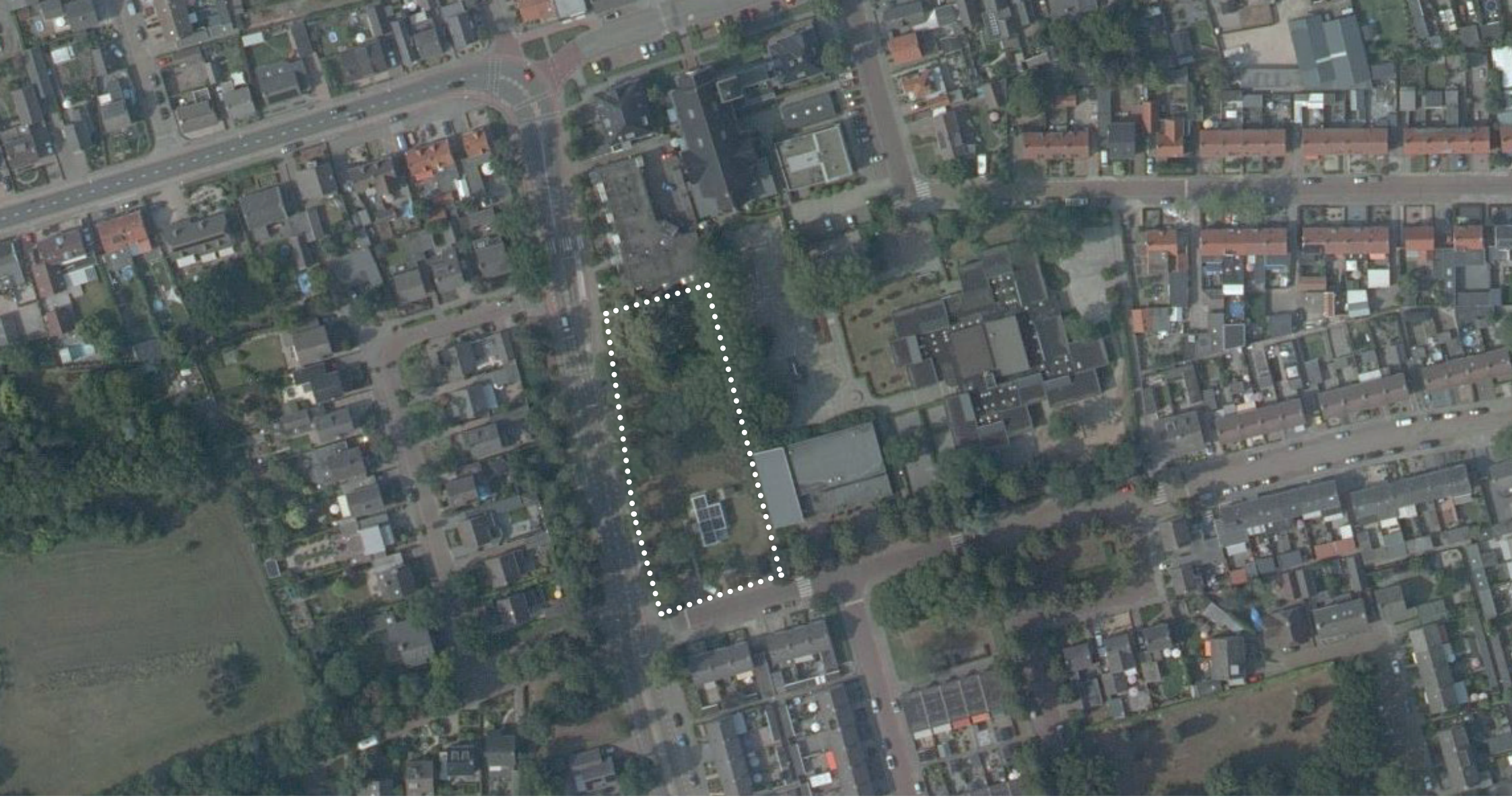


Bijlage bij informatiebrief

Ontwikkeling 21 huurappartementen Woonvizier

14 decemer 2020

WELMERS BURG STEDENBOUW | QUADRANT architecten bna | WOONVIZIER | zwaluwe | GEMEENTE Drimmelen



Impressie van toekomstige 21 appartementen aan de van Gilslaan/ Romboutstraat.
Haaksparkeren aan de Romboutstraat.



Bestaande situatie, met tijdelijk tiny house
Schaalloos

Bestaande situatie

Direct rondom de locatie zijn enkele maatschappelijke functies gelegen als een kinderdagverblijf, een basisschool en een judoclub.

De locatie is gelegen in een uitbreidingswijk uit de jaren ‘70 met verschillende woningtypologiën. De locatie is gelegen aan de Van Gilslaan en de Romboutstraat.

Voorheen was op de locatie een gymzaal gevestigd. Deze is gesloopt en er is tijdelijk een tiny house gebouwd.

Opgave woningcorporatie Woonvizier:

Aan de Romboutstraat wil woningstichting Woonvizier een appartementengebouw voor verschillende doelgroepen realiseren. De appartementen dienen inzetbaar te zijn voor met name senioren en één/tweepersoons huishoudens.

Dit initiatief sluit aan op het beleid van de gemeente Drimmelen. Levensloopbestendig wonen, betaalbare woningen en bouw van woningen in de huursector vormen belangrijke pijlers in de Woonvisie van de gemeente.

Met een relatief compact gebouw wordt het best aangesloten op de karakteristiek van de bestaande bebouwing in het gebied. Aan de hand van een volumestudie is een keuze gemaakt voor de vorm en hoogte van het gebouw.
De locatie leent zich ruimtelijk goed voor een appartementengebouw in 3 bouwlagen. Er is voldoende afstand tot de omliggende bebouwing.



Hoek Van Gilslaan, Romboutstraat



Locatie met de reeds gesloopte gymzaal



Groene plek ten noorden van de locatie



Locatie aan de Romboutstraat,
rechts de zijgevel van de judozaal



Tijdelijk tiny house op de locatie



Locatie gezien vanaf de Romboutstraat



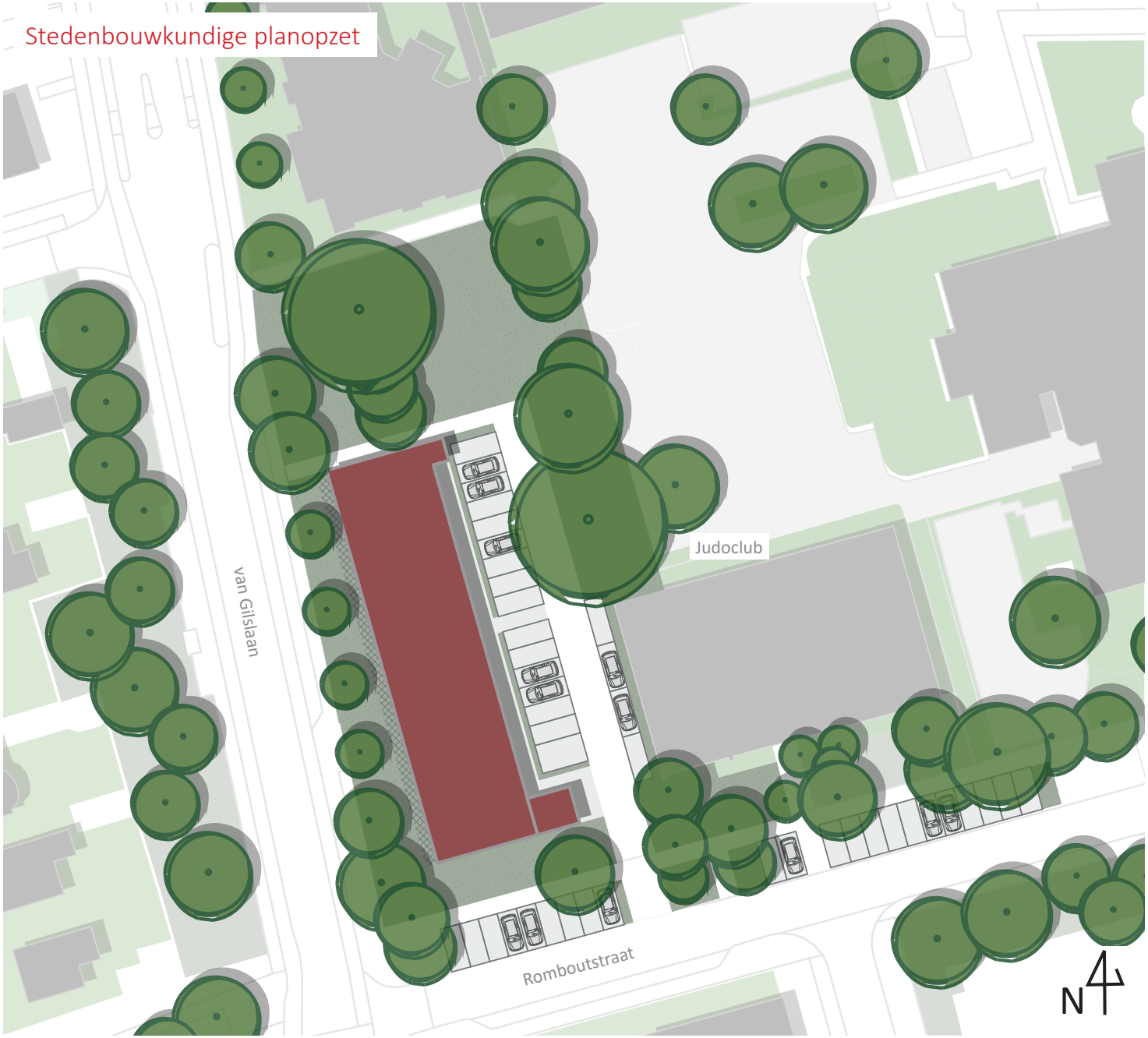
Romboutstraat vanaf de Van Gilslaan



Romboutstraat zicht op de Van Gilslaan



Oversteken op de Romboutstraat blijven behouden



Stedenbouwkundig plan
Schaalloos

Stedenbouwkundige planopzet

Op de locatie wil Woonvizier een 3-laags appartementengebouw realiseren met 21 huurappartementen. De appartementen zijn georienteerd op de Van Gilslaan met balkons aan die zijde. De centrale toegang tot de appartementen bevindt zich aan de zijde van de Romboutstraat, naast de judozaal.

Tussen het appartementengebouw en de judozaal is een parkeerkoffer geprojecteerd welke op de Romboutstraat uitkomt.
Bergingen worden inpandig opgelost.
De appartementen hebben een oppervlakte van ca. 70m2 bvo.

Groen

De bomen op de locatie zijn onderzocht op kwaliteit, levensverwachting en onderhoud.
Een aantal bomen op de locatie is als zeer waardevol aangewezen. Dit zijn onder andere de bomen die aan de oostzijde van het plangebied tegen het schoolplein aan staan.
Deze bomen zullen behouden worden.

Voor een aantal bomen geldt dat deze omwille van de ontwikkeling gerooid moeten worden worden.
Daarnaast is van een aantal bomen gebleken dat de kwaliteit en levensverwachting zeer laag is.
Deze bomen zullen ook worden gerooid.

Bij de verdere planuitwerking zal een groenplan worden opgesteld waar ook de herplant van bomen zal worden opgenomen.

Impressies toekomstig appartementengebouw



Beeld op ooghoogte vanaf de hoek Van Gilslaan en Romboutstraat. Nieuw appartementengebouw in 3 lagen met de entree aan de Romboutstraat



Impressie van toekomstige 21 appartementen aan de Van Gilslaan/ Romboutstraat. Haaksparkeren aan de Romboutstraat.



Beeld op ooghoogte vanaf de Van Gilslaan



Beeld op ooghoogte van de entree en de oprit naar de parkeerplaatsen achter het nieuwe gebouw



16 schuine parkeerplaatsen in huidige situatie aan de Romboutstraat



22 haaks parkeerplaatsen in de nieuwe situatie aan de Romboutstraat zorgt voor 6 extra parkeerplaatsen
Schaalloos

Parkeerbeleid gemeente Drimmelen

In het beleidsplan van de gemeente Drimmelen is vastgelegd dat voor de berekening van benodigde aantallen parkeerplaatsen moet worden uitgegaan van de perkeercijfers volgens de geldende normen. De parkeernorm voor de appartementen is 1,4 parkeerplaats per appartement.

Voor het plan met 21 appartmenten zijn in totaal 29 parkeerplaatsen nodig (21 app x 1,4 = 29,4).

Parkeren

Parkeren op eigen terrein (20 pp)
Een nieuwe compacte parkeer'koffer' aan de oostzijde van het gebouw met 20 parkeerplaatsen voorziet in een groot deel van de benodigde parkeerplaatsen.

Van Gilslaan (3 pp)
Aan de van Gilslaan zijn momenteel 6 parkeerplaatsen aanwezig. Deze waren mede bestemd voor de voormalige gymzaal. 3 van de parkeerplaatsen mogen aan het plan toegerekend worden.

Romboutstraat (6 pp)
De bestaande schuine parkeerplaatsen aan de Romboutstraat worden omgezet naar haaks parkeerplaatsen. Zo kunnen er 6 extra parkeerplaatsen worden toegevoegd.
De oversteken aan de Romboutstraat worden gehandhaafd.

In totaal worden er 20 + 3 + 6 = 29 parkeerplaatsen gerealiseerd.



Verbeelding nieuw bestemmingsplan

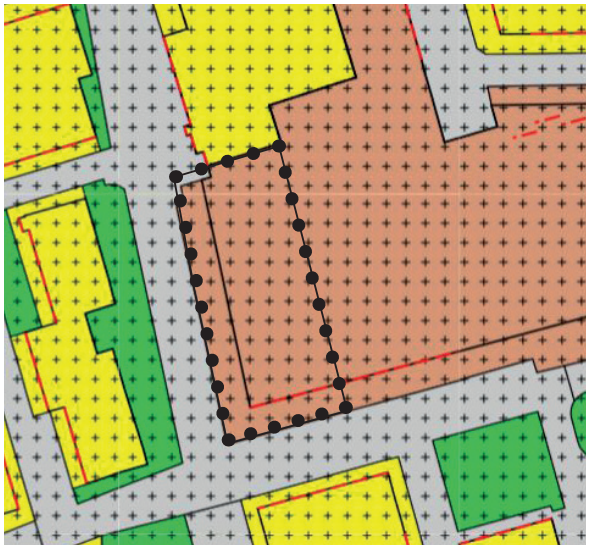
Nu geldend bestemmingsplan

In het nu geldende bestemmingsplan “Kern Made” heeft het plangebied de bestemming “maatschappelijk”.
Om het nieuwe appartementengebouw mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Nieuw bestemmingsplan

In het nieuwe bestemmingsplan wordt de huidige bestemming ‘Maatschappelijk’ omgezet naar een ‘Woonbestemming’ ter plaatse van het toekomstige gebouw en de nog aan te leggen parkeerkoffer.
Zowel aan de noordzijde als aan de oost- en zuidzijde wordt de bestemming ‘Groen’ toegekend.

In de regels behorende bij het nieuwe bestemmingsplan wordt het maximaal aantal woningen, 21 appartementen, en de maximale bouwhoogte van 11 meter vastgelegd.



Verbeelding bestaand bestemmingsplan met bestemming ‘Maatschappelijk’