedure te worden gebracht.

Voorgestelde reactie:

Ad 7.1

De bouwcombinatie (WSG en GW) is in overleg met de ondernemer om een mogelijke uitplaatsing te kunnen bewerkstelligen. Daar in dit stadium niet duidelijk is of deze verplaatsing ook uiteindelijk geëffectueerd kan worden is besloten de percelen te bestemmen overeenkomstig de huidige bestemming, waarbij de mogelijkheid is opgenomen om met behulp van een wijzigingsbevoegdheid de percelen alsnog te kunnen omzetten naar Woondoeleinden.

Ad 7.2

Zie hetgeen gesteld onder 7.1

Ad 7.3

De economische uitvoerbaarheid van het plan is gegarandeerd door dat de exploitatie van het plan in handen is gelegd van een bouwcombinatie bestaande uit de woningstichting Goed Wonen en woningstichting Geertruidenberg. De gemeente heeft met deze bouwcombinatie een exploitatieovereenkomst gesloten, waarbij de bouwcombinatie zich verplicht heeft het plan te ontwikkelen. De daarbij te lopen financiële risico's komen voor rekening van de bouwcombinatie.

Ad 7.4

Ingenieursbureau Grontmij heeft een akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai d.d. 14 juli 2008 opgesteld. Uit dit rapport blijkt dat de huidige bedrijfsvoering niet past binnen de VNG-streefwaarden voor de gebiedstypering 'rustige woonwijk'. De huidige bedrijfsvoering wijkt af van de vergunde situatie. De vergunde situatie (het opslaan en stallen van boten) kan mogelijk inpasbaar worden gemaakt in het plan. Hierbij dient dan rekening te worden gehouden met gedragsmaatregelen zoals het beperken van stationair draaien van tractoren of het

beperken van het aantal voertuigbewegingen per dag. De activiteiten in het winterseizoen, zijn niet inpasbaar binnen de plannen (en de huidige situatie).

Ad 7.5

Er wordt een afzonderlijk plan opgesteld voor de herinrichting van het havengebied. Gelet op het feit dat plan Lage Zwaluwe-west gefaseerd wordt uitgevoerd, kan afstemming tussen beide plannen plaatsvinden.

8. Dhr. J. Donckers (fysiotherapie), Oude weg 26 te Lage Zwaluwe

Samenvatting reactie:

1. Er is noodzaak voor een nieuw fitness praktijkgebouw in Lage Zwaluwe. Er is geen ruimte voor twee fitnessruimtes. De plaatselijke ondernemers is beloofd voorrang te verkrijgen bij de nieuwe ontwikkelingen in Lage Zwaluwe. Medische fitness is het vakgebied van gespecialiseerde fysiotherapeuten.

Voorgestelde reactie:

Ad 8.1

In de nieuw te bouwen sporthal wordt ruimte gecreëerd voor fysiotherapie, in de vorm van 4 behandelkamers. Tevens zal er in het nieuwe zorgcentrum fysiotherapie worden aangeboden. Overleg hierover met adressant is gaande.

9. Dhr. R.P. Saaleman namens de Werkgroep Wateroverlast Lage Zwaluwe (buiten de termijn)

Samenvatting reactie:

1. De waterberging op het terrein van voetbalvereniging Zwaluwe is niet wenselijk. Er is geen hydrologische berekening voor deze berging gemaakt. De effectiviteit van deze berging is dan ook een vraagteken. Voorts zijn de kosten relatief hoog. Voorgesteld wordt de waterberging te doen laten vervallen en middels een duiker onder het veld te leggen deze direct te laten doorlopen naar de overzijde van de Oudeweg.
2. Het plan Lage Zwaluwe-west heeft niets te maken met het huidige probleem wateroverlast in de kern Lage Zwaluwe. Zonder het nieuwe plan kan de wateroverlast verholpen worden.
3. Rietkragen zorgen voor een slechtere waterberging, waardoor een goede waterdoorstroming kan stagneren.
4. Een nieuw fietspad op een te dempen sloot zal in de toekomst verzakken, waardoor verhogende onderhoudskosten niet zijn uit te sluiten.
5. Worden de huidige watergangen direct gedimensioneerd op de extra aanvoer van oppervlaktewater?
6. Ten aanzien van de waterhuishouding worden voor de bestaande situaties veel aannames gemaakt. Er bestaat het gevaar dat door nog uit te voeren hydrologisch en (water)bodemkundig onderzoek het ontwerp alsmede bijbehorende exploitatiekosten zullen moeten worden aangepast.

Voorgestelde reactie:

Ad 9.1

De waterberging op de spie van de sportvelden is noodzakelijk geworden, te meer de waterberging aan de Ganshoeksingel anders is vorm gegeven. De waterberging op de spie zal het water uit de oostkant van het dorp dienen af te voeren in westelijke richting.

Ad 9.2

Een waterparagraaf is noodzakelijk bij nieuwe ontwikkelingen, en dan is het logisch om de bestaande situatie daarbij te betrekken. De wateroverlast in de omgeving Groningenlaan is opgelost in de brandvijver en wordt niet meer in het plangebied opgelost

Ad 9.3

De rietkragen komen in het nieuwe plan niet meer voor.

Ad 9.4

Het fenomeen van verzakken komt in een groot deel van Nederland voor. Er zullen maatregelen worden getroffen in verband met zetting. Mochten er dan toch nog problemen ontstaan, dan zullen die uiteraard worden verholpen.

Ad 9.5

De afvoer van water zal de voorgeschreven norm van het waterschap niet overschrijden.

Ad 9.6

Het plan is in nauwe samenspraak met de afdeling Openbare Werken, ingenieursbureau Grontmij, stedenbouwkundig bureau Pouderoyen Compagnons en het waterschap opgesteld. Het aantal aannames is mettertijd gestaafd met diverse onderzoeken, waardoor uiteindelijk is toegewerkt naar één eindplan. Het plan kan bovendien alleen worden uitgevoerd indien het Waterschap Brabantse Delta hiermee instemt, hetgeen het geval is.

10. Fam. Thissen, Flierstraat 65 te Lage Zwaluwe (buiten de termijn)

Samenvatting reactie:

1. Het stuk grond tussen de Flierstraat en de Zwingel is weidegrond als bufferzone tussen het bedrijventerrein Zwingel en de woonbebouwing aan de Flierstraat. Het is niet wenselijk deze bedrijvigheid op particulier eigendom richting Flierstraat uit te breiden. De volkstuinen aan de Kilstraat zijn eigendom van de gemeente en worden niet qua bestemming gewijzigd.

Voorgestelde reactie:

Ad 10.1

Gewijzigde inzichten hebben er toe geleid dat de huidige bestemming "Agrarische Doeleinden" ten noorden van bedrijventerrein Zwingel vooralsnog blijft gehandhaafd, met dien verstande dat op thans voorhanden zijnde volkstuinen een

wijzigingsbevoegdheid wordt gelegd, om deze gronden mogelijkwerwijs mettertijd te kunnen omzetten naar een bedrijfsdoeleindenbestemming. Deze koerswijziging is ingegeven door de gemeentelijke eigendomspositie.

11. W. Quirijs, Nieuwlandsedijk 15 te Lage Zwaluwe (buiten de termijn)

Samenvatting reactie:

1. Door plan West komen de inkomsten en werkgelegenheid aan de Onderstraat 1 in gevaar. Er bestaat de bereidheid om te verhuizen naar een geschikte bedrijfslocatie in de hoek Zwingel, Kruisstraat, Oudeweg. Gelet op de grote vraag naar huurruimte bij ondernemers wordt gedacht aan 7000 tot 8000 m².

Voorgestelde reactie:

Ad 11.1

Aan het verzoek van reclamant is tegemoet gekomen. De bouwcombinatie heeft overeenstemming bereikt met deze reclamant. Reclamant is inmiddels verhuisd naar een geschikte bedrijfslocatie aan de Zwingel.

12. Dhr. J. N. van Leest, Flierstraat 81^E te Lage Zwaluwe (buiten de termijn)

Samenvatting reactie:

1. Er wordt als zelfstandig ondernemer gepleit voor een opname van woon-werkkavels in het plan Zwaluwe-west.

Voorgestelde reactie:

Ad 12.1

Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat bedrijvigheid aan de Onderstraat hoogste prioriteit krijgt om te worden uitgeplaatst naar elders. Het is geenszins de bedoeling geweest om voor andere ondernemers uit het dorp zondermeer ruimte te reserveren binnen het plan Lage Zwaluwe-west. Om eventueel te kunnen inspelen op een mogelijke vraagbehoefte vanuit het dorp, zal ten noorden aangrenzend aan bedrijventerrein Zwingel met een wijzigingsbevoegdheid ruimte worden gereserveerd voor een mogelijke uitbreiding met bedrijventerrein, zonder de mogelijkheid van wonen.

13. Dhr. J. Wetering namens Super de Boer Lage Zwaluwe

Samenvatting reactie:

1. Uit onderzoek van WPM blijkt dat voor twee volwaardige full-service-supermarkten van ca. 1500 m² geen plaats is. Haaks hierop staat de conclusie dat er voor twee supermarkten met een omvang van circa 1000 tot 1200 m² wel plaats is. Van optimalisatie is dan geen sprake.

Voorgestelde reactie:

Ad 13.1

In navolging van het onderzoek van WPM heeft er in juli 2008 nog een update distributieve marktverkenning plaatsgevonden. Uit dit onderzoek komt wederom naar voren dat er een rekenkundige uitbreidingsbehoefte (2015) in het dagelijks segment van $\pm 1550 \text{ m}^2$ is. Deze uitbreidingsruimte is vooral bestemd voor schaalvergrotingsmogelijkheden voor de bestaande ondernemers. In het centrumplan is ruimte opgenomen voor een supermarkt voor circa 1250 m^2 bvo. Er resteert dan nog enige uitbreidingsruimte voor opschaling van foodspeciaalzaken of drogisterijaanbod.

AMBTSHALVE AAN TE BRENGEN WIJZIGINGEN:

- Aanpassing plangrenzen aan de noordzijde Onderstraat.
- Aan de Kerkstraat zal het plan de Lisdodde definitief worden gevestigd. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.
- De eerder opgenomen wijzigingsbevoegdheid ten zuiden van het zorgcentrum t.b.v. plan Lisdodde komt te vervallen.
- De plangrens ten westen van de woning Kerkstraat 29 wordt in westelijke richting verschoven in verband met particuliere eigendommen.
- Aanpassing begrenzing gebied ten noorden van de Zwingel i.v.m. wijzigingsbevoegdheid naar bedrijventerrein.
- Aanpassing vormgeving en positionering winkelcentrum inclusief aangrenzend parkeerterrein.
- Het doorvoeren van enkele aanpassingen in woningtypologieën en fasering.
- Aanpassing vormgeving sporthal inclusief aangrenzend parkeerterrein met desbetreffende ontsluiting.
- De bestaande watergang blijft in huidige situatie gehandhaafd.
- Herverkaveling van potentiële ruimte voor ruimte-kavels.
- Ter plaatse van de brede school wordt door middel van een vrijstelling mogelijk gemaakt om hier deels appartementen te realiseren.

ADVIES:

Kennis nemen van de beantwoording van de ingediende reacties op de inspraak en het wettelijk vooroverleg, waarna het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage kan worden gelegd.