

Zienswijze

bewoners Kuipershoek en Batterij, Drimmelen

‘Uitbreiding locaties woningbouw – Aanvulling structuurvisie 2033’

Inzake locatie “oude voetbalveld achter de Kuipershoek, Drimmelen”



Groene specht, tot 2017 nog op de Rode Lijst, genietend aan de rand van de Worphoek

Geachte burgemeester en wethouders,

Op 22 november hebt u een structuurvisie ter inzage gelegd. Wij, bewoners van het aangelegen deel van de straat Kuipershoek en Batterij willen u laten weten dat wij bezwaar maken tegen deze structuurvisie – specifiek voor wat betreft de geplande bouw van woningen in het gebied tussen Kuipershoek en natuurgebied De Worp. Wij kunnen ons niet vinden in de voorgelegde structuurvisie om redenen die wij in dit document uiteenzetten.

De namen en handtekeningen van bewoners die deze zienswijze delen treft u onderaan dit document.

Naamgeving

Allereerst willen wij u vragen dit gebied dat nu aangeduid wordt als “oude voetbalveld achter de Kuipershoek, Drimmelen” – bij voorkeur formeel – om te noemen naar “Worphoek”.

De benaming die nu gehanteerd wordt, wekt de indruk dat het hier om een verlaten, in onbruik geraakt vlak sportveld gaat, geflankeerd door roestige doelpalen en kapotte lichtmasten. Dit is geenszins het geval en nooit geweest. Het oude voetbalveld is al meer dan 25 jaar buiten gebruik en er is niets meer van deze oude bestemming terug te vinden. Inmiddels is het een stukje natuur met (fruit)bomen. Het heeft nooit een echte naam gehad. We verzoeken u dit stukje groenvoorziening de naam “Worphoek” te geven. Het ligt op de hoek van Drimmelen, achter de Kuipershoek en grenst direct aan natuurgebied De Worp. In deze zienswijze zullen wij de locatie “oude voetbalveld achter de Kuipershoek, Drimmelen” uit de Aanvulling Structuurvisie 2033 gemakshalve “Worphoek” noemen.

Globaal versus specifiek

Ten tweede willen wij graag een kanttekening plaatsen bij de werkwijze rond deze structuurvisie en de – ongelijke – positie van de gemeente ten opzichte van de burgers. U legt met deze structuurvisie namens de gemeente een, zoals u dat zelf noemt, globale visie neer. Bewoners kunnen hier hun mening over geven c.q. bezwaar maken. Dat laatste is zelfs noodzakelijk wanneer men in de toekomst nog verder bezwaar wil maken of een claim (bijvoorbeeld bouwschade) in wil dienen. Het ontbreken van een bezwaar op de structuurvisie verzwakt dan direct de positie van de indiener.

Wanneer bewoners hun mening geven of bezwaar maken, dan worden zij geacht daarbij zo specifiek mogelijk te werk te gaan. Dit is in het verleden gebleken en werd tijdens de inloopavond ook bevestigd door afgevaardigden van de gemeente. Globale en algemene punten worden minder serieus genomen of zelfs niet behandeld. Het is echter erg moeilijk om een specifiek bezwaar te maken tegen een zeer globale visie. Dat stelt ons in een lastige positie.

Zienswijze

Onze zienswijze op de bouwplannen in de Worphoek is als volgt samen te vatten. De bouw zal de natuur aan deze zijde van Drimmelen blijvend aantasten. Vogels en andere dieren, sommigen nog maar nauwelijks van de Rode Lijst af, zullen verdwijnen en waarschijnlijk niet meer terugkeren. De strook met landbouw en de Worphoek vormt overduidelijk een uitstekende buffer tussen natuurgebied De Worp en de huidige bebouwing, wat de natuur overal beschermt. Het landschap zal door bebouwing meer verstedelijken. De rust en stilte zal jarenlang verdwijnen, wellicht zelfs blijvend. De vrije ligging en uitzicht van de bewoners van de Kuipershoek zullen verdwijnen en forse planschade tot gevolg hebben. De recreatieve groenvoorziening die de Worphoek nu is, zal verdwijnen. De behoefte aan woningen is vaag en niet concreet, de vraag is of bouwen überhaupt nodig is dan wel een oplossing biedt voor concrete problemen. De infrastructuur van de directe en wijde omgeving van de Worphoek is absoluut niet geschikt voor een bouwproject, maar ook zeker niet berekend op blijvende toename van verkeer. Alternatieven zijn te bedenken in locaties dichterbij de jachthaven, maar vooral in vernieuwing van ons dorp van binnenuit.

In de hieronder volgende pagina's zetten wij onze zienswijze verder uiteen. Wij willen de volgende onderwerpen verder toelichten:

1. Natuur
2. Landschap
3. Doelgroep – Behoefte
4. Infrastructuur
5. Overige punten
6. Alternatieven

Bebouwing in de Worphoek zal dit nagenoeg volledig te niet doen. Doorlopend menselijke aanwezigheid, licht, lawaai, auto's, vuilnis, zal de meer bijzondere natuur hier compleet vernietigen.

Een bouwproject levert een enorme hoeveelheid afval op, die erg schadelijk is voor natuurgebieden. Vele jaren na dato zijn verpakkingsmaterialen en resten van bouwmaterialen nog in de wijde omtrek terug te vinden. Consumptiegoederen van bouwers leveren nog extra zwerfvuil op. Grondwater raakt besmet. Dit vuil zal vrij snel zijn weg vinden in De Worp, waarmee de natuur daar extra bedreigd zal zijn.

Een bouwproject omvat normaal gesproken zwaar heiwerk, af- en aanrijden van zwaar en superzwaar materieel, doorlopend beweging van mensen en goederen en natuurlijk bouwlampen. Voor busjes en andere voertuigen moeten allemaal een plek gevonden worden in een gebied waar al veel parkeeroverlast heerst. En dat enige jaren achter elkaar. Dit veroorzaakt niet alleen bijzonder veel overlast voor omwonenden, maar De Worp wordt hiermee jarenlang structureel belast.

De natuur zal aanzienlijk worden aangetast. We willen u om deze reden vragen geen bouwplannen uit te voeren in de Worphoek. Tevens willen wij u vragen de Worphoek permanent aan te duiden als groenvoorziening met ecologische waarde en beperkte recreatieve functie. Daarnaast willen wij u verzoeken om De Worp (en indien mogelijk ook de aanliggende wegen als Zeggeweg en Ruilverkavelingsweg) aan te wijzen als stiltegebied, als tegenwicht voor de in de zomer zeer drukke jachthaven.



2. Landschap

In 2019 heeft tijdschrift Elsevier het dorp Drimmelen na een breed onderzoek aangeduid als mooiste dorp van Noord-Brabant. Het onderzoek van Elsevier stelde vooral dat “mooi” vooral bepaald wordt door hoe fotogeniek een dorp is en in hoeverre het bijzondere karakter niet teniet wordt gedaan door afwijkende bebouwing (bron: Elsevier Weekblad, oktober 2019). Inwoners van Drimmelen-dorp staan volledig achter dit oordeel. Het wijst uit dat vernieuwing door middel van afwijkende bouw c.q. moderne nieuwbouw uitermate terughoudend moet worden beschouwd.

In een studie uit 2011 is de Worphoek al eerder benoemd als onderdeel van het landschap rondom het dorp en in het algemeen voor de regio. Vanaf een afstand is ook niet waar te nemen waar De Worp eindigt en de Worphoek begint. Alleen de smalle Zeggeweg scheidt deze 2 gebieden. Aantasting van de omheining van oude bomen en struiken zal aan dit landschapsbeeld afbreuk doen. Bebouwing in de Worphoek zal zeker te zien zijn van afstand, ook als de bestaande omheining van bomen onaangetast blijft.

Op dit moment geeft het groen van de Worphoek het beeld, komende vanaf de Ruilverkavelingsweg, dat men direct verwelkomd wordt in de oude kern van Drimmelen-dorp. Dit komt doordat alleen de Batterij en de dijk te zien zijn, terwijl de Kuipershoek aan het zicht onttrokken is. Als dit beeld wordt aangetast zal het geheel een indruk wekken van een “oprukkende moderne stad”. En dat in groenblauw historisch Drimmelen-dorp, gekozen als mooiste dorp van Noord-Brabant.

Vanaf de achterzijde van de Kuipershoek zal het landschap worden vervuild door huizen. Velen aan de Kuipershoek zullen hun vrij uitzicht en hun vrije ligging opgeofferd zien. Kenmerkende eigenschappen van de huizen aan de groene zijde van de Kuipershoek en het dorp.

Meer huizenbouw aan de rustige kant van Drimmelen veroorzaakt meer lichtvervuiling en omgevingsgeluid. De stilte en donkerte zijn onderdeel van het landschap. Een toename van verkeer is tevens onvermijdelijk. Dit creëert bovendien weer het risico dat er later meer landschap moet sneuvelen om verkeersdoorstroming te faciliteren.

De bebouwing in de Worphoek zal een forse toename betekenen van de verstedelijking van ons geliefde landschap. Een uitbreiding met 10 à 15 huizen betekent tenslotte een groei van het aantal woningen in het dorp van 5 à 7,5 %. De donkerte verdwijnt, de stilte verdwijnt, het vrije uitzicht verdwijnt, de vrije ligging verdwijnt, de horizon vult zich met bebouwing, De Worp komt op zichzelf te staan, het landschap wordt ernstig aangetast.

3. Behoefte - Doelgroep

Er is 'vernomen' door de gemeente dat er behoefte is aan nieuw te bouwen woningen in gemeente en ook in de kern Drimmelen. Wij hebben hierop bij diverse personen (van zowel gemeente als het stedenbouwkundig bureau) gevraagd waar dit op is gebaseerd. Niemand kon een onderbouwing geven op welk onderzoek dit gebaseerd is, uit welke hoek deze vraag is gekomen en op welke doelgroep deze specifieke vraag dan gericht zou zijn. Er werd wel aangehaald dat 'men' zou willen dat er woningen 'voor hun kinderen' zouden moeten komen. Of deze vraag leeft specifiek onder inwoners van Drimmelen-dorp of eerder in de andere kernen van de gemeente kon bevestigend noch ontkennend worden geantwoord. Bovendien blijkt hieruit niet dat er een directe vraag is. De praktijk leert dat wensen van familieleden en de wensen van de doelgroep zelf lang niet altijd dezelfde zijn.

Tevens wist niemand te bevestigen of het hier ging om vraag in de *gemeente* Drimmelen of in het *dorp* Drimmelen. Er werden enkele voorbeelden aangehaald waarbij het ging om jongeren die geen woonruimte in respectievelijk Made, Wagenberg en Lage Zwaluwe konden vinden en daardoor gedwongen waren te verhuizen naar Oosterhout of Raamsdonksveer. Deze woonkernen laten zich niet vergelijken met een zeer kleine kern als Drimmelen-dorp.

In de Woonvisie 2017-2021 komt de gemeente Drimmelen op een behoefte van 15 woningen in Drimmelen-dorp, terwijl dezelfde studie niet meer dan een 3-tal woningzoekenden aanduidt. Wat overigens een cijfer uit 2015 blijkt, waarvan de bron evenmin te achterhalen is. Een eerder soortgelijk document uit 2011 komt niet tot hogere aantallen. Navraag in het dorp leert dat een aantal van 3 potentiële woningzoekenden aanzienlijk dichter in de buurt ligt bij de werkelijke vraag. Het getal van 15 woningen is tegenstrijdig en lijkt een ernstige overschatting.

Wij vragen u dan ook om een gefundeerde onderbouwing te geven waarop uw uitgangspunt 'dat er vraag is naar woningbouw in kern Drimmelen' gebaseerd is.

Graag maken wij van de gelegenheid gebruik om onze visie op de behoeften van de omschreven doelgroep te geven.

Doelgroep Senioren

In de structuurvisie wordt gemeld dat de geplande woningen bestemd zijn voor de doelgroep Senioren. Naar onze mening is Drimmelen-dorp als locatie momenteel niet echt geschikt voor Senioren. Wij noemen bijvoorbeeld:

Het ontbreekt in het dorp aan noodzakelijke medische voorzieningen zoals huisarts, apotheek, fysiotherapeut, etc.; voorzieningen die voor Senioren op korte afstand beschikbaar zouden moeten zijn. Wanneer deze voorzieningen verafgelegen zijn, verhoogt dit de kosten van de zorgverlening (reistijd huisarts, thuisbezorgen van medicatie, etc.) en legt dit een verhoogde druk op mantelzorg en hulp van familie.

Het ontbreekt ook aan een supermarkt waar de eerste levensbehoeften kunnen worden gekocht. Voor zover wij weten is de recente opening van de Spar een proef en is het nog niet zeker of deze winkel in de toekomst ook buiten het 'jachthavenseizoen' geopend zal blijven.

Thuisbezorging van boodschappen door bijvoorbeeld Albert Heijn is niet mogelijk omdat Drimmelen-dorp volgens de supermarkt buiten het verzorgingsgebied ligt.

Tenslotte benadrukken wij de beperkte aanwezigheid van openbaar vervoer. De Buurtbus rijdt overdag slechts eenmaal per uur naar de andere dorpen in de gemeente. In de avonden is er geen openbaar vervoer beschikbaar, evenals op de zon- en feestdagen. Dit beperkt de mobiliteit van senioren sterk.

De loopafstand naar medische voorzieningen, supermarkt, etc. is veel te groot. De meeste voorzieningen liggen minimaal vijf kilometer verwijderd van Drimmelen-dorp. Beschikking over eigen vervoer is dus onontbeerlijk vanwege het gebrek aan voorzieningen. Dit lijkt ons niet te matchen met de doelgroep Senioren. Wanneer senioren niet meer in staat zijn auto te rijden, zijn zij volledig afhankelijk van externe partijen, familie, vrienden of mantelzorg om te voorzien in de basisbehoeften.

Dat Woonvizier naar verluid inmiddels al heeft aangegeven dat de locatie in Drimmelen-dorp niet past binnen hun plannen en visie, onderbouwt dit naar onze mening. Volgens Woonvizier zou het in Drimmelen-dorp ontbreken aan noodzakelijke voorzieningen zoals medische zorg (huisarts, apotheek), supermarkt, openbaar vervoer, etc.

In het verleden zijn in de straat Kuipershoek woningen gebouwd speciaal voor de genoemde doelgroep. Vanwege gebrek aan interesse vanuit de doelgroep zijn deze woningen uiteindelijk grotendeels toegewezen aan mensen die niet tot de doelgroep senioren behoorden. Dit wijst erop dat er relatief weinig vraag naar speciale seniorenwoningen is.

Eén van de stedenbouwkundigen meldde hierover dat de bestaande seniorenwoningen niet meer voldoen aan de hedendaagse eisen die worden gesteld aan dergelijke woningen. Het verbaast ons dat er niet geïnvesteerd wordt om deze woningen weer aan de eisen te laten voldoen. Onderzoek naar welke investering nodig is om de bestaande seniorenwoningen weer aan de hedendaagse eisen te laten voldoen, lijkt ons een voor de hand liggende keuze. Waarschijnlijk liggen de aanpassingskosten aanzienlijk lager dan de kosten voor nieuwbouw. Het verbeteren van de bestaande woningen is duurzamer dan nieuw bouwen. Bovendien voorkomt men zo toekomstige leegstand van de bestaande woningen omdat deze ongeschikt zouden zijn voor senioren, dan wel het bewonen van seniorenwoningen door andere doelgroepen dan waarvoor deze bedoeld zijn.

Doelgroep Starters

In de structuurvisie wordt aangegeven dat de mogelijk nieuw te bouwen woningen ook bestemd zijn voor starters. Ook bij de keuze voor deze doelgroep delen wij uw mening niet.

Om te beginnen vragen wij ons sterk af of starters – jonge mensen – wel geïnteresseerd zijn om in het dorp Drimmelen te wonen. Doorgaans trekken jonge mensen, wanneer zij het huis verlaten, bij voorkeur naar grotere kernen en steden. Daar is tenslotte actie en vermaak te vinden. Drimmelen-dorp biedt jongeren dat niet. Wij kennen persoonlijk diverse jongeren die bij wijze van spreken niet konden wachten om het ‘doodse’ Drimmelen te verlaten.

Ook voor jongeren geldt dat het noodzakelijk is dat zij beschikken over eigen vervoer vanwege het gebrek aan voorzieningen en werkgelegenheid. Hier gelden nagenoeg dezelfde overwegingen als hierboven al uiteengezet.

Wanneer iemand besluit een huis te kopen, dan doet hij dit meestal vanuit de gedachte dat hij een aantal jaren op deze plek zal blijven wonen. Het binnen vijf jaar kopen en weer verkopen van een koopwoning is door alle bijkomende kosten vrijwel altijd onrendabel (zie ook de mening van Vereniging Eigen Huis hierover). Starters zijn vaak ook gezinnen met jonge kinderen en koppels met een wens om op korte termijn een gezin te stichten. Voorzieningen voor mensen met kinderen en de kinderen zelf ontbreken in Drimmelen-dorp volledig. Er is geen school (wat betekent dat kinderen vier maal per dag met de auto van en naar Made gebracht moeten worden), geen opvang, er zijn geen (sport) verenigingen, er is niet eens een speeltuin. Vestiging in Drimmelen-dorp is dan ook niet aantrekkelijk voor deze doelgroep. Veel eerder zullen zij een woning zoeken in de grotere kernen waar deze voorzieningen wel aanwezig zijn.

Tenslotte nog een voorbeeld uit de praktijk waaruit ons inziens blijkt dat er niet zoveel vraag is naar woningen in de categorie starters: In de straat Kuipershoek staat al zeker een half jaar een woning te koop met een vraagprijs van € 220.000 – de prijscategorie voor starters. Aangezien dit huis nog altijd niet verkocht is in een markt waar huizen doorgaans niet veel langer dan 1 à 2 maanden te koop staan, doet vermoeden dat er niet zoveel vraag naar huizen in deze prijsklasse is.

Al met al zijn wij er dan ook niet van overtuigd dat de aangewezen locatie geschikt is voor de vestiging van de doelgroep starters. Kernen met meer voorzieningen zullen veel beter voorzien in hun wensen en behoeften.

Invullen van behoeften vanuit Drimmelen-dorp

Verkoop van nieuwbouwwoningen zal ook potentiële kopers uit Oosterhout en Breda trekken, die door de hoge prijzen van starterswoningen in die gemeenten gedwongen zijn hun heil elders te zoeken. Dit fenomeen is ook duidelijk waar te nemen in buurgemeente Geertruidenberg. Hiermee is op zichzelf helemaal niets mis, want iedereen die het stedelijke leven wil verruilen voor landelijk leven is welkom in Drimmelen-dorp. Wat hiermee wel bereikt wordt is een averechts effect. De behoefte aan woningen in Drimmelen-dorp is zeer klein en lokaal. Deze behoefte zal niet ingevuld worden met nieuwbouw die eenmalig en bloc tegen marktprijzen op intekening wordt verkocht, behalve voor een enkeling die er op tijd bij is. Het is bij verkoop tenslotte wettelijk niet toegestaan om een voorkeursbeleid voor inwoners van Drimmelen te voeren.

Pas als deze woningen door een volgende bewoner worden gekocht ontstaat er een eerlijke kans voor mensen met wortels in Drimmelen-dorp. De tijdlijn komt daarmee op 5-10 jaar voor uitvoering huidig bouwplan, plus de gemiddelde doorlooptijd van starterswoningen 5-10 jaar. Oftewel, de lokale behoefte vult u pas in op z'n vroegst over 10 tot 20 jaar. Tegen deze tijd is de kans groot dat de behoefte volledig anders ligt.

Invullen van een directe behoefte, waarvan zoals eerder aangegeven in de structuurvisie niet onderbouwd is of deze ook daadwerkelijk bestaat, is alleen mogelijk wanneer bestaande bewoners van Drimmelen-dorp voorrang en ruim gelegenheid krijgen bij de intekening op de woningen.

4. Infrastructuur

Nieuwe woningen vragen om een goede, of in ieder geval passende, infrastructuur. Wij zijn van mening dat de huidige infrastructuur niet berekend is op aanvullende woningen. Wij benoemen hierbij met name:

De Worphoek heeft als voornaamste aanrijdroute de Zeggeweg. Dit is een 'boerenlandweg' die nauwelijks geschikt is om het huidige verkeer aan te kunnen.

Allereerst gaat het om een bijzonder smalle weg waar twee voertuigen elkaar niet kunnen passeren, met uitzondering van de passeerplaatsen. Hierdoor ontstaan regelmatig gevaarlijke situaties, voor automobilisten en ook voor fietsers die van de weg gebruik maken. Zoals gezegd gaat het om een weg die veel gebruikt wordt door de omliggende agrarische bedrijven. De grote landbouwvoertuigen zijn zo breed dat tegemoetkomend verkeer niet kan passeren. Ook zorgen deze voertuigen voor veel vervuiling van de Zeggeweg. In de oogsttijd (september tot en met december) is de Zeggeweg nauwelijks begaanbaar vanwege de dikke laag modder op de weg. Slippartijen zijn aan de orde van de dag. De stedenbouwkundigen hebben de mogelijke bouwlocaties bezocht in maart. In het voorjaar is de weg relatief goed begaanbaar. Wij zouden u echter willen adviseren om de toegangswegen ook eens in de maanden oktober en november te bezoeken zodat u een beeld krijgt van de situatie.

Als alternatief kan worden gekozen voor de aanrijdroute via de Batterij. Deze bijzonder smalle weg is hier absoluut niet op ingericht. Er staat een stoplicht om het verkeer te kunnen reguleren omdat er slechts één voertuig op de smalle weg past. Bovendien staan de woonhuizen zeer kort op deze weg. Autoverkeer levert hier nu al veel overlast op voor de bewoners, van geluidsoverlast tot aan schade aan de woningen door trillingen. Deze weg lijkt niet geschikt om nog extra verkeer te verwerken. Vrachtverkeer over de Batterij is nagenoeg onmogelijk en momenteel – terecht - verboden.

De Zeggeweg wordt gekruist door een spoorlijn met een onbewaakte spoorwegovergang. Dit spoor wordt, door de uitbreiding van economische activiteit op het industrieterrein in Oosterhout, steeds vaker bereden wat een extra gevaarlijke situatie oplevert.

Een alternatief voor bereikbaarheid met het eigen vervoer zou kunnen liggen in openbaar vervoer. Eerder hebben wij al uiteengezet dat het openbaar vervoer zeer beperkt en in de avonden en op zon- en feestdagen niet bestaand is. Openbaar vervoer is in Drimmelen-dorp dan ook geen alternatief voor eigen vervoer.

Op veel plaatsen in het dorp is de infrastructuur (niet alleen bestrating van wegen, maar ook riolering en coax) sterk verouderd. Het is voor ons een belangrijke vraag wat de gevolgen voor de bestaande bebouwing zijn wanneer er extra aansluitingen worden gedaan.

Tenslotte willen wij ook het bestaande structurele tekort aan parkeergelegenheid onder uw aandacht brengen. De gemeente is daar al geruime tijd van de op de hoogte en zoekt samen met de bewoners naar oplossingen. Dit lijkt niet te matchen met de bouw van juist extra woningen met de daarbij behorende benodigde parkeervoorziening. Met name gezien het feit dat inwoners van Drimmelen-dorp (en uiteraard ook al hun bezoekers) vrijwel volledig afhankelijk zijn van eigen vervoer. Een doorsnee tweepersoonshuishouden in Drimmelen-dorp beschikt over twee auto's. Nieuwbouwplannen voorzien doorgaans slechts in één of anderhalve parkeerplaats per huis. Dat zou al ontoereikend zijn. Bezoekers zouden aangewezen zijn op bestaande openbare parkeergelegenheid. Deze is nu al onvoldoende. Bewoners van de Batterij en Kuipershoek kunnen vaak hun auto's al niet parkeren. Extra aanwas zal bijdragen aan de parkeerproblemen omdat er geen alternatieven zijn. Parkeren in omliggende straten is geen optie omdat daar nu al gebrek aan parkeergelegenheid is. De parkeergelegenheid in de jachthaven waar wel eens naar verwezen wordt, is circa een kilometer lopen en daarmee geen realistisch alternatief. Rest alleen nog het parkeren in de berm van de veel te smalle Zeggeweg of Ruilverkavelingsweg. Voor beide geldt dat hier een parkeerverbod geldt én dat deze onderdeel uitmaken van een natuurgebied c.q. door het waterschap beschermde dijk.

5. Overige punten

Waardevermindering woningen Kuipershoek

Naast de hierboven genoemde, meer brede onderwerpen, willen wij u ook wijzen op de waardevermindering van de huizen aan het begin van de straat Kuipershoek. Circa 12 huizen zullen door de geplande nieuwbouw hun gekoesterde vrije uitzicht aan de achterzijde van het perceel verliezen. Dit vrije uitzicht op de natuur en de privacy hebben voor veel van de bewoners aldaar de doorslag gegeven om juist deze woning te kopen en niet een woning midden in een bebouwde kern. Er is heel bewust gekozen voor rust. Het vrije uitzicht en de privacy hebben in het verleden mede de huizenprijs bepaald voor deze bewoners. Wanneer er huizen worden gebouwd 'in onze achtertuin' zal dit onvermijdelijk een forse waardevermindering van de huizen betekenen met mogelijk gevolgen voor de financiële positie van dien. Hypotheken zijn immers vaak gebaseerd op de waarde van een huis. De planschade zal onacceptabel hoog zijn. Ook zullen de huizen moeilijker verkoopbaar worden.

Bouwschade

Vanwege de bodemsoort valt bouwschade te verwachten aan de omliggende bestaande woningen. Heien en gebruik van groot materieel kunnen schade veroorzaken. Recent zijn bestrating en bermkanten al fors beschadigd bij de bouw van één woning aan de Vaartkant en het plaatsen van een aanbouw bij een woning aan de Herengracht. Nog los van deze bouwactiviteit en de geplande toekomstige is er nu al sprake van forse verzakkingen en afwateringsproblemen in het gebied.

Boomgaard en tuin

Voor wat betreft het huidig gebruik van de Worphoek willen we nog aangeven dat er een aantal jaren geleden fruitbomen en -struiken zijn geplant die tot op heden door enkele bewoners van de Kuipershoek worden onderhouden. Ook het grasland daar wordt door deze bewoners onderhouden. De gemeente zelf stelde destijds als voorwaarde dat er geen overlast gevende beplanting mag worden geplaatst en ook geen dieren mogen worden gehouden. Dit om overlast voor omwonenden te voorkomen. Het lijkt niet te stroken met de bouwplannen op exact hetzelfde terrein.

Indien gewenst kan de bewonersgroep van de Kuipershoek voor u een plan uitwerken en indienen om deze vorm van (recreatieve) groenvoorziening verder uit te breiden en indien nodig te onderhouden. Plannen voor bebouwing zullen dan definitief van de baan moeten zijn.

6. Alternatieven

Bij het indienen van een zienswijze op een voorgenomen bouwlocatie is het altijd gunstig om alternatieven voor te stellen, zo is ons meegegeven. Navraag leert dat er mogelijk enige vraag naar een handvol woningen is, dit hebben we eerder uitgewerkt onder de kop Behoeftte.

Als alternatieve bouwlocatie in de kern Drimmelen-dorp kunnen wij u niets voorleggen. In ons kleine dorp kunnen wij geen bouwlocatie aanwijzen die niet tot grove bezwaren bij onze dorpsgenoten zal leiden. Wij kiezen in de basis voor solidariteit met onze mede-dorpsbewoners.

Mocht u erop staan uitbreiding van de woningen door te zetten, dan kan dit volgens ons alleen op een locatie waar het bouwproject:

- geen langdurige of blijvende overlast voor omwonenden veroorzaakt
- geen overlast voor de natuur veroorzaakt
- geen langdurige of blijvende lichtvervuiling en geluidsoverlast veroorzaakt
- geen afbreuk doet aan beperkte recreatieve voorziening en groenvoorziening
- dicht bij daadwerkelijk geschikte uitvalswegen gesitueerd is
- geen langdurige of blijvende schade aan bestaande infrastructuur veroorzaakt
- geen langdurige of blijvende schade oplevert aan bestaande (historische) woningen
- geen langdurige of blijvende verandering van het landschap te weeg brengt

Dit zijn in feite de bezwaren van alle bewoners van Drimmelen-dorp opgesomd. Wij kunnen geen locatie aanwijzen die hieraan voldoet.

Meer geschikte locaties die bij eerste ingeving minder bezwaren opleveren zijn het veld direct links bij de ingang van het dorp vanaf de Sluizeweg, of het veld links aan het einde van de Sluizeweg vlak voor de rotonde van haven. Voor beide locaties geldt uiteraard dat dit grondig onderzocht zal moeten worden of dit voor de bewoners van de kern geen zwaarwegende bezwaren oplevert.



Maar dit alles wil zeker niet zeggen dat er geen alternatieven zijn, om woningbehoefte in te vullen.

Alternatief 1a

Zoals u stelt is er kleine behoefte aan starterswoningen. Hoewel er weinig concrete aanleiding is, kan men wel een kleine voorstelling maken. Er is altijd wel wat vraag. Gezinsleden slaan hun vleugels uit en vertrekken naar grotere kernen, maar een enkeling wil graag in de buurt van hun ouders een koophuisje in Drimmelen betrekken. Er zijn geen concrete kandidaten die over 5 à 10 jaar – de termijn van de nieuwbouwplannen – nog steeds een starterwoning zoeken, want er zijn immers weinig

kinderen en tieners in Drimmelen-dorp. Het ontbreken van een school, verenigingen, opvang, e.d. heeft er mede toe geleid dat gezinnen met kinderen weg zijn getrokken uit de kern. Maar het is wel een signaal dat enige aandacht verdient. Er zijn zo nu en dan woningen in het lagere prijssegment te koop. Probleem is dat deze woningen vaak verouderd zijn. Jonge mensen worden dan geconfronteerd met hoge kosten om een woning te moderniseren, wat onder de huidige hypotheekconstructies nauwelijks nog mee te financieren valt. Zij zien dan toch af van het kopen van een woning in Drimmelen.

Een belangrijker signaal is dat er dus kennelijk wel woningen zijn in de juiste prijsklasse, maar dat deze geen moderne behoefte kunnen invullen.

Alternatief 1a dat wij voorstellen is dat de gemeente Drimmelen deze verouderde koopwoningen actief opspoort en fondsen beschikbaar stelt om deze woningen te helpen opknappen, mits de potentiële bewoners jonger zijn 30 jaar en de ouders van de potentiële bewoners woonachtig zijn in Drimmelen-dorp, of de potentiële bewoners oorspronkelijk afkomstig zijn uit Drimmelen-dorp. Dit zijn uiteraard de initiële kandidaten die hierin voorrang moeten krijgen.

Als blijkt na afdoende promotie dat de vraag toch tegenvalt, is er natuurlijk geen enkel bezwaar om deze hulp ook beschikbaar te stellen aan kandidaten van buiten Drimmelen-dorp, uit andere kernen in de gemeente. De gemeente daagt hiermee jonge mensen uit om Drimmelen-dorp te komen of blijven wonen. U kunt deze fondsen beschikbaar stellen als subsidie of als renteloze lening. Naar inschatting kunt u op basis van een globaal verbouwingsplan per woning volstaan met 10.000 tot 30.000 euro voor naar schatting 5 à 10 woningen. Denkt u hierbij aan isolatie, zonnepanelen, aanzicht, veiligheid en andere voorzieningen als keuken en badkamer. Hiermee wordt verjonging van de bevolking, met tegelijk gemeenschapsbehoud, behoud van dorpskern en tegelijk woningverbetering sterk in de hand gewerkt. U kunt dit scharen onder verschillende gemeentelijke speerpunten.

Alternatief 1b

Een andere woningvraag betreft de behoefte aan seniorenwoningen, huurwoningen in dit geval. Het is afgelopen jaren voorgekomen dat een seniorenhuurwoning vrij kwam en dat deze doodgewoon langere tijd leeg stond. Er dienden zich geen ouderen aan. Vervolgens werd deze woning uiteindelijk toegewezen als 'normale' sociale huurwoning. Is dit een concreet bewijs van gebrek aan vraag? Misschien wel, zoals we ook uiteenzetten in de kop Behoeft. Maar andere signalen die hierbij opgevangen zijn is dat de seniorenwoning in kwestie niet meer voldeed aan de wensen van de moderne tijd. Senioren hebben behoefte aan een moderne huurwoning met moderne voorzieningen. Als de bestaande seniorenhuurwoningen in deze verouderde staat blijven, zullen ze op termijn allemaal vervallen aan mensen die bereid zijn een verouderde sociale huurwoning te accepteren. Niet alleen zijn hiermee steeds minder seniorenwoningen te vergeven, maar het werkt ook verarming in de hand. Beide zaken waarvoor een kleine dorpsgemeenschap als dorp Drimmelen de collectieve veerkracht ontbeert om goed te kunnen compenseren. De kans op verval is dan reëel. Bovendien wordt daarmee een behoefte aan nieuwbouw seniorenwoningen buiten het bestaande gebied van bebouwing aangewakkerd. We hebben u eerder hopelijk voldoende inzicht geboden dat dit juist positieve aspecten van het dorp in z'n huidige toestand zal aantasten.

Alternatief 1b dragen wij daarom aan en betreft het aan de moderne eisen aanpassen van alle bestaande seniorenhuurwoningen in Drimmelen-dorp. In samenwerking met de lokale woningbouwcorporatie kunt u dit als speerpunt opnemen voor de komende 5 – 10 jaar en als beleid opnemen voor de lange termijn. Op deze wijze kunnen ouderen in Drimmelen blijven wonen of er zelfs komen wonen, maar wordt ook hier tegelijkertijd gemeenschapsbehoud, behoud van dorpskern en woningverbetering sterk in de hand gewerkt.

Alternatief 2

In het verlengde van het voorgaande is alternatief 2 het uitvoerig opknappen en moderniseren van de bestaande (sociale) huurwoningen in dorp Drimmelen zodat deze weer aan de eisen en standaard van deze tijd voldoen, zoals hierboven al omschreven. Hiermee bereikt u duurzame verjonging, vernieuwing, behoud van dorpskern en dorpsgemeenschap.

Alternatief 3

Alternatief 3: niets doen. In modern management komt steeds vaker de vraag: wat als ik niets doe? In dat geval verandert er daadwerkelijk niets. Er blijft een ongedefinieerde kleine behoefte aan starterswoningen, er blijft een kleine behoefte aan seniorenwoningen. Deze behoefte vult u niet in met nieuwbouw. De dorpskern, de gemeenschap, de natuur, de rust, de stilte, het blijft ongewijzigd. Er is behoefte aan vernieuwing, maar er is weinig tot geen concrete behoefte aan nieuwbouw. De niet

concrete vraag naar woningruimte kunt ook invullen met vernieuwen van het bestaande. Als u niets doet, willen wij u wel verzoeken dit ook daadwerkelijk als langetermijnbeleid vast te leggen. Uitbreiding van bestaande woningen is daarmee voor lange tijd van tafel. U bespaart de inwoners van Drimmelen-dorp daarmee vele slapeloze nachten.

De behoefte aan vernieuwing kunt u niet invullen met nieuwe woningen, zonder de verouderde woningen aan te pakken. Cijfermatig “verdunt” u weliswaar de veroudering, maar in een kleine kern als Drimmelen zal het erop neerkomen dat een klein stukje nieuwe buitenkant niet het verval van de binnenkant kan voorkomen. Vernieuwen van de binnenkant vervult u waarschijnlijk de woningbehoefte mee en bereikt u nog véél meer positieve resultaten. Een klein stukje nieuwbouw zal hier dan weinig aan toevoegen. Evengoed versterkt u met vernieuwing van binnenuit de waarde van de grond in het dorp en daarmee de waarde van uw eigen grondposities rondom het dorp. Besturen is vooruitzien. Nu niet nieuwbouwen, maar wel investeren in Drimmelen-dorp zal op de lange termijn veel gunstiger zijn voor heel de gemeente Drimmelen. Kortom niets doen zal niet de noodzaak voor vernieuwing ondervangen, maar nieuwbouw doet dit ook niet.

Alternatief 4

Als alternatief willen wij er ook nogmaals op wijzen dat voor de genoemde doelgroepen starters en senioren, nieuwbouw waarschijnlijk nuttiger en gewilder is in kernen van de gemeente waar er voldoende voorzieningen zoals medische zorg, winkels, openbaar vervoer, verenigingsleven, scholen, etc. aanwezig zijn, zoals bijvoorbeeld Lage Zwaluwe en Made. Deze dorpen zijn veel beter in staat in de behoeften van de doelgroepen te voorzien.

Alternatief 5

Tenslotte willen wij u vragen om ook andere mogelijke bouwlocaties in Drimmelen dorp te onderzoeken, anders dan de drie locaties waar nu uit gekozen is. Ons inziens is het te beperkt om alleen de nu genoemde gebieden in overweging te nemen. Er zijn enkele alternatieve (nu braakliggende) open terreinen aan te wijzen, die zich wellicht lenen voor woningbouw. Met name tussen de dorpskern en de nieuwe jachthaven zou nieuwbouw potentie kunnen hebben, gezien de gunstige ligging. Aanvullende pluspunten zouden kunnen liggen in de kortere afstand tot voorzieningen, minimale aantasting van de natuurgebieden rondom Drimmelen - aan deze kant van het dorp liggen vooral (braakliggende) open terreinen - en de betere infrastructuur. Bijvoorbeeld een bouwlocatie veel dichterbij de jachthaven of wellicht zelfs in de jachthaven zou de vraag ruimschoots in kunnen vullen en bovendien op weinig of geen bezwaar stuiten. Dit is geen nieuw idee – het is in het verleden al door diverse partijen geopperd – maar mogelijk wel een oplossing. Er wordt dan mede geprofiteerd van de toenemende populariteit van de jachthaven, wat zal helpen in de verkoop/verhuur.



Tot slot

Wij hopen dat onze zienswijze op de Structuurvisie 2033 van de gemeente Drimmelen een breder inzicht heeft gegeven in de vele bezwaren die leven tegen bebouwing in de Worphoek en de alternatieven die daarvoor in de plaats te zetten zijn.

Deze zienswijze is gezamenlijk opgesteld en wordt gedragen door tientallen bewoners in de directe nabijheid van de Worphoek. Hierna vindt u hun nadrukkelijke individuele instemming met deze zienswijze. Namens de bewoners van de Kuipershoek en Batterij te Drimmelen