

Uitbreidingslocaties woningbouw
Aanvulling op de Structuurvisie 2033
Gemeente Drimmelen

ONTWERP



12 november 2019

Inhoud

1	Inleiding	5
2	Kernen in de gemeente Drimmelen	6
	Made	6
	Terheijden	6
	Lage Zwaluwe	6
	Wagenberg	7
	Hooge Zwaluwe	7
	Drimmelen	7
3	Woningbehoefte per kern	9
4	Uitbreidingslocatie in Made	10
	Locatiekeuze	11
	Made Oost	12
	Made Leeuwerikstraat - de Ligne	14
5	Uitbreidingslocaties in Terheijden	17
	Terheijden Kalkvliet Munnikenhof	18
	Terheijden Lage Weg	20
6	Uitbreidingslocaties in Hooge Zwaluwe	23
	Hooge Zwaluwe Korteweg	24
7	Uitbreidingslocaties in Drimmelen	27
	Drimmelen voormalig sportveld	28
8	Conclusies en samenvatting	31
	Conclusies	31
	Financiële kaders	31
	Vervolgstappen	31



Kernen in gemeente Drimmelen

1. Inleiding

Aanleiding

De gemeenteraad van de gemeente Drimmelen heeft op 30 juni 2016 de Nota Woningbouwprogramma 2016-2024 vastgesteld. In de woningbouwplanning tot en met 2024 werd ingezet op de bouw van woningen binnen bestaand stedelijk gebied en herstructurering en transformatie van vrijkomende percelen. Het benutten van uitbreidingslocaties was pas voorzien na 2024. Op 9 maart 2017 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2017-2021 vastgesteld. Begin 2019 is in het document “Woningbouwprogramma 2019-2030, woningbouw in de versnelling” de actuele behoefte per kern zoals opgenomen in de Woonvisie afgezet tegen het aanbod. Uit het onderzoek is gebleken dat er nog aanzienlijk gebouwd moet worden om in de woningbehoefte te voorzien. In het coalitieakkoord is dit vertaald naar het streven om 100 woningen per jaar te realiseren verdeeld over alle kernen. Met name in de kernen Made en Terheijden worden de aantallen woningen, op basis van vastgestelde en nog in procedure zijnde bestemmingsplannen, niet behaald.

Doel

Versnelling in de woningbouw is voor de gemeente Drimmelen een noodzaak. In de Structuurvisie 2033 was de verwachting nog dat binnen het bestaand stedelijk gebied voldoende woningbouwruimte aanwezig zou zijn. Om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte zal de planvorming voor uitbreidingslocaties echter al vóór 2024 moeten worden opgepakt. Het gaat dan om locaties die buiten het bestaande stedelijk gebied liggen, maar daar wel direct aan grenzen. Deze aanvulling gaat niet in op ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied, maar op ontwikkelingen daarbuiten. Dit document geeft een onderbouwing voor de keuze van de uitbreidingslocaties per kern. Per locatie worden ruimtelijke kwaliteiten benoemd die als uitgangspunt bij de toekomstige woonontwikkeling moeten worden meegenomen.

Leeswijzer

Dit document start, na dit inleidende hoofdstuk, met een beschrijving van de dorpskernen binnen de gemeente Drimmelen. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de prognoses ten aanzien van de woningbehoefte weergegeven. Daarna wordt in de hoofdstukken 4, 5, 6 en 7 per kern de keuze voor de uitbreidingslocaties onderbouwd en worden ruimtelijke kaders gesteld voor de planontwikkeling. Tenslotte geeft hoofdstuk 8 de conclusies samengevat weer, evenals de financiële kaders en de te nemen vervolgstappen.

2. Kernen in de gemeenten Drimmelen

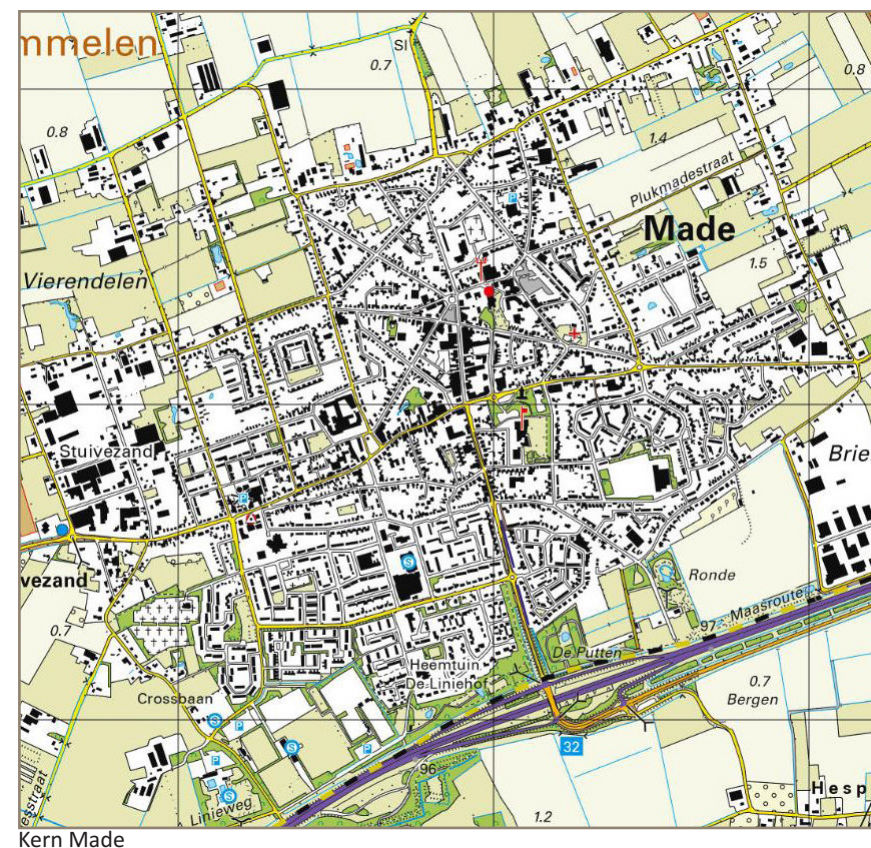
Made

Made heeft een agrarische oorsprong en is ontstaan als een verzameling boerderijen op gemeenschappelijk weidegebied (de Meede). De eerste bebouwing ontstond aan de Voorstraat en de Kalverstraat en later aan de noord- en zuidzijde van de gemeenschappelijke weide. De Middelmeede, de huidige kern van het dorp, bleef lang een leeg gebied. Later werd het gebied tussen de Prinsenvolderstraat en de Zanddijk in vier delen uitgegeven.

Made kent een dorpskern met een zeer specifiek ruimtelijk patroon: binnen een scherp afgebakend vierkant lopen straten kriskras door het centrumgebied. Buiten dit centrumgebied is een oud (middeleeuws) ontwikkelingsprincipe te herkennen: over de hogere gronden loopt een oude route, de Brandestraat, de Zuideindsestraat, Nieuwstraat, Adelstraat, Blockmakerstraat. Langs deze route vonden de oudste ontwikkelingen plaats.

Vanaf de geschetste route en vanaf de hogere gronden is het aangrenzende noordelijk gelegen gebied ontgonnen en ontwikkeld. Dit is gebeurd met een praktische en efficiënte structuur van lange lijnen die de polder inlopen, de polder aldus ontsluiten en zo een kenmerkend slagenlandschap opleveren. Made Prinsenvolder en Made Oost zijn de recente, grotere uitbreidingslocaties binnen de kern.

Het aantal inwoners in Made is de laatste jaren stijgende. Vanaf 2013 is het inwoneraantal met circa 450 inwoners toegenomen. Made is met ruim 12.400 inwoners verreweg de grootste kern binnen de gemeente Drimmelen.



Terheijden

Door het ontbreken van goede dijken en de open verbinding van de rivier de Mark is de westelijke helft van de tegenwoordige gemeente Drimmelen lange tijd een waterrijk gebied geweest. De getijden, eb en vloed en springvloed, hadden daar vrij spel. Meerdere malen moesten de dijkwegen tussen Terheijden en Zwaluwe zijn doorgebroken; de diverse wielen zijn daar nog de restanten van.

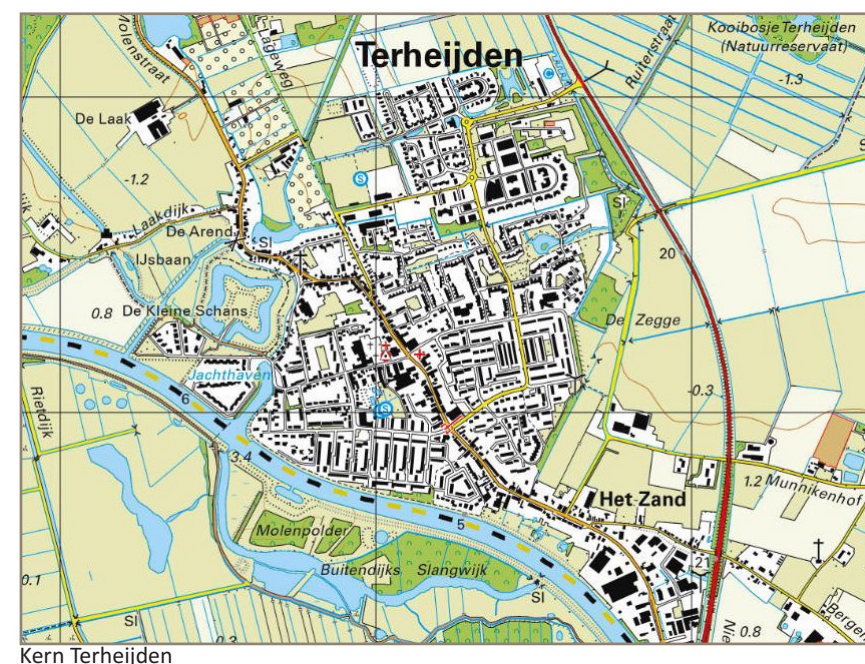
De nederzetting van Terheijden is in deze omstandigheden in het begin van de 14e eeuw ontstaan binnen het verveningsgebied van de tegenwoordige Terheijdense Binnenpolder. Rond 1400 is de functie van Terheijden als kerkdorp ontstaan toen inwoners van de gehuchten Hartel, Schimmer, Wagenberg en Terheijden toestemming vroegen voor de stichting van een kapel in Terheijden.

De omvang van een kerkdorp ten opzichte van de omringende gehuchten bleef aanvankelijk beperkt. Pas vanaf de 17e eeuw ontstond een versnelde inwonersgroei binnen het kerkdorp.

Het bebouwingspatroon van Terheijden heeft zich in oorsprong als een lint gevormd langs een dijk tussen de Binnenpolder en het riviertje de Mark. Dit dijkprofiel is nu nog aanwezig als de centrale dorpsstraat die bestaat uit: de Hoofdstraat, Raadhuisstraat en Molenstraat. Het genoemde historische gedeelte binnen het huidige dorp is nog altijd de bepalende ruimtelijke en functionele 'ruggengraat', de hoofdstructuur van het dorp.

Tot en met de eerste helft van de vorige eeuw heeft de ontwikkeling van het dorp zich voornamelijk afgespeeld binnen het centrale bebouwingslint langs de dijk en enkele straten aan de westzijde richting de Mark zoals de Markstraat en Schansstraat. In de tweede helft van de twintigste eeuw heeft het dorp echter een sterke groei doorgemaakt. Daarbij is de eeuwenlange traditie van organische groei van het dorp geëindigd en is rondom de oude structuren planmatige woningbouw ontwikkeld.

Met de aanleg van de provinciale weg om de kern heen is veel van het doorgaande verkeer uit de kern geweerd. Tegelijkertijd is aan



de zuidzijde bij de entree van Terheijden een locatie ontstaan voor bedrijvigheid.

Terheijden telt circa 6.300 inwoners. De groei stagneert momenteel en mogelijke krimp dient zich aan. Terheijden is na Made de grootste kern binnen de gemeente Drimmelen.

Lage Zwaluwe

Lage Zwaluwe heeft zich van oudsher ontwikkeld langs de historische dijklinten. Lage Zwaluwe is ontstaan langs de Amer als een langgerekt dijkdorp met deels een binnendijkse Onderstraat. Het besloten bebouwingslint vormt een groot contrast met het open agrarische polderlandschap. Het voor een groot deel bebouwde dijklint kronkelt zich een weg vanaf Helkant in het zuiden, via Hooge en Lage Zwaluwe in westelijke richting naar Moerdijk. Ter hoogte van Lage Zwaluwe heeft het dijklint een aftakking (de Groenendijk) richting Blauwe Sluis en Zevenbergschen Hoek.

Ontstaan als agrarische nederzetting met enkele boerderijen aan de dijk is Lage Zwaluwe tot het begin van de twintigste eeuw steeds verder uitgebreid door verdichting van bestaande (dijk)linten en de vorming van nieuwe bebouwingslinten langs bestaande wegen. Na de Tweede Wereldoorlog zijn de meeste planmatige woongebieden ten zuidwesten van het dijklint gerealiseerd.

Van oudsher ging het meeste verkeer over de dijklinten, maar deze kunnen de huidige verkeersdruk niet meer aan vanwege het smalle profiel. De Oude Weg en Plantsoen fungeren nu als hoofdontsluiting van het dorp. De wegen Ganshoeksingel, Nieuwstraat en Kruisstraat vormen de buurtontsluiting. Zij zijn voldoende ruim geprofileerd en vormen de noord-zuid verbindingen tussen het dijklint en de Oude Weg. Lage Zwaluwe west, de grootschaliger uitbreidingslocatie van Lage Zwaluwe met in totaal ca. 370 woningen, is direct ontsloten vanaf de Oude Weg.

De kern Lage Zwaluwe heeft een inwoneraantal van ruim 4.000 en is daarmee de derde kern van de gemeente. Het inwoneraantal is de afgelopen jaren licht gedaald.



Wagenberg

Wagenberg is van oudsher een agrarische gemeenschap die ontstaan is op een zandige hoogte te midden van moerassig gebied. Omdat door de veenwinning de waterstaatkundige situatie sterk was aangetast werd in de late middeleeuwen een dijk aangelegd tussen Terheijden en Made. Deze dijk werd ter hoogte van het huidige Wagenberg over een langgerekte zandrug gelegd. Aan deze dijk ontstond een dijkgehucht. De lange oude dijkweg is nu bekend als de Wagenbergsestraat, Brouwerijstraat, Dorpsstraat, Withuisstraat en Moerdijkseweg. Typerend voor de dorps-structuur van Wagenberg is dat er aan weerszijden van de dijk wegen ontstonden die vorkvormig aansloten op de dijkweg. Deze weggetjes evenwijdig langs de voet van de dijk kregen de benaming Onderdijk.

De historische dorpsstructuur is nog steeds goed herkenbaar in Wagenberg. Daar waar de Hofstad en de Nieuwstraat bij de Dorpsstraat komen is de hoogte van de oude dijk nog goed te zien. Bebouwing langs de dijk heeft een besloten karakter en ligt in een doorlopende rooilijn. Door de afwezigheid van voortuinen ontstaat een vrij smal straatbeeld dat het verloop van de weg nauwgezet volgt.

In de oksels van de bebouwingslinten zijn de planmatige uitbreidingen ontstaan. Deze zijn geconcentreerd aan de zuidzijde van het dijklint. De eerste planmatige uitbreiding dateert van net na de Tweede Wereldoorlog en ligt in de omgeving Wagenstraat/Van Schendelstraat. Het betreft een kleinschalig woongebied met grotendeels twee-onder-één-kap woningen in één bouwlaag met kap. In de jaren '90 zijn hier de woningen aan de Linnenwever aan toegevoegd. De tweede en tegelijkertijd grootste uitbreiding van Wagenberg wordt ingesloten door de Dorpsstraat en de Kerkstraat. De bebouwing is er in kleine fases opgericht in de jaren '60 tot en met '80. Rij-, twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen wisselen elkaar af.

Er is sprake van een enigszins teruglopende woningdichtheid vanuit de omgeving van de kerk richting het landelijk gebied. Wagenberg heeft op dit moment ongeveer 2.200 inwoners. Het aantal inwoners in Wagenberg is de afgelopen jaren licht gegroeid.



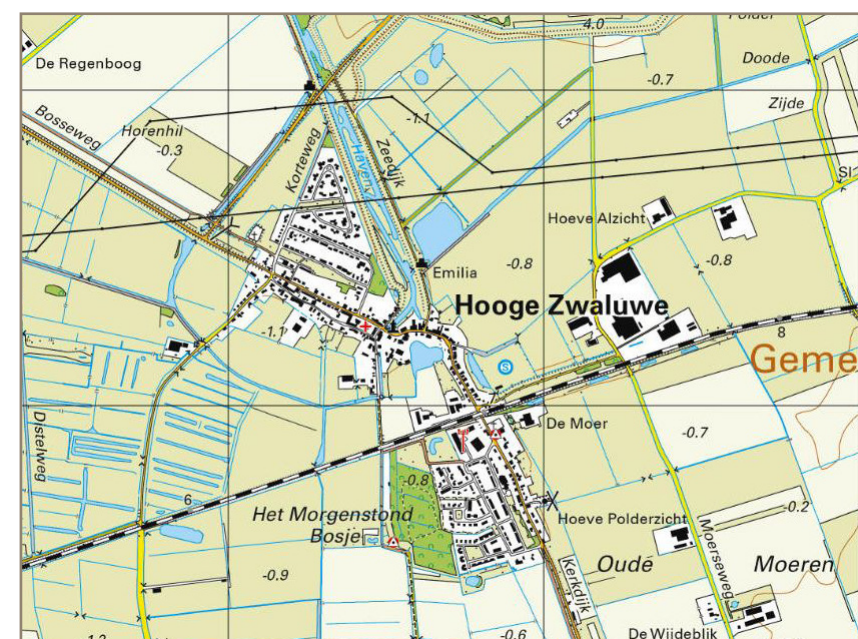
Kern Wagenberg

Hooge Zwaluwe

Hooge Zwaluwe is ontstaan langs een dijk. Bebouwing concentreerde zich langs deze dijk. Halverwege de bebouwingsas buigt de dijk om een waterpartij heen. Aan het eind van de 19e eeuw werd de spoorlijn gerealiseerd. Dit is in belangrijke mate van invloed geweest op de ontwikkeling van Hooge Zwaluwe. De haven zorgde voor veel activiteiten in het dorp. Langzaam verdichtte het dorp zich langs de dijk en de haven.

De historische lintbebouwing bepaalt nog steeds in sterke mate het beeld van het dorp. Er zijn enkele kleine na-oorlogse uitbreidingen aan het lint toegevoegd. Een van deze uitbreidingen bevindt zich aan de noordzijde van het dorpslint, tussen de Korte Weg en de haven. Het betreft voornamelijk rijwoningen en twee-onder-een-kap woningen aan de Julianastraat en de Prinses Margrietstraat. De wijk wordt ontsloten op twee plekken vanaf het dorpslint/de dijk. Aan de Margrietstraat wordt een klein nieuwbouwplan met in totaal 11 woningen gerealiseerd.

In Hooge Zwaluwe wonen circa 1.700 mensen. Vanaf 2014 is het inwoneraantal licht toegenomen.



Kern Hooge Zwaluwe

Drimmelen

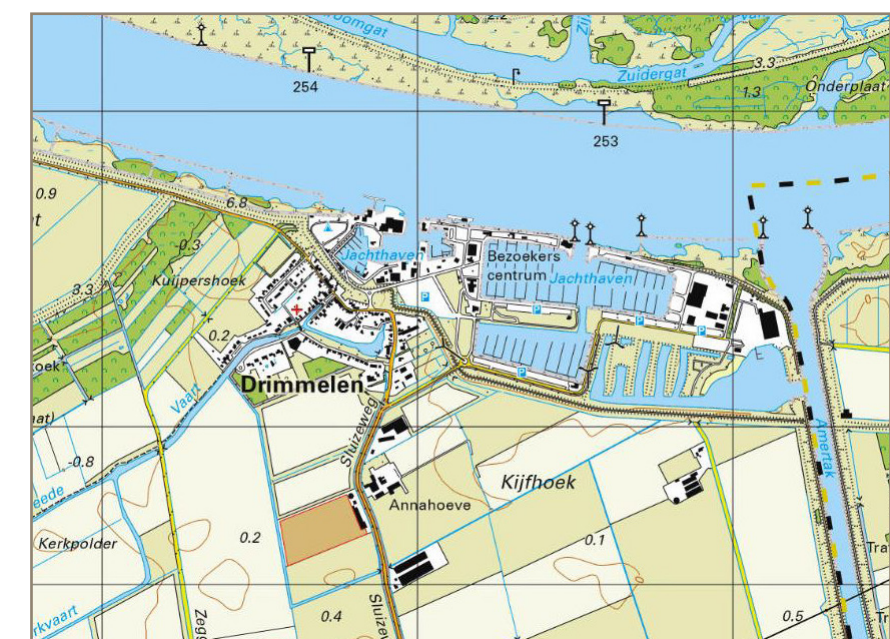
De kern Drimmelen is oorspronkelijk op een andere plaats ontstaan dan de huidige. Rond 1400 bevond zich het dorp Drimmelen ten noordwesten van het huidige dorp, maar als gevolg van overstromingen trok de bevolking meer landinwaarts en stichtte een nieuwe nederzetting, het huidige Oud Drimmelen.

Het huidige Drimmelen is ontstaan rond de sluis van de Emiliapolder vanwege de gunstige ligging ten opzichte van het verkeer van en naar Holland. Visserij en schippers vestigden zich op de dijk en langs de sluisvliet (tegenwoordig Herengracht). Boeren en landarbeiders bleven in het oude dorp wonen.

De 18e eeuwse structuur van het huidige Drimmelen is nog goed herkenbaar. De historische wegenstructuur bestaat uit de (smalle) Batterij en Dorpsstraat die de oude verbindingroute vormen tussen Hooge Zwaluwe en Geertruidenberg. Loodrecht op deze route zijn twee aftakkingen aanwezig, de Herengracht / Vaartkant en de Stationsweg. Omdat de historische wegenstructuren en de daaraan gesitueerde, veelal besloten, lintbebouwing grotendeels nog in tact zijn is een groot deel van de dorpskern van Drimmelen in 1990 aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Een groot deel van de bebouwing heeft een monumentaal karakter.

De dorpskern Drimmelen is na de Tweede Wereldoorlog nauwelijks gegroeid. Mede daardoor is de historische structuur nog goed zichtbaar. Kleinschalige uitbreidingen hebben alleen aan de westzijde plaatsgevonden (Kuipershoek) en er zijn kleine woonhofjes ontstaan op inbreidingslocaties, zoals de Boomgaard.

Het totaal aantal inwoners in Drimmelen schommelt al jaren rond de 550. Drimmelen is daarmee de kleinste kern van de gemeente.



Kern Drimmelen

3. Woningbehoefte per kern

Op 9 maart 2017 is de Woonvisie gemeente Drimmelen 2017- 2021 vastgesteld, waarin de woonbehoefte per kern en woningtype in beeld is gebracht. Om een goed beeld te vormen van waar de gemeente staat ten aanzien van de uitvoering van woningbouw, is een analyse gemaakt van de reeds gerealiseerde plannen en in procedure gebrachte plannen. Deze analyse is neergelegd in de notitie “Woningbouwprogramma 2019-2024, Woningbouw in de versnelling”. Hierbij is tevens een relatie gelegd met de Woonvisie.

In de tabel zijn de reeds gerealiseerde woningen en de in plannen opgenomen woningen afgezet tegen de behoefte, zoals bepaald in de Woonvisie.

Uit de tabel is op te maken dat er nog aanzienlijk gebouwd zal moeten worden om tot en met 2024 in de behoefte te voorzien. Op basis van de reeds vastgestelde bestemmingsplannen en in procedure gebrachte bestemmingsplannen, worden vooral in de kernen Terheijden en Made de benodigde aantallen niet gehaald.

Zoals uit de provinciale prognoses blijkt, zal het aantal huishoudens en daarmee de woonbehoefte ook na 2030 nog steeds iets toenemen. Om te voorzien in de totale woonbehoefte tot 2040, lijkt een toevoeging van circa 900 woningen benodigd. Uitgaande van een overcapaciteit van 30%, omdat niet alle plannen tot uitvoering zullen komen, gaat gemeente Drimmelen voor de planvorming uit van 1200 woningen en is er dus duidelijk noodzaak tot toevoeging van extra locaties.

Om in de behoefte voor de komende jaren te kunnen voorzien, is met name voor de kernen Terheijden en Made een versnelling in de woningbouwplannen benodigd. Naast de lopende plannen kan in deze kernen invulling worden gegeven aan nieuwe initiatieven, waarbij de kansrijke uitbreidingslocaties versneld worden opgepakt en transformatieplannen positief worden ontvangen.

Ook voor de kernen Hooge Zwaluwe en Drimmelen moeten locaties worden benoemd, waarmee kan worden voorzien in de behoefte.

Voor de kernen Lage Zwaluwe en Wagenberg is er, gelet op de reeds vastgestelde en lopende plannen in relatie bezien met de woonbehoefte, geen noodzaak tot verdere toevoeging van uitbreidingslocaties.

Zoals uit bijgevoegde tabel is op te maken, blijft de bouw en ontwikkeling van sociale en dure huurwoningen en goedkope koopwoningen het meest achter. Bij de invulling van de nieuwe ontwikkelgebieden dient de nadruk dan ook te liggen op de bouw van deze typen woningen.

Tabel Woningbouwplanning 2016-2024 per kern in relatie tot Woonvisie (per 1-4-2019)

A	B	C	D	E	F	G
Kern	Prijssegment	Woonvisie: behoefte aantal woningen 2016 t/m 2024	Reeds gebouwd vanaf 2016	Vastgesteld e plannen en in procedure	Totaal gebouwd en in vastgestelde en lopende plannen t/m 2024 (zie kolommen D + E)	Nog benodigd t/m 2024 op basis van behoefte Woonvisie (kolom C - F)
Made	Sociale huur	125	1	8	9	116
	Dure huur	75		22	22	53
	Goedkope koop	45	3	8	11	34
	Middeldure koop	75	44	25	69	6
	Dure koop	70	87	61	148	0
	Totaal Made	390	135	124	259	209
Terheijden	Sociale huur	60	16	13	29	31
	Dure huur	40		6	6	34
	Goedkope koop	30		8	8	22
	Middeldure koop	35		29	29	6
	Dure koop	30		35	35	0
	Totaal Terheijden	195	16	91	107	93
Lage Zwaluwe	Sociale huur	35	27	56	83	0
	Dure huur	20	5	0	5	15
	Goedkope koop	30	10	0	10	20
	Middeldure koop	25	19	40	59	0
	Dure koop	25	5	41	46	0
	Totaal Lage Zwaluwe	135	66	137	203	35
Hooge Zwaluwe	30 woningen	30	8	12	20	10
Wagenberg	55 woningen	55	8	88	96	0
Drimmelen	15 woningen	15	0	0	0	15
Uitsplitsing naar categorie in Hooge Zwaluwe, Wagenberg en Drimmelen	Sociale huur	30	5	25	30	0
	Dure huur	15		0	0	15
	Goedkope koop	15	4	11	15	0
	Middeldure koop	15	4	19	23	0
	Dure koop	25	3	45	48	0
	Totaal Hooge Zwaluwe, Wagenberg en Drimmelen	100	16	100	116	15
Totalen gemeente Drimmelen	Sociale huur	250	49	102	151	99
	Dure huur	150	5	28	33	117
	Goedkope koop	120	17	27	44	76
	Middeldure koop	150	67	113	180	0
	Dure koop	150	95	182	277	0
	70 woningen zijn reeds verwerkt in plannen, nog 80 te reserveren voor nieuwe verzoeken					
Leegkomende gebouwen, herbestemming, transformatie	Totaal gemeente Drimmelen	820	233	452	685	292

4. Uitbreidingslocaties in Made

Voor locaties buiten het stedelijk gebied, maar gelegen binnen het zoekgebied voor verstedelijking, moet een afweging worden gemaakt hoe deze locaties kunnen bijdragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit enerzijds en het bouwen voor de doelgroepen anderzijds. De zoekgebieden voor verstedelijking in Made liggen aan de oostzijde (Made Oost), aan de westzijde (Leeuwerikstraat en de Ligne) en aan de noordwestzijde (gebied ten noorden van de Haagstraat).

Locatie Made Oost

Aan de oostzijde van Made is het woongebied Made Oost volop in ontwikkeling. Het plan met verschillende woningtypes (vrije kavels, tweekappers, patiowoningen en rijwoningen) is voor circa 75% gereed. In de opzet van het plan is rekening gehouden met een verdere ontwikkeling van het gebied tussen de Kalverstraat, Zandstraat, Voorstraat en Plukmadestraat.

Deze vier bebouwingslinten vormen samen een groot kwadrant waarbinnen een toekomstig woongebied verder vorm kan krijgen, in aansluiting op het bestaande woongebied Made Oost. Dit gebied is ook als zodanig in de Structuurvisie 2033 aangewezen als uitbreidingsgebied en is in de Verordening ruimte van de provincie aangewezen als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

Dit geldt overigens ook voor het gebied ten noorden van de Plukmadestraat tot aan de Drimmelseweg. Een eerste stap in de ontwikkeling van dit noordelijk gelegen zoekgebied is voorlopig niet aan de orde.

Locatie Leeuwerikstraat – de Ligne

Het zoekgebied voor verstedelijking aan de zuidwestzijde van Made grenst direct aan het stedelijk gebied. De zone tussen de bestaande bebouwing ten westen van de Van Gilslaan en de Stuivezandsestraat/Klaassenstraat is te bezien als een ruimtelijke eenheid. De Stuivezandsestraat/Klaassenstraat is een historisch lint en vormde de verbinding naar Den Hout. Deze route, onder de A59 door, is nog steeds in tact. De Stuivezandsestraat is een natuurlijke grens en overgang naar het buitengebied.

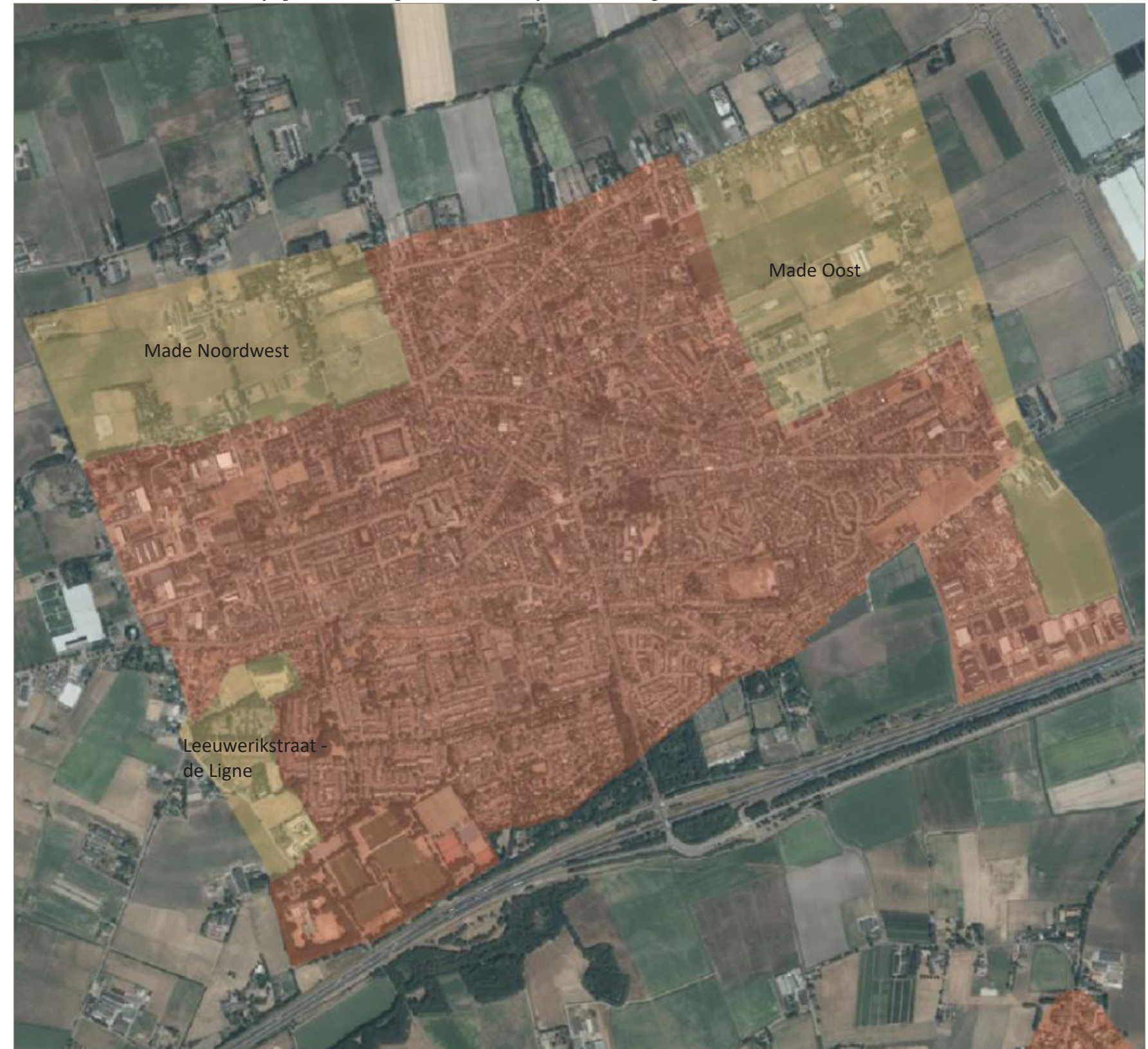
In de zone ten oosten van de Stuivezandsestraat zijn al enkele stedelijke functies aanwezig: de lintbebouwing langs de straat, de begraafplaats, een (voormalige) kwekerij en de fietscrossclub. Transformatie van deze zone naar wonen, met inbedding van bestaande lintbebouwing en de begraafplaats, lijkt passend en kan nader worden onderzocht.

Locatie Made Noordwest

In de Verordening Ruimte van de provincie is ook de locatie ten noorden van de Haagstraat aangewezen als potentiële ontwikkellocatie (zoekgebied voor verstedelijking). Met de recente woonontwikkeling Prinsenveld is Made in noordwestelijke richting uitgebreid. De Haagstraat is hier de natuurlijke noordgrens van het dorp en vormt de overgang naar het buitengebied. De Haagstraat is voor een groot deel aan de noordzijde onbebouwd gebleven.

Het gebied is grotendeels in agrarisch gebruik.

Kern Made, met bestaand stedelijk gebied en zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling



Bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied
(cf. provinciale verordening)



Potentielle ontwikkelingslocaties, gelegen in zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kernen in landelijk gebied (cf. provinciale verordening)

Locatiekeuze

Voor Made Oost geldt dat de eerste stap in ontwikkeling van dit gebied al is gezet. De ruimtelijke opzet van het bestaande woongebied Made Oost is zodanig dat een toekomstige ontwikkeling daar eenvoudig op is aan te sluiten. Dit maakt een volgende stap in de ontwikkeling van Made Oost vanzelfsprekend.

De locatie aan de Leeuwerikstraat - de Ligne ligt aan drie zijden ingesloten door bestaande woongebieden of stedelijke functies. Het gebied is goed te ontsluiten via de Leeuwerikstraat of de Stuivezandsestraat. Een ontwikkeling van het gebied Leeuwerikstraat - de Ligne ligt vanwege de ingesloten ligging en vanwege de goede ontsluitingsmogelijkheden voor de hand.

Voor het woongebied ten noorden van de Haagstraat (Made Noordwest) geldt dat een ontwikkeling minder vanzelfsprekend is. Een ontwikkeling van dit gebied betekent een nieuwe stap in de verdere groei van de kern en het daadwerkelijk verleggen van de dorpsrand. Dit is een zwaardere afweging en heeft een verdergaande invloed op het agrarische gebied dan bij de twee andere locaties.

Hoewel een toekomstige ontwikkeling niet wordt uitgesloten is een ontwikkeling van het gebied Made Noordwest op dit moment niet aan de orde.

Conclusie

Er zijn twee uitbreidingslocaties in Made die voor ontwikkeling op kortere termijn in aanmerking komen. Dat zijn:

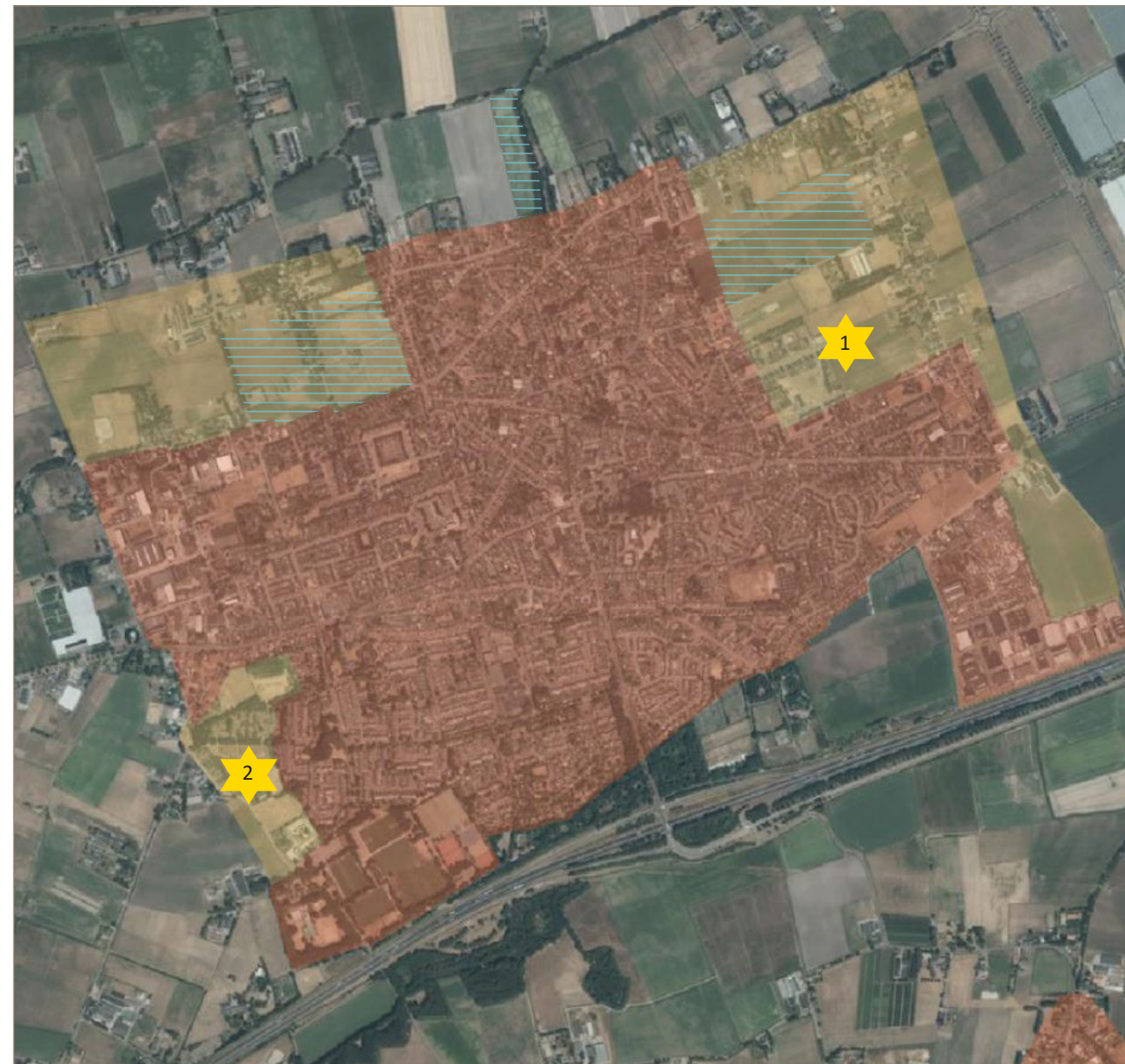
1. Made Oost
2. Leeuwerikstraat - de Ligne.

Klimaatadaptie

Klimaatadaptatie is een belangrijk thema bij gebiedsontwikkelingen. Bij bebouwen en verdichten van het landelijk gebied hoort óók vergroenen en ruimte voor water ten behoeve van een kwalitatief goed leefklimaat.

De nieuwe woonontwikkelingen mogen niet leiden tot extra klimaatopgaven.

Voor de uitbreidingslocaties geldt dat er rekening gehouden dient worden met substantiële ruimte voor waterberging. Daarbij zal niet alleen moeten worden voorzien in waterberging voor de ontwikkeling zelf, maar ook voor extra waterberging voor het bestaand stedelijk gebied. Hiervoor zijn drie locaties in Made voorzien.



Kern Made, keuze voor de locaties:

1. Made Oost
2. Made Leeuwerikstraat - de Ligne

 Zoekgebied waterbergingsopgave

Made Oost

Voor Made Oost is de eerste stap in ontwikkeling al gezet. Via de bestaande infrastructuur kan relatief eenvoudig een uitbreiding van het bestaande woongebied worden bewerkstelligd. Ook geldt voor Made Oost dat aan alle randen van het plangebied / het kwadrant zich al bebouwing bevindt. Het is een min of meer door lintbebouwing ingesloten gebied.

Ruimtelijke kaders

Ten oosten van de Kalverstraat is het plan Made Oost volop in ontwikkeling en al voor een groot deel gerealiseerd. Het ruimtelijk plan gaat uit van de langgerekte structuur en richting van het landschap. Aan de Kalverstraat, van oudsher het agrarische dorpslint, zijn enkele vrijstaande woningen gerealiseerd. Daarachter heeft zich een woongebied ontwikkeld met een regulier programma van twee-onder-een kap woningen, rijwoningen en enkele patio-woningen. Aan de noordkant van het gebied is het plangebied ruim verkaveld met vrijstaande woningen op royale ruimte-voor-ruimte kavels.

In het plan voor Made Oost is ruimte gelaten om in de toekomst aan te sluiten en de woonwijk verder uit te breiden. Dit kan via de hoofdinfrastructuur (Ploegstraat en Dorsvlegel) in eerste instantie oostwaarts, en in een vervolgfase noordwaarts via de straatjes langs de ruimte-voor-ruimte kavels.

Bij een ontwikkeling van het gebied dient de langgerekte structuur en richting van het landschap als uitgangspunt te worden genomen voor de verkavelingsopzet. Daarbij kunnen bebouwde en onbebouwde percelen elkaar afwisselen. Er moet voldoende ruimte voor groen, landschap en water gereserveerd worden.

Omvang plangebied

Het potentiële ontwikkelingsgebied is met circa 10 hectare relatief omvangrijk. Als uit zou worden gegaan van voldoende ruimte voor groen, water en landschap en een gemiddelde woningdichtheid van circa 20 woningen per hectare zou dit een toevoeging aan de woningvoorraad van ongeveer 200 woningen betekenen. Uiteraard zal het gehele gebied gefaseerd ontwikkeld moeten worden.

Fasering in ontwikkeling

Vanuit ruimtelijk oogpunt zal een eerste fase van uitbreiding van Made Oost moeten plaatsvinden, daar waar direct kan worden aangesloten op de bestaande infrastructuur. Dit betreft het gebied ten oosten van de huidige woonwijk. Deze eerste fase kan via de Ploegstraat en de Dorsvlegel eenvoudig worden ontsloten.

De eerste fase heeft een omvang van circa 5 hectare en een woningaantal van ongeveer 100 woningen.

Woningtypes

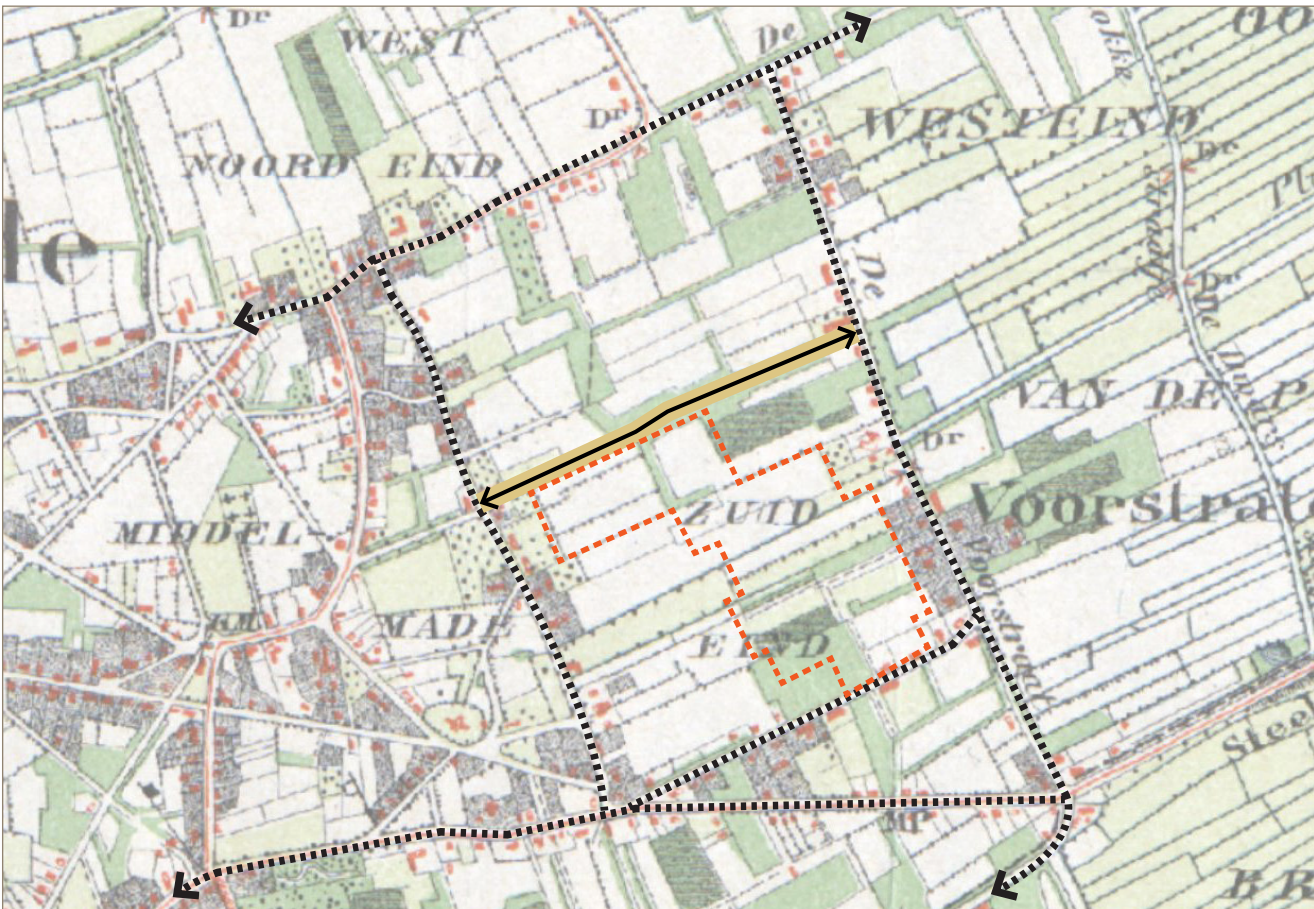
Voor het plangebied geldt dat een mix van woningtypes gerealiseerd moet worden, zowel in de koop als in de huur, en in verschillende prijscategorieën. Het accent dient te liggen op de realisatie van goedkope en middeldure huurwoningen, goedkope en (in mindere mate) betaalbare koopwoningen.



Ruimtelijke kaders Made Oost, locatie rood gestippeld



Impressies Made Oost



Made Oost rond 1900, locatie rood gestippeld omlijnd



Fasering in ontwikkeling Made Oost

- Eerst te ontwikkelen gebied
ca. 5 hectare
- Mogelijk toekomstig te ontwikkelen gebied
ca. 5 hectare



Foto 1. Zicht op bestaande bomensingel Made-Oost



Foto 2. Langgerekte landschapsstructuur Made-Oost



Kijkrichting foto's van de locatie

Made Leeuwerikstraat – de Ligne

Voor de locatie Leeuwerikstraat – de Ligne geldt dat er al stedelijke functies in of direct aan het gebied aanwezig zijn: woonbebouwing, de begraafplaats, de fietscrossclub. Het gebied tot aan de Stuivezandsestraat (westelijke grens) behoort qua gebruik en functie al in enige mate toe aan het bestaand stedelijk gebied. Ook ruimtelijk ligt de grens van het dorp gevoelsmatig bij de Stuivezandsestraat.

Ruimtelijke kaders

Het gebied Leeuwerikstraat – de Ligne bevindt zich ten oosten van het agrarisch dorsplint van de Stuivezandsestraat. Het is een gebied met een eigen sfeer waarin een aantal elementen een rol speelt en het karakter van het gebied bepalen:

- Vrijstaande lintbebouwing langs de Stuivezandsestraat en Klaassenstraat met erfbeplanting;
- Voormalige kwekerij tussen de Leeuwerikstraat en de Klaassenstraat;
- De bestaande begraafplaats tussen de Leeuwerikstraat en de Stuivezandsestraat met een uitbreiding aan de zuidzijde, met groene omkadering;
- De fietscrossclub op de hoek van de Stuivezandsestraat en de Vinkenlaan;
- Aanwezige landschappelijke structuren: laanbeplanting langs de Leeuwerikstraat, groene omwalling van de begraafplaats, laan langs het voetpad tussen Stuivezandsestraat en Nachtegaalstraat.

Voor de locatie van de voormalige kwekerij aan de Leeuwerikstraat, een min of meer besloten binnengebied, is een plan in voorbereiding. Ruimtelijk uitgangspunt voor de planopzet is een groen middengebied waarin een aantal losse bouwvolumes zijn opgenomen.

Het groene middengebied heeft een erf-achtig karakter, refererend aan de agrarische sfeer van het gebied.

Dit principe van een groen erf met losse, agrarische bouwvolumes past goed in het gebied, ook in de zone langs de Stuivezandsestraat.

Langs de Stuivezandsestraat zal sprake moeten zijn van lintbebouwing met een extensief bebouwingsbeeld van vrijstaande woningen, in aansluiting op de maat en schaal van bestaande bebouwing. Dichter naar de bestaande woonbuurten ten oosten van de locatie is een zekere verdichting mogelijk en dient in goedkopere sfeer te worden gebouwd.

Omvang

Het totale gebied, inclusief begraafplaats en bestaande percelen aan de Stuivezandsestraat is circa 9,5 hectare groot. Het potentieel te ontwikkelen gebied heeft een omvang van ongeveer 5 hectare. Wanneer rekening wordt gehouden met een relatief lage dichtheid van 20 woningen per hectare komt het woningaantal op circa 100. Hierbij kan het gebied bij de Leeuwerikstraat, vanwege de ingesloten ligging direct tegen de bestaande woonbuurtjes, dichter worden bebouwd. Het gebied langs de Stuivezandsestraat is extensief bebouwd. Hier zal een wat lagere woningdichtheid aan de orde zijn.

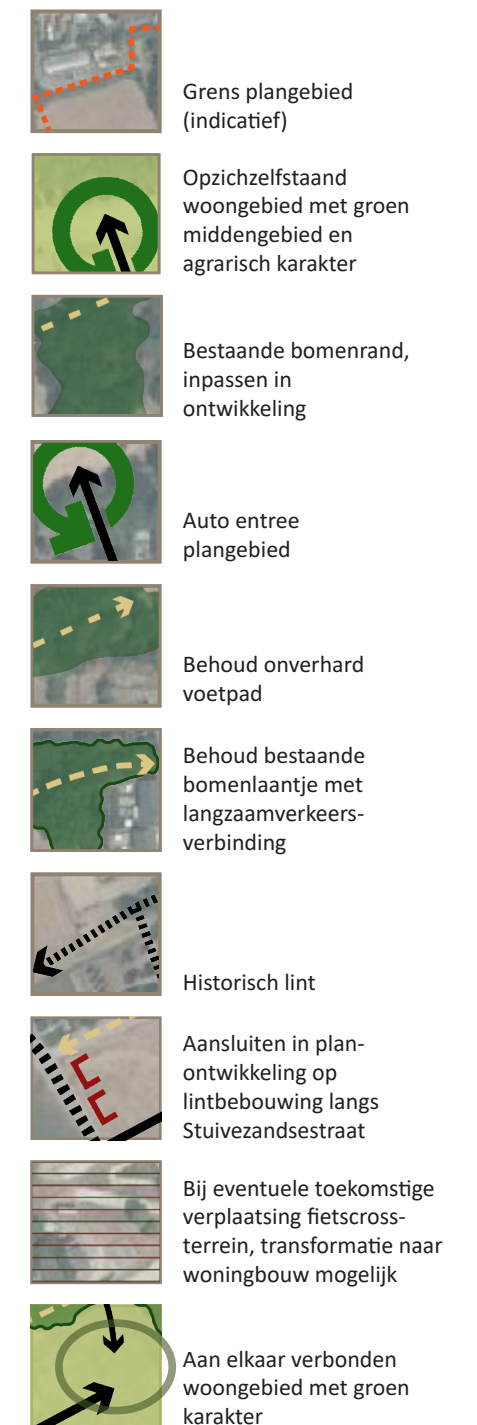
Woningtypes

Voor het plangebied geldt, net zoals voor Made Oost, dat een mix van woningtypes gerealiseerd moet worden, zowel in de koop als in de huur, en in verschillende prijscategorieën.

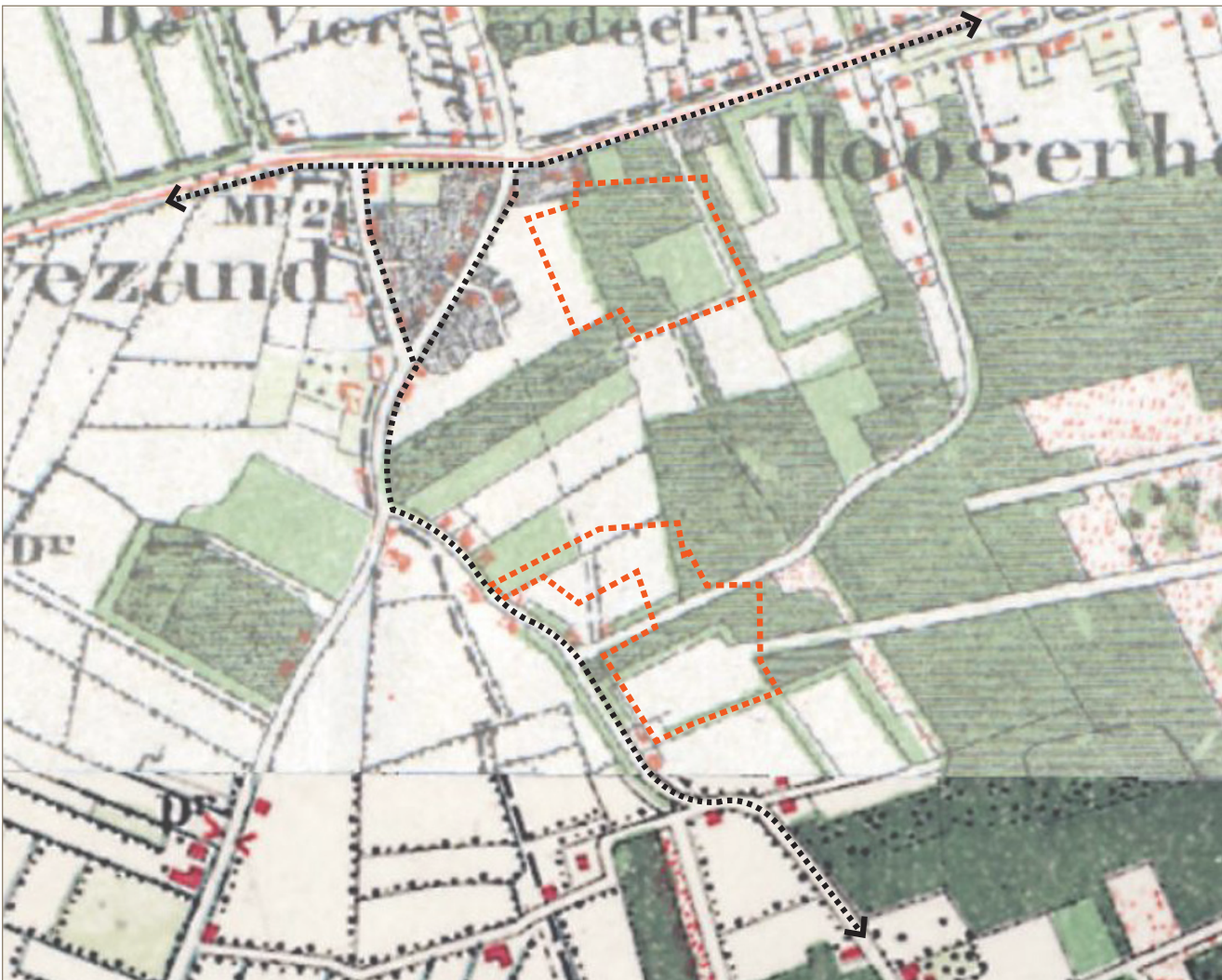
Het accent dient te liggen op de realisatie van goedkope en middeldure huurwoningen, goedkope en (in mindere mate) betaalbare koopwoningen. (ca. 50%) goedkope huur- of koopwoningen moeten worden opgenomen. Vooral starters kunnen hier bediend worden. Vanwege de minder centrale ligging aan de dorpsrand zullen seniorenwoningen minder vanzelfsprekend zijn.



Ruimtelijke kaders Made Leeuwerikstraat - de Ligne, locatie rood gestippeld



Impressies Made Leeuwerikstraat - de Ligne



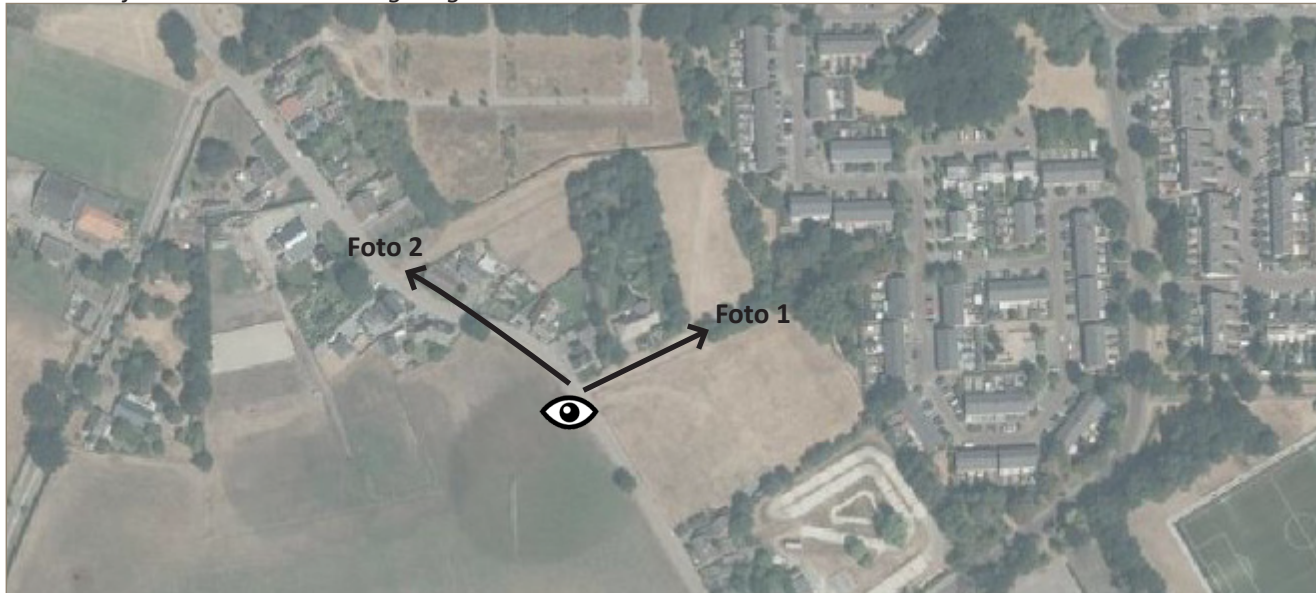
Made Leeuwerikstraat - de Ligne, rond 1900, locatie rood gestippeld omlijnd



Foto 1. Langzaamverkeerverbinding tussen Stuivezandsestraat en Nachtegaalstraat



Foto 2. Vrijstaande lintbebouwing langs de Stuivezandsestraat



Kijkrichting foto's van de locatie

5. Uitbreidingslocaties in Terheijden

In het provinciale beleid is voor Terheijden één gebied aangewezen als mogelijk transformatiegebied. Dit betreft de gehele oostrand van het dorp tot aan de Schimmelseweg / Munnikenhof. Deze locatie komt in aanmerking als uitbreidingslocatie voor wonen.

De kern van Terheijden wordt aan de zuidzijde begrensd door de rivier de Mark. Hier liggen geen uitbreidingsmogelijkheden voor het dorp. Aan de noordzijde van het dorp is de kern met groen en watergangen ruimtelijk helder begrensd. De openheid van het ten noorden gelegen landschap, met langgerekte slotenstructuur, is waardevol. Een mogelijke ontwikkeling met wonen zou een aantasting van die landschappelijke waarden betekenen. Uitbreiding noordwaarts is daarmee niet gewenst. Ten oosten van de kern ligt een locatie die geschikt is voor een mogelijke woonontwikkeling. Het gaat om de locatie aan de Lageweg. De locatie is als ruimtelijke eenheid ingesloten door bestaande stedelijke functies (woonbuurten en sportvelden) en een voormalige turfvaart.

Terheijden Kalkvliet - Munnikenhof

Het gebied heeft een sterk landschappelijk karakter. De zone is kent een afwisseling van open percelen en bospercelen en is met bomensingels en watergangen “losgekoppeld” van het bestaande woongebied. Een van de bospercelen is in gebruik als speelbos. Ook bevindt zich een aantal watergangen in het gebied. Bij een ontwikkeling van de oostrand van Terheijden zal voldoende ruimte open moeten blijven voor landschap (watergangen, bospercelen en/of lanen).

Het zuidelijk deel, gelegen tussen Kalkvliet en Munnikenhof, zal in de fasering als eerste voor ontwikkeling in aanmerking komen. Dit gebied is goed te ontsluiten via de Zeggelaan-Vlietstraat en via het Munnikenhof. De locatie tussen Kalkvliet en Munnikenhof is gelegen in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. De kern Terheijden heeft aan de oostzijde een mooie, groene afronding. Ontwikkeling aan de oostzijde van deze groene rand is alleen mogelijk als deze rand wordt gerespecteerd. Hierbij kan gedacht worden aan woningbouw in kleine clusters in het groen.

Terheijden Lageweg

Aan de westrand van het dorp is aan de Vaartkantse vliet de locatie “Lageweg” gelegen. Deze locatie is door de provincie niet aangewezen als zoeklocatie voor een stedelijke ontwikkeling. Toch komt deze locatie in aanmerking, vooral vanwege de ruimtelijke situering. De locatie wordt omringd door bestaande stedelijke functies (sportvelden en (nieuwe) woonbuurten), door watergangen en bomen.

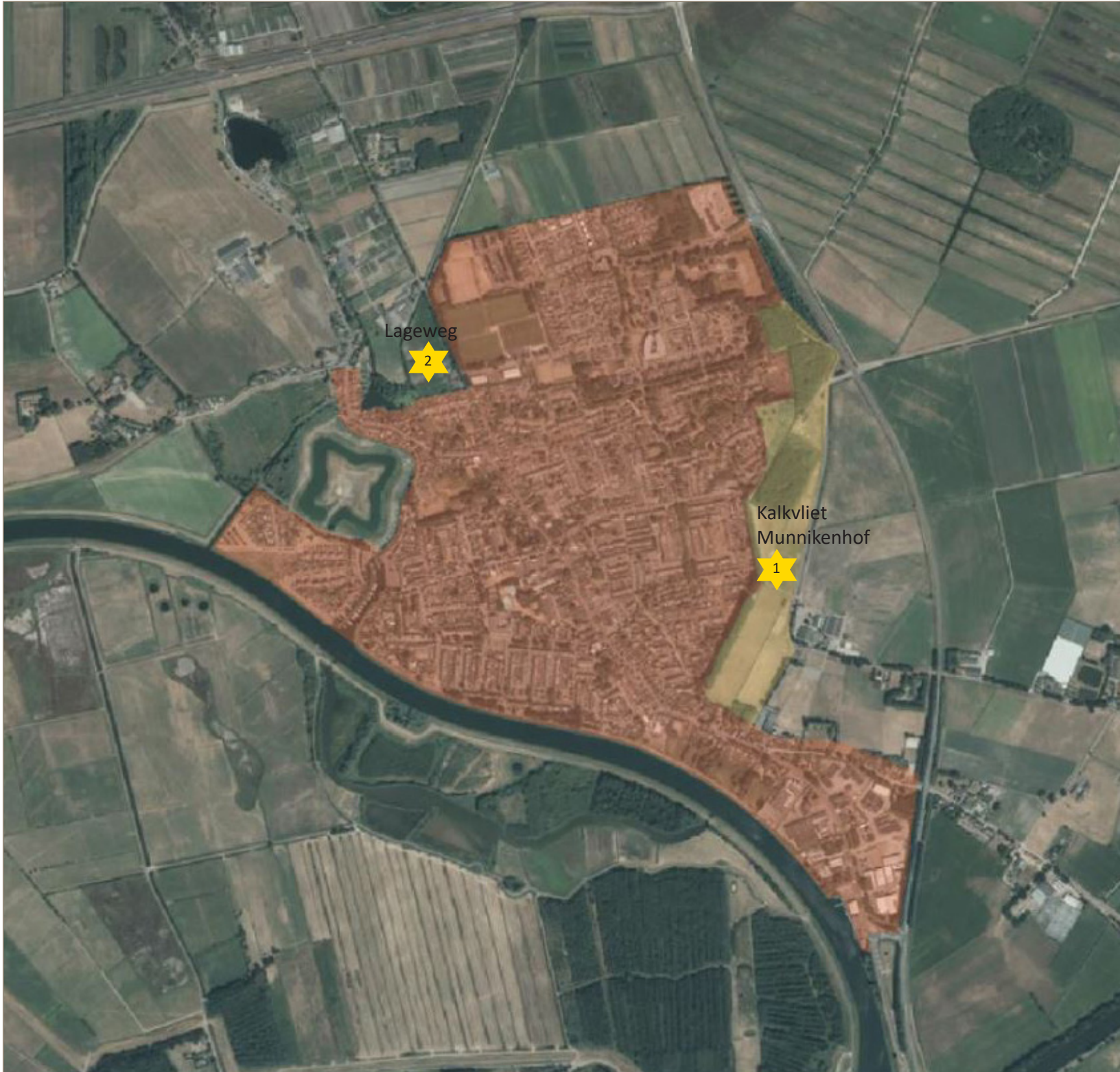
De Vaartkantse vliet, een voormalige turfvaart, vormt de natuurlijke, ruimtelijke begrenzing van de dorpskern. Dit is zeker het geval na ontwikkeling van het E-veld (nu in voorbereiding).

Aan de Lageweg worden kansen gezien voor het gebied dat ligt ingeklemd tussen de Schapenbogert, de Vaartkantse vliet en de Lageweg. Dit gebied sluit aan op het te ontwikkelen E-veld. De locatie is nu grotendeels in gebruik als tuinderij.

Bij een ontwikkeling van deze locatie zal sprake moeten zijn van een toegevoegde kwaliteit waarbij het landschap, vooral langs de voormalige turfvaart, een belangrijke rol moet spelen.

Conclusie locatiekeuze

Beide locaties zijn geschikt als uitbreidingslocatie voor wonen.



Kern Terheijden, keuze voor de locaties:

1. Kalkvliet - Munnikenhof
2. Lageweg



Stedelijk gebied (Verordening Ruimte provincie Noord-Brabant)



Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling (Verordening Ruimte provincie Noord-Brabant)

Terheijden Kalkvliet Rode Vaart Munnikenhof

Ruimtelijke kaders

De oostrand van Terheijden tot aan de Schimmelseweg – Munnikenhof is een open agrarisch gebied. In het gebied bevindt zich ook een voetbalveld, skatebaan en speelbos. Het is een groene uitloper voor de aangrenzende woonwijk en vormt tevens een groene afronding van de kern.

Bij een ontwikkeling van het gebied zal niet gestreefd moeten worden naar een regulier verkavelingsplan, efficiënt ontwikkeld met reguliere woonstraten. Op de locatie dient vormgegeven te worden aan een woongebied waarin groen en landschap nadrukkelijk een plek krijgt. Het bouwen van compacte bebouwingsclusters in het landschap is daarbij het uitgangspunt.

Ruimtelijk staat het gebied min of meer op zichzelf. Grote bomenrijen en houtwallen scheiden het gebied van de bestaande, meer reguliere, woonbuurten. Het nieuw te ontwikkelen woongebied krijgt een eigen sfeer en uitstraling.

Bij de uitwerking van woningbouwplannen staat niet het eenvoudig voortzetten van de bestaande woonbuurten centraal, maar het realiseren van een geheel eigen karakteristiek met veel ruimte voor groen en water.

Omvang

De omvang van de totale zone, inclusief bospercelen, is circa 13 hectare. Omdat bewust ingezet wordt op een ontwikkeling met veel ruimte voor groen en water, dient rekening gehouden te worden met een relatief lage dichtheid van circa 15 woningen per hectare.

Met dit uitgangspunt is de locatie Munnikenhof Kalkvliet geschikt voor de realisatie van circa 60 woningen.

Het woningaantal is uiteraard erg afhankelijk van de te ontwikkelen woningtypes.

Stapsgewijze ontwikkeling

Aan het principe van compacte bebouwingsclusters in het landschap kan stapsgewijs vorm worden gegeven. Er zou in een eerste fase gestart kunnen worden met 1 of 2 bebouwingsclusters.

Woningtypes

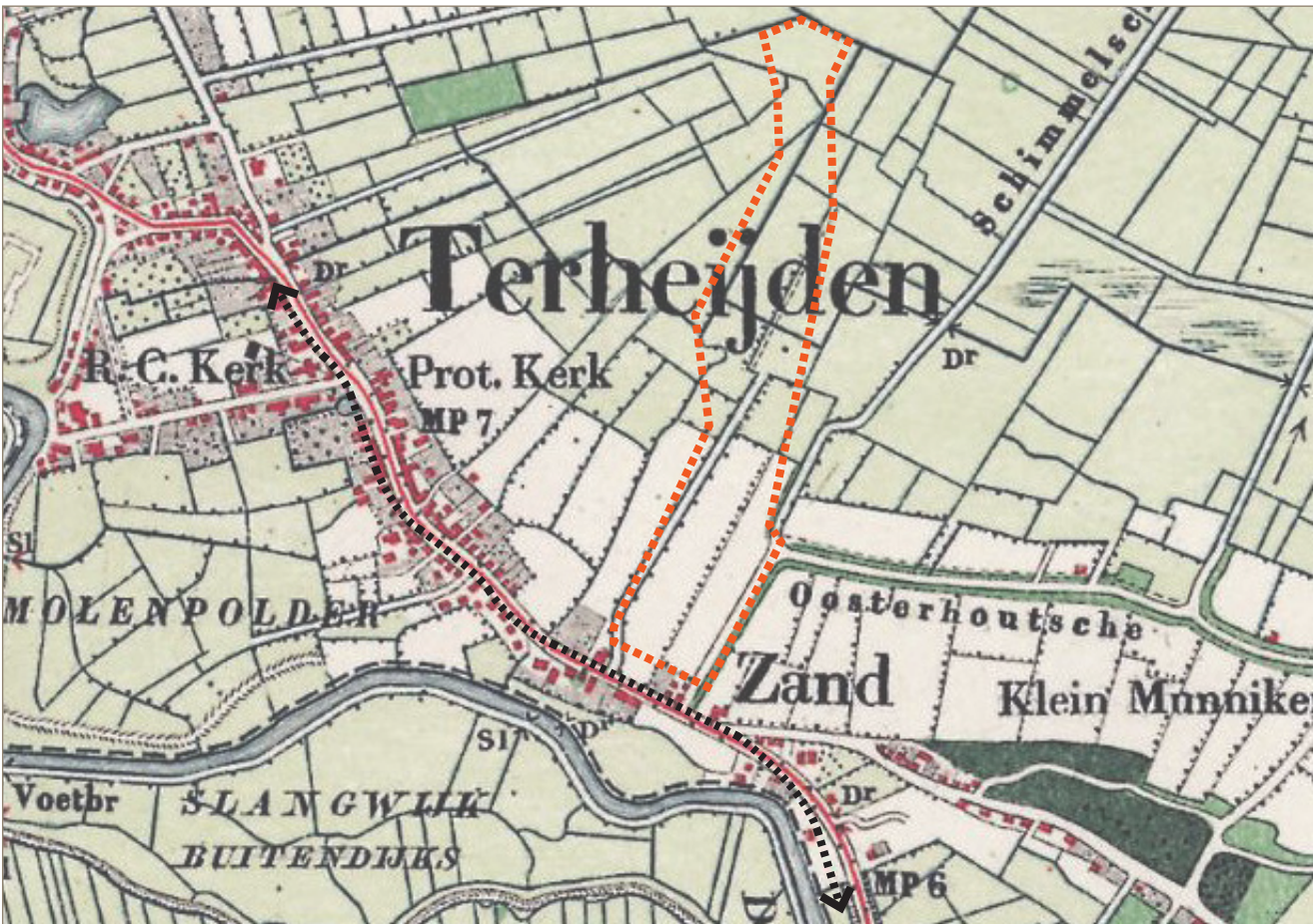
Een redelijk groot aandeel daarvan zal in de goedkope en betaalbare huur- of koop gerealiseerd moeten worden. Vooral startende gezinnen kunnen hier bediend worden. Er is, in mindere mate, ook ruimte voor wat duurdere woningen en collectief particulier opdrachtgeverschap (cpo).



- Grens plangebied (indicatief)
- Kamers met ruimte voor compacte bebouwingsclusters en veel ruimte voor groen
- Behoud bestaande bomenrand/ bebossing
- Auto entree plangebied
- Historisch lint
- Bestaande speelgelegenheid inpassen in woongebied
- Behoud bestaande waterlopen

Ruimtelijke kaders Terheijden Kalkvliet-Munnikenhof

Impressies Terheijden Kalkvliet Rode Vaart Munnikenhof



Terheijden rond 1900, locatie rood gestippeld



Kijkrichting foto's van de locatie



foto 1. Huidig gebruik weiland en bomenrand



foto 2. Natuurlijke afscheiding met bomenrijen en sloot tussen bestaande woonwijk en plangebied



foto 3. Langzaamverkeersverbinding tussen bestaande woonwijk en plangebied

Terheijden Lageweg

Ruimtelijke kaders

De locatie aan de Lageweg kent een mooi landschappelijk kader rondom: de laanbeplanting langs de Lage Weg aan de oostzijde en de Vaartkantse Vliet aan de westzijde. De zuidzijde wordt begrensd door een watergang. Hieraan grenzen tevens de tuinen van woningen die gelegen zijn aan de Schapenbogert.

Bij een ontwikkeling van de locatie voor woningbouw zal dit landschappelijk kader voldoende ruimte moeten krijgen en als uitgangspunt in de ruimtelijke opzet dienen.

De Vaartkantsevliet (vroeger: Vletvaart) is een van de best bewaarde turfvaarten in West Brabant. Links en rechts van de vaart lagen jaagpaden. Dit belangrijke landschappelijke en cultuurhistorische element moet in een eventuele woonontwikkeling een grote rol spelen. Het jaagpad dient als langzaamverkeersverbinding terug te komen in het plan.

Ook dient aandacht uit te gaan naar het zicht op de molen en de nabijheid van de Kleine Schans.

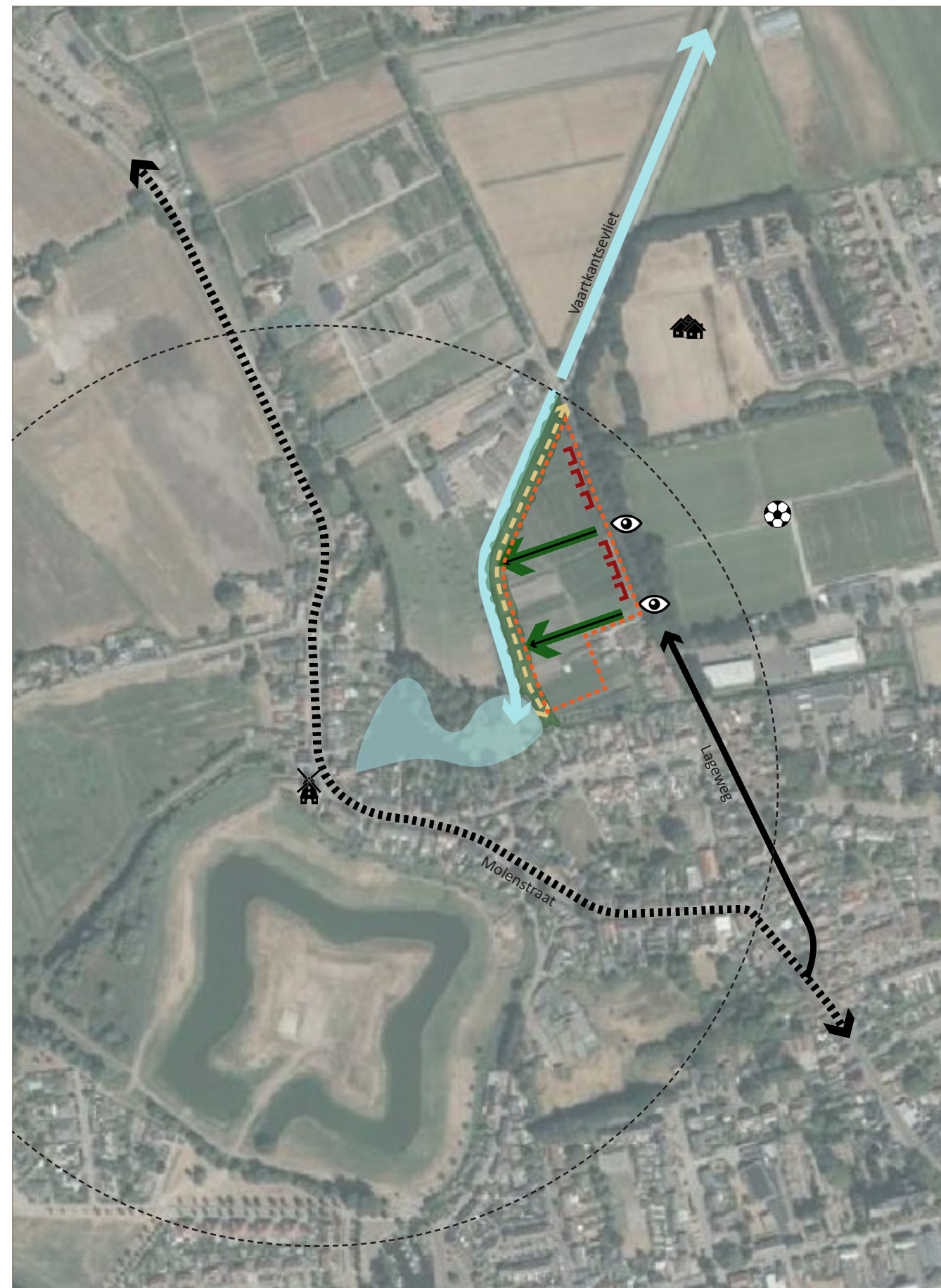
Langs de Lageweg moet worden aangesloten op het bestaande extensieve bebouwingsbeeld van overwegend vrijstaande woningen. Daarbij moet voldoende afstand in acht worden genomen tot de bestaande bomen. Vanaf de Lageweg zal openheid naar en zicht op de Vaartkantse Vliet moeten worden geboden.

Omvang

De locatie is circa 1,5 hectare groot. Bij een woningdichtheid van circa 20 woningen per hectare zou dit neerkomen op circa 30 woningen. Dit is natuurlijk erg afhankelijk van de te realiseren woningtypes.

Woningtypes

Voor de locatie is een variatie in woningtypes voorstelbaar. Enkele kavels langs de Lage Weg, woningen voor starters en eventueel ook senioren in het gebied daarachter. Hierbij moeten in ieder geval een deel van de woningen in de goedkope (huur- en koop)sector worden gerealiseerd. De nabijheid van de voetbalvelden en tennisvelden aan de Ruitervaartseweg is een extra kwaliteit voor gezinnen.



- Grens plangebied (indicatief)
- Bestaande Vaartkantsevliet
- Auto entree plangebied via de Lageweg
- Historisch lint
- Groene zichtlijnen open houden naar de Vaartkantsevliet en het jaagpad
- Herstel jaagpad - realisatie langzaam-verkeer verbinding
- Lintbebouwing aan de Lageweg met dorpse schaal
- Molen 'De Arend'
- Molenbiotoop
- Bestaand wiel
- Nieuwbouwwoningen 'E-veld'
- Sportvelden Terheijden

Ruimtelijke kaders Terheijden Lageweg

Impressies Terheijden Lageweg



Terheijden rond 1900, locatie rood gestippeld



foto 1. Vaartkantse Vliet als afbakening van het stedelijk gebied



foto 2. Lage Weg, rand van het plangebied



Kijkrichting foto's van de locatie

6. Uitbreidingslocaties in Hooge Zwaluwe

De kern van Hooge Zwaluwe strekt zich langgerekt uit van noord naar zuid aan weerszijden van de spoorlijn (het Halve Zolenlijntje). De ruimtelijke structuur van Hooge Zwaluwe wordt bepaald door de dijklinten met bovenstraat en een binnendijks gelegen onderstraat.

Langs de dijken is min of meer aaneengesloten dijkbebouwing opgericht. Op sommige plekken wordt een doorzicht geboden op het open landschap. Aan de noordzijde en zuidzijde van het dorp zijn in de 2e helft van de 20e eeuw kleinschalige uitbreidingswijken ontwikkeld.

Centraal in het dorp is in de bocht van de dijk een mooi landschappelijk element te vinden: het wiel. Hooge Zwaluwe heeft een klein haventje.

De kern van Hooge Zwaluwe heeft sinds februari 2011 de status van beschermd dorpsgezicht. Bij een ontwikkeling zal zorgvuldig met de historische structuur en waarden van het dorp en omringend landschap moeten worden omgegaan. De bestaande groenzones in de kern zijn behoudenswaardig. Een nieuwe woningbouwlocatie zal dan ook aan de randen van de kern moeten worden gezocht.

Locaties conform Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn aan de zuidzijde van het dorp twee zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling aangeduid. Dit zouden potentiële uitbreidingslocaties voor het dorp zijn.

Het gaat om de locatie ten zuiden van het bestaande woonbuurtje rondom De Wetering en om een strook achter de huidige bebouwing langs de Kerkdijk. Bij een nadere beschouwing van beide locaties blijken deze locaties niet in aanmerking te komen voor een woonontwikkeling.

Hoewel deze twee locatie beleidsmatig als eerste in aanmerking zouden komen voor ontwikkeling is een omzetting naar wonen voor deze locaties om meerdere redenen niet logisch:

- de locatie bij De Wetering heeft bijzondere landschappelijke kwaliteiten die behouden moeten blijven: een klein ven met beplanting rondom. Het bestaande woongebiedje is een mooi afgerond geheel met een watergang als overgang naar het buitengebied. Dit is de natuurlijke grens van het dorp.
- de locatie achter de bebouwing aan de Kerkdijk is een smalle strook die heel moeizaam te ontsluiten is, grenzend aan achterkanten van woningen. Ook deze locatie ligt niet voor de hand als ontwikkelingslocatie en is gelegen binnen de invloedssfeer van de molen.

Overige locaties

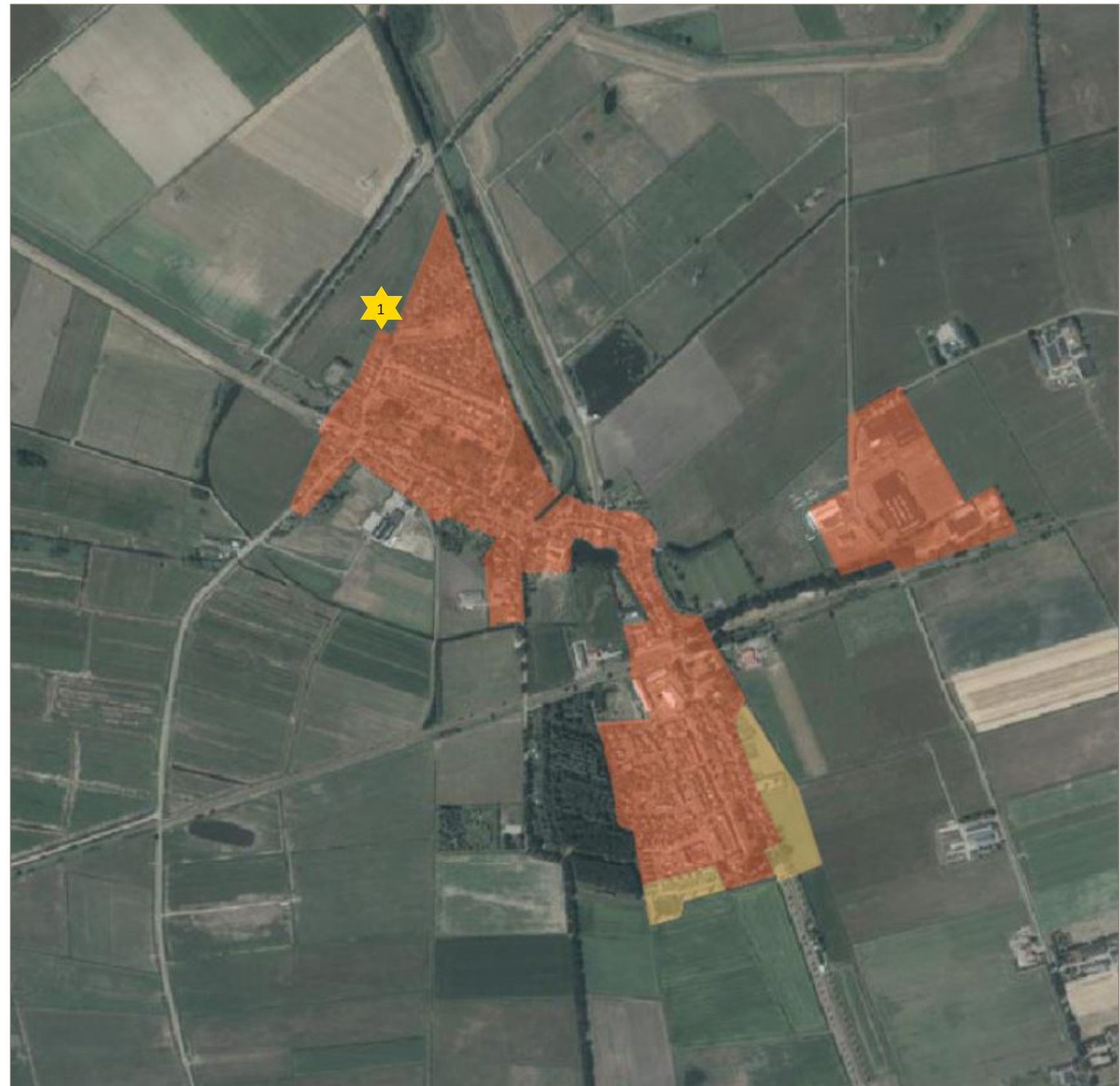
Het ontwikkelen van woningen aan of nabij het wiel stuit op bezwaren vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch perspectief. Ook voor de locatie ten westen van de centrumvoorzieningen geldt dat deze niet in aanmerking komt voor woningbouwontwikkeling omdat deze recent landschappelijk is ingericht met ruimte voor waterberging en spelen.

Aan de noordzijde van het dorp liggen er wel mogelijkheden voor een kleinschalige uitbreiding. Direct aan de Korteweg is het voortzetten van bestaande lintbebouwing denkbaar. Het perceel ten noorden van de begraafplaats.

Op het moment dat de 380 kV verbinding is gerealiseerd kan het bestaandehoogspanningstracé komen te vervallen. Op de locatie van de bestaande mast aan de Korteweg is een kleinschalige woonontwikkeling goed voorstelbaar.

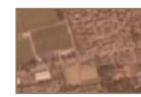
Conclusie locatiekeuze

Voor Hooge Zwaluwe wordt één locatie aangewezen als ontwikkelingsgebied. Het gaat om de locatie aan weerszijden van de Korteweg, aan de noordrand van het dorp. De locatie bestaat feitelijk uit twee deellocaties.



Kern Hooge Zwaluwe, keuze ontwikkelingslocatie:

1. Locatie Korteweg aan de noordzijde van het dorp



Stedelijk gebied (Verordening Ruimte provincie Noord-Brabant)



Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling (Verordening Ruimte provincie Noord-Brabant)

Hooge Zwaluwe Korteweg

Ruimtelijke kaders

De ontwikkelingslocatie aan de Korteweg valt uiteen in twee sublocaties:

- De locatie van de huidige hoogspanningsmast. Deze locatie komt vrij voor eventuele woningbouw na realisatie van de nieuwe 380 kV leiding.
- Het perceel achter de bestaande woningen langs de Korteweg, ten noordwesten van de begraafplaats. De bestaande sloot is hier de grens.

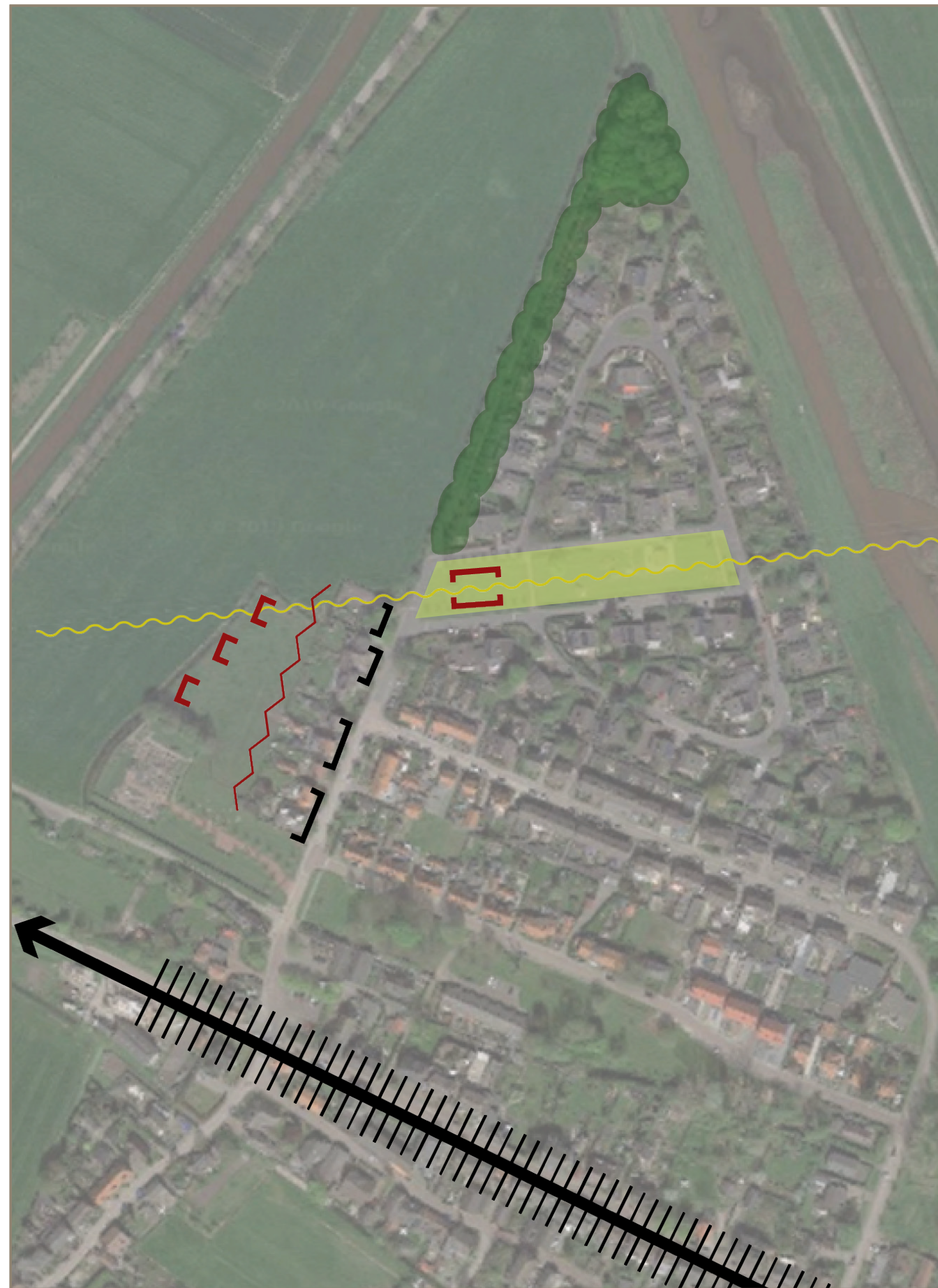
Omvang

Er is geen behoefte aan grote aantallen nieuwbouwwoningen in Hooge Zwaluwe. Het gaat om realisatie van een relatief klein woningaantal van 25-35 woningen. De twee locaties kunnen beiden worden aangewend om (deels) in deze woningaantallen te voorzien.

De locatie achter de bestaande woningen aan de Kortweg is meer geschikt voor een extensiever bebouwingsprincipe met enkele (vrijstaande) woningen. De locatie ter hoogte van de huidige hoogspanningsmast leent zich goed voor geschakelde rijwoningen of patiowoningen.

Woningtypes

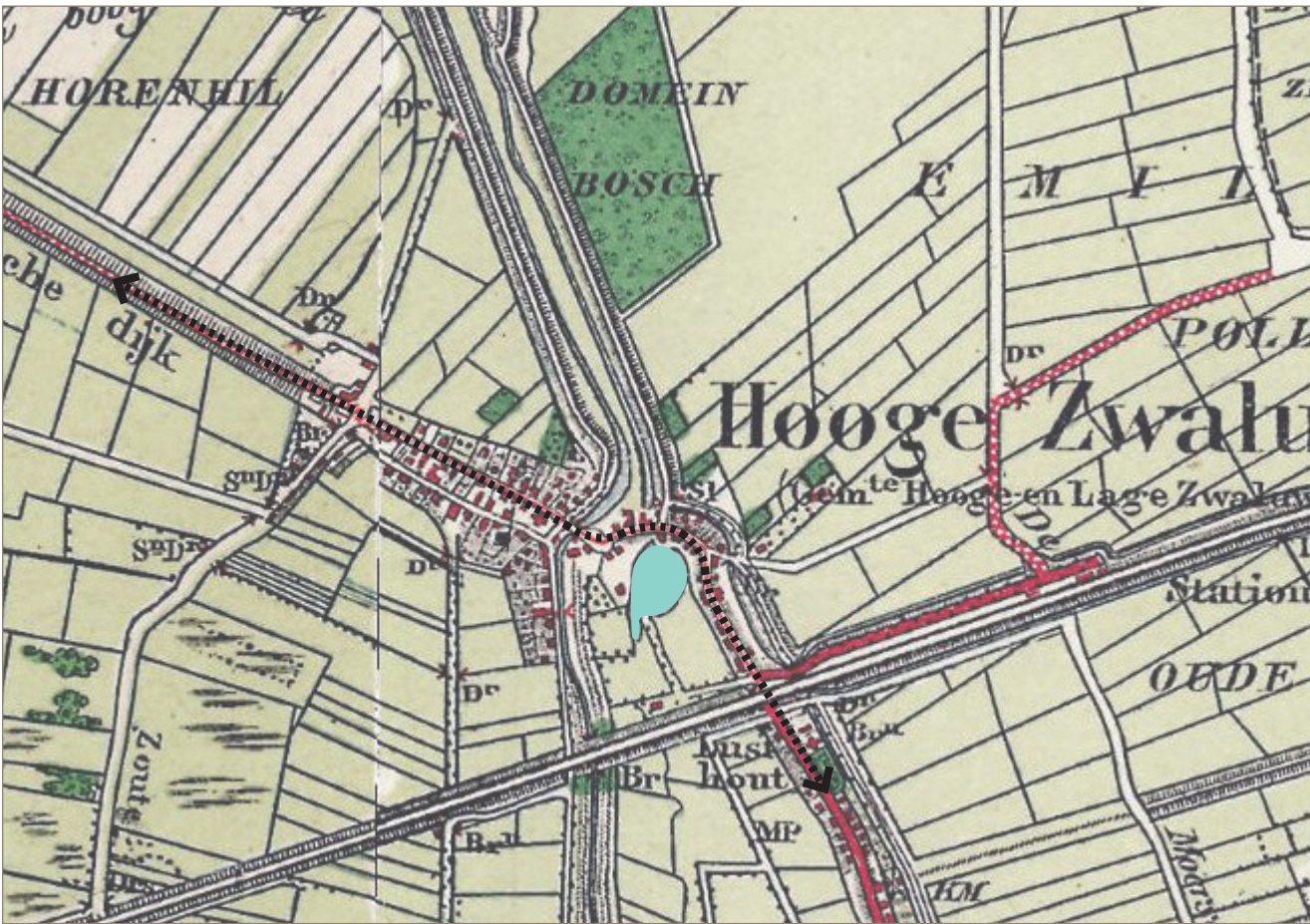
Ook voor Hooge Zwaluwe geldt dat er vooral behoefte is aan goedkope en betaalbare koop- en huurwoningen.



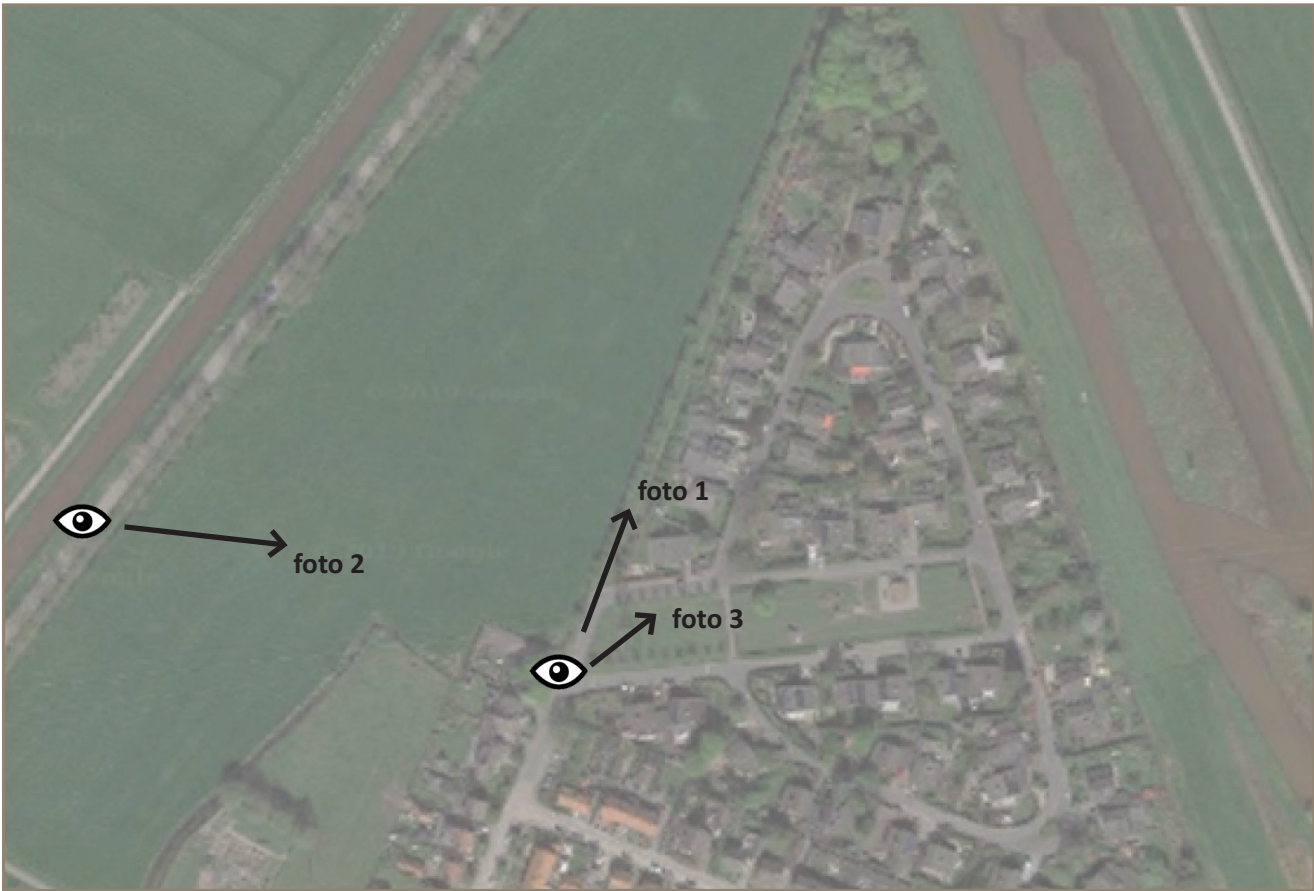
Ruimtelijke kaders Hooge Zwaluwe Korteweg



Impressies locatie Hooge Zwaluwe Korteweg



Hooge Zwaluwe rond 1900



Kijkrichting locatie foto's



1. Knotwilgenlaantje



2. Achterkanten naar agrarisch gebied



3. Hoogspanningszone, mogelijk ontwikkelingslocatie toekomst

7. Uitbreidingslocaties in Drimmelen

Drimmelen is ten zuiden van de Amer gelegen. De ruimtelijke structuur komt nagenoeg overeen met de situatie zoals in het begin van de 19e eeuw. De waardevolle bebouwingsstructuur en het overwegend historische bebouwingsbeeld is, ondanks de recreatieve ontwikkelingen, behouden gebleven. Dit vormde de aanleiding om Drimmelen in december 1990 aan te wijzen als beschermd dorpsgezicht.

Latere ontwikkelingen in de 2e helft van de 20e eeuw hebben, met uitzondering van de dijkverzwaring bij de spuisluis, het historisch beeld nauwelijks beïnvloed.

De belangrijkste ruimtelijke elementen in de ruimtelijke structuur van het dorp zijn de waterlopen (de Grote Vaart en de Herengracht) en de dijk (Dorpsstraat en Batterij). Hoewel door ontwikkelingen in de 20e eeuw het dorpsbeeld is gewijzigd door aanleg van de jachthaven met scheepswerf en de uitbreiding met woningen, is als gevolg van de hogere ligging het omringende landschap vanaf het dijklint nog wel te ervaren.

Locaties conform Verordening Ruimte

In het provinciale beleid is voor Drimmelen-dorp een heel ruim gebied rondom de bestaande dorpskern aangewezen als transformatiegebied. Het gaat om zones aan de west-, zuid- en oostzijde van het nu bebouwde gebied. Binnen het bestaande stedelijk gebied, zoals door de provincie aangeduid, is weinig ruimte voor een bescheiden woonontwikkeling. De potentiële ruimte voor ontwikkelingen is in het provinciale ruimtelijk beleid erg ruim. De dorpsranden aan zuid- en westzijde zijn omvangrijke gebieden. Deze gebieden zijn weinig geschikt om een enkele kleinschalige ontwikkeling in op te nemen.

Locaties uit de Ontwikkelingsvisie Drimmelen

In 2011 is de ruimtelijke ontwikkelingsvisie Drimmelen vastgesteld. Daarin is een aantal mogelijke ontwikkelingslocaties benoemd:

1. extensieve bebouwing aan de Sluizeweg langs de route naar de nieuwe haven
2. bebouwing in de oksel van de Dorpsstraat, Biesboschweg en Standhazensedijk
3. bebouwing op een deel van het voormalige voetbalveld

Alle in de visie benoemde locaties liggen in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling.

Conclusie locatiekeuze

Er zijn in de zone zoekgebied voor verstedelijking rondom de bestaande kern van Drimmelen meerdere ontwikkelingslocaties voorstelbaar. De locatie aan de Sluizeweg is geschikt voor circa 5 grote woningen op zeer royale kavels. De behoefte ligt niet bij deze doelgroep en dit woningtype. Bovendien is besloten is deze strook als overloopgebied voor parkeren beschikbaar te houden.

Aan de Biesboschweg is de dijk met beschermingszones een beperkende factor.

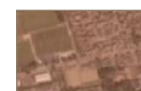
De ontwikkelingslocatie dient geschikt te zijn voor betaalbare huur- en koopwoningen in de vorm van rijwoningen.

De locatie achter de Kuipershoek op het voormalige voetbalveld is het meest geschikt als ontwikkelingslocatie. Daarbij zal een groot deel van de locatie onbebouwd en groen moeten blijven (dorpsparkje).



Kern Drimmelen, keuze ontwikkelingslocatie:

3. Voormalig voetbalveld achter de Kuipershoek



Stedelijk gebied (Verordening Ruimte provincie Noord-Brabant)



Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling (Verordening Ruimte provincie Noord-Brabant)

Drimmelen voormalig sportveld

Ruimtelijke kaders

Het voormalige sportveld aan de noordwestzijde is een kleinschalig, door bomen omsloten gebied. Het is ruimtelijk een heel geschikte locatie om een bescheiden ontwikkeling te realiseren. Het opwaarderen van de westelijke dorpsrand kan vorm krijgen door realisatie van een bescheiden woonprogramma met 10-15 woningen, vooral voor starters en/of ouderen (mogelijk via cpo).

Uiteraard dient de groene omlijsting van het terrein uitgangspunt voor de invulling te zijn. Logischerwijs wordt nieuwe bebouwing aan de zijde van de bestaande dorpsrand gerealiseerd. Het overige deel van de locatie kan open blijven en landschappelijk worden ingericht. Een deel van het perceel is landschappelijk ingevuld door bewoners. Zij beheren deze “dorpstuin”. Het is goed mogelijk deze groene invulling van de bewoners in te passen in een woningplan voor het sportterrein.

De ontwikkeling van een kleinschalige woningbouwontwikkeling op het voormalige sportveld sluit aan op uitgangspunten zoals benoemd in de ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor Drimmelen (vastgesteld in 2011).

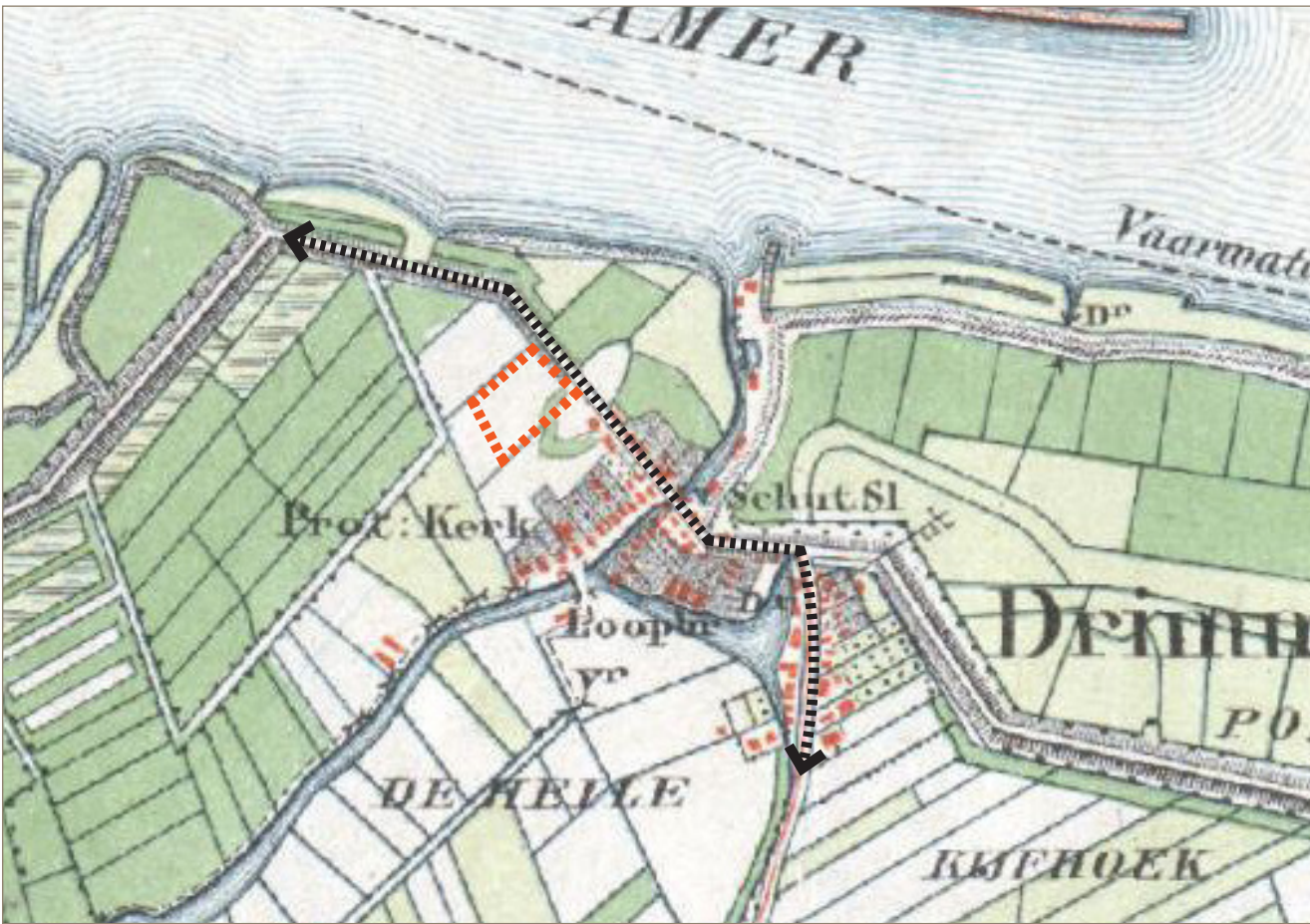
Woningtypes

Er wordt uitgegaan van de realisatie van 10 - 15 woningen voor starters en/of ouderen. Betaalbaarheid is een belangrijk thema voor de beoogde doelgroep (goedkope koop en sociale en dure huur), mogelijk te realiseren via cpo.



Ruimtelijke kaders Drimmelen, locatie voormalig sportveld achter Kuipershoek

Impressies Drimmelen voormalig sportveld



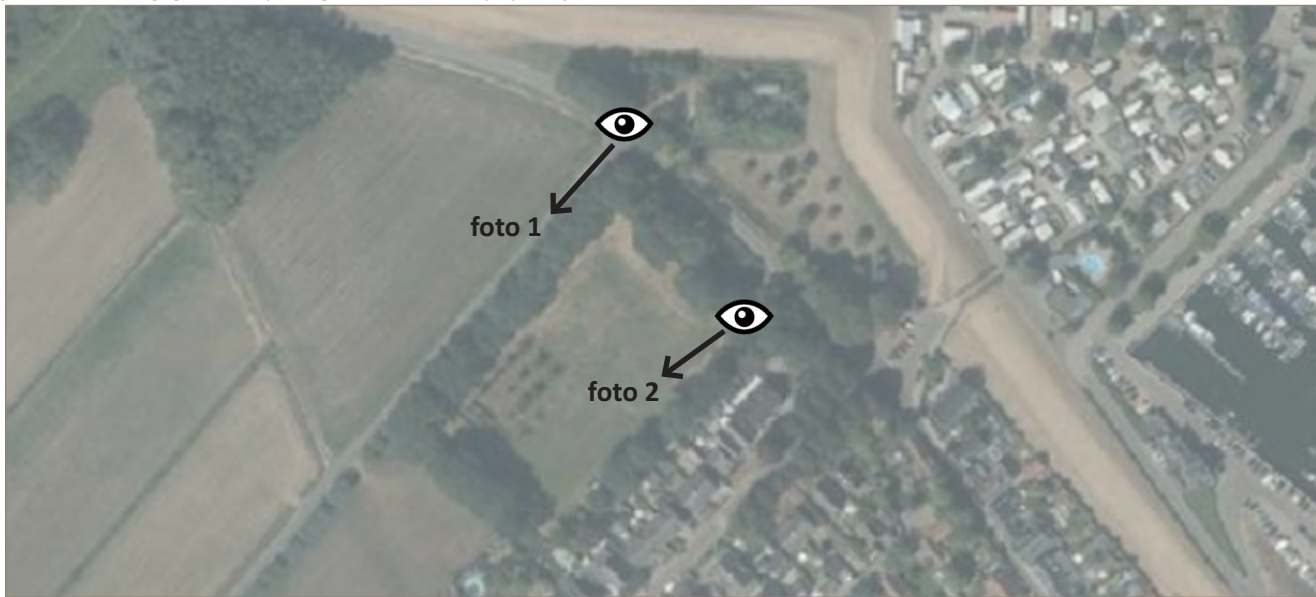
Drimmelen rond 1900, locatie rood gestippeld



foto 1. Bestaande bomenrand



foto 2. Huidig gebruik plangebied als dorpsparkje



Kijkrichting locatie foto's

8. Conclusies en samenvatting

Conclusies

Zoals ook al in de inleiding gesteld is versnelling in de woningbouw voor de gemeente Drimmelen een noodzaak. Om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte zal de planvorming voor uitbreidingslocaties al vóór 2024 moeten worden opgepakt. Het gaat dan om locaties die buiten het bestaande stedelijk gebied liggen, maar daar wel direct aan grenzen.

Dit document onderbouwt waarom welke locaties in aanmerking komen. De keuze is gemaakt voor zes uitbreidingslocaties in drie kernen:

- Made - Oost (circa 200 woningen)
- Made - Leeuwerikstraat - de Ligne (circa 100 woningen)
- Terheijden - Kalkvliet - Rode Vaart - Munnikenhof (circa 60 woningen)
- Terheijden - Lageweg (circa 30 woningen)
- Hooge Zwaluwe - Korteweg (10-15 woningen)
- Drimmelen - Kuipershoek (10 -15 woningen)

Met bovengenoemde locaties wordt in potentie de ontwikkelingsruimte voor ruim 400 woningen in de gemeente Drimmelen toegevoegd. Uiteraard zal er sprake zijn van een gefaseerde ontwikkeling en realisatie.

Financiële kaders

De gemeente streeft ernaar om alle noodzakelijke en relevante kosten via zogenoemde anterieure overeenkomsten op de planontwikkelingen te verhalen. Indien zij daar niet in slaagt, zullen de kosten wettelijk verplicht worden verhaald via een exploitatieplan. Naast de gebiedseigen kosten zal de gemeente de kosten van bovenwijkse voorzieningen verhalen, indien aan de orde bovenplanse vereveningen toepassen en in anterieure overeenkomsten bijdragen ruimtelijke ontwikkeling vragen.

De uitgangspunten hiertoe zijn vastgelegd in de Nota Kostenverhaal. Deze Nota Kostenverhaal bevat tevens een lijst van investeringen. Het betreffen investeringen binnen de gemeente Drimmelen die kunnen worden toegerekend aan de nieuwe projecten. Deze investeringslijst wordt jaarlijks bij de P&C-cyclus herzien.

Vervolgstappen

Deze aanvulling op de Structuurvisie 2033 zal tijdens een informatiebijeenkomst aan bewoners worden toegelicht.

Vervolgens zal het document worden verzonden naar belanghebbende instanties en 6 weken ter visie worden gelegd.

Tijdens de opinieronde in de gemeenteraad is er de mogelijkheid voor bewoners en belanghebbenden om in te spreken.

Tenslotte zal het document, met eventuele aanpassingen naar aanleiding van reacties, worden vastgesteld in de Gemeenteraad.



WELMERS BURG STEDENBOUW

Spijksedijk 8
4207 GN Gorinchem
t 0183 - 821 497
w welmersburgstedenbouw.nl
e info@welmersburg.nl