

Aan de Raad

Made, 16 juni 2020

Agendapuntnummer: 9

Raadsvergadering 25 juni 2020	Registratienummer: 2020023245 Casnr: 20.00371
Onderwerp: Aanvulling op de Structuurvisie 2033	

Portefeuillehouder: P.J.W. Stoop Ambtelijke coördinatie: Grondgebied Steller: N. Stremme- van Pelt	Bijlagen: 1. Raadsbesluit 2. 'Aanvulling op de Structuurvisie 2033'	Ter inzage: 1. Ontwerp Aanvulling op de Structuurvisie 2033 d.d. 12 november 2019. 2. 'Aanvulling op de Structuurvisie 2033' d.d. 19 mei 2020 3. Nota van Zienswijzen en inclusief beantwoording. 4. Samenvatting van de ingekomen reacties. 5. Memo uitbreidingslocaties Drimmelen. 6. Verslag van de webinar d.d. 7 mei 2020. 7. Nagekomen reactie dhr. Schellekens 8. Nagekomen reactie diverse bewoners Drimmelen 9. Nagekomen reactie dhr. Pouls
--	--	---

SAMENVATTING

De 'Aanvulling op de Structuurvisie 2033' (verder: Aanvulling) is bedoeld om versnelling van woningbouw in de gemeente Drimmelen mogelijk te maken. Met alleen de aangewezen woningbouwlocaties in de Structuurvisie 2033 kunnen wij tot en met 2024 niet voldoende inspelen op de woningbehoefte, zoals benoemd in ons woningbouwprogramma. Daarom zijn in de Aanvulling uitbreidingslocaties voor woningbouw aangegeven. De Ontwerp Aanvulling heeft ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 92 zienswijzen ontvangen. Alle zienswijzen zijn samengevat, geanalyseerd en voorzien van een reactie in de Nota van Zienswijzen. Betrokkenen en andere belanghebbenden konden tot en met 7 mei 2020 reageren op de voorgestelde aanpassingen. In dit raadsvoorstel worden de zienswijzen, voorgestelde aanpassingen, reacties op de aanpassingen en overwegingen aan u voorgelegd om te komen tot vaststelling van de Aanvulling op de Structuurvisie 2033.

VOORGESCHIEDENIS

De 'Aanvulling op de Structuurvisie 2033' (verder: Aanvulling) is opgesteld om versnelling van woningbouw in de gemeente Drimmelen mogelijk te maken. Volgens de nota 'Woningbouwprogramma 2019-2024, woningbouw in de versnelling' blijft woningaanbod

achter bij de vraag naar woningen, zoals die berekend is tot en met 2024. Hiertoe is een analyse gemaakt van de reeds gerealiseerde plannen en in procedure gebrachte plannen. Voor alle kernen concluderen we in hoofdlijnen dat er geen urgente noodzaak is om duurdere woningen te bouwen, wel goedkope en betaalbare koop- en huurwoningen. Maar tegelijkertijd zal het bouwen voor de juiste doelgroep moeten worden afgestemd op en met inachtneming van de (kenmerken van de) betreffende locatie en de omgeving.

In de kernen Made, Terheijden, Hooge Zwaluwe, Drimmelen en Wagenberg is binnen het stedelijk gebied niet voldoende ruimte om die versnelling van woningbouw op gang te brengen. In Lage Zwaluwe is voornamelijk voldoende plancapaciteit om aan de vraag te voldoen. Met alleen de aangewezen woningbouwlocaties in de Structuurvisie 2033 kunnen wij op korte termijn niet voldoende inspelen op de woningbehoefte, zoals blijkt uit ons woningbouwprogramma. Daarom zijn in de 'Aanvulling' zoeklocaties voor de uitbreiding van woningbouw aangegeven. Op hoofdlijnen zijn per uitbreidingslocatie stedenbouwkundige uitgangspunten aangeduid.

De piek van woningbehoefte ligt met name vóór 2025. Ervaring leert echter dat planontwikkeling de nodige tijd vraagt. Mede op basis van de Toekomstvisie verwachten we zeker tot 2030 nog een groei van gemiddeld 100 woningen per jaar in de gemeente. Dit betekent dat we tijdig vooruit moet kijken en dat dit niet het einde van onze woningbouwopgave is. Na 2024 is er nog steeds sprake van woningbehoefte. De bevolking stijgt dan nog steeds licht. Daarnaast is er bevolkingsverdunding: er wonen steeds minder mensen in één woning. Dus bij gelijkblijvend aantal inwoners, zijn er meer woningen nodig (bijvoorbeeld omdat mensen scheiden of door de komst van arbeidsmigranten). De één- en tweepersoonshuishoudens zullen in de komende jaren dus verder toenemen. Daarom blijft er, ook na 2024, nog steeds behoefte aan nieuwe woningen. De afweging of er voldoende ruimte beschikbaar is voor de woningbouwbehoefte na 2024 en welke locaties daar geschikt voor zijn, hoort thuis bij het opstellen van de Omgevingsvisie.

Uit de zienswijzen bleken er vragen over de woningbouwaantallen te zijn. Hoofdstuk 3 van de Aanvulling wordt daarom aangepast. De tabel wordt vervangen door een beschrijvende tekst. Zie hiervoor verder de Aanvulling in de bijlage.

De benodigde woningbouwaantallen per kern, die voortvloeien uit de Woonvisie en de Nota Woningbouwprogramma 2019-2024, zijn een duidelijke richtlijn. Bij verdere planvorming zal per locatie een nadere afweging worden gemaakt hoe met maatwerk ten aanzien van de beschikbare uitgeefbare grond, rekening houdend met diverse ruimtelijke aspecten en het benodigde woningbouwprogramma het meest geschikte plan vervaardigd kan worden.

Wat is tot nu toe gedaan?

Van 22 november 2019 tot 2 januari 2020 heeft de Ontwerp Aanvulling op de Structuurvisie 2033 (zie bijlage) ter inzage gelegen. Op 2 december 2019 was de informatiebijeenkomst. Er zijn in totaal 92 zienswijzen ontvangen. Drie zienswijzen zijn niet ontvankelijk, omdat deze buiten de termijn zijn ontvangen zonder pro forma zienswijze. De meeste zienswijzen gaan over de locaties Kalkvliet-Munnikenhof in Terheijden en beide locaties in Hooge Zwaluwe. Verder zijn er enkele zienswijzen voor de locaties in Drimmelen, Made en Wagenberg. Uit de zienswijzen blijkt, naast enkele positieve reacties, vooral vaak weerstand tegen het opofferen van groen voor woningen, rijst de vraag over de noodzaak van de woningbouwaantallen en weerstand tegen nieuwbouw in de nabijheid van de bestaande woning. Naast opmerkingen op de door ons aangegeven locaties, zijn er ook alternatieve locaties voor woningbouw benoemd. Daarnaast hebben de provincie, het Waterschap en het bestuurlijk overleg wonen regio Breda e.o. gereageerd. Uit deze zienswijzen blijkt een positieve grondhouding ten aanzien van uitbreidingslocaties voor woningbouw. Alle zienswijzen hebben we samengevat, geanalyseerd en voorzien van een reactie in de Nota van Zienswijzen (zie bijlage). De

behandeling van de zienswijzen leidt tot voorstel voor een aantal aanpassingen van de 'Aanvulling'.

In de Aanvulling zijn uitbreidingslocaties gekozen op basis van ligging binnen de door de provincie aangegeven gebieden 'stedelijk afweegbaar', versterken van ruimtelijke kwaliteit en het bouwen voor doelgroepen. Als gevolg van de behandeling van de zienswijzen speelt tevens draagvlak en eigendom een rol. Daarom hebben we de volgende vragen gebruikt om te beoordelen of uitbreidingslocaties kans bieden voor versnelling:

- Ligt de locatie binnen 'stedelijk afweegbaar' in de provinciale Interim Verordening? Dit betekent dat stedelijke ontwikkeling hier mogelijk is, indien er geen mogelijkheden meer zijn in het stedelijk gebied.
- Kan de locatie de ruimtelijke kwaliteit versterken?
- Kan er voor doelgroepen worden gebouwd?
- Zijn er eerdere besluiten waaruit woningbouwontwikkeling gewenst blijkt?
- Zijn er belemmeringen waardoor de versnelling van woningbouw niet mogelijk is?
- Is er draagvlak vanuit de zienswijzen?

Daarnaast is ook gekeken of de gronden in eigendom zijn bij de gemeente. Alhoewel dit geen ruimtelijke afweging kan en mag zijn, draagt het in eigendom hebben van een locatie wel bij aan kansen voor versnellingsmogelijkheden.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

Uitbreidingslocaties vastleggen om te kunnen voorzien in versnelling van de woningbouw en te voorzien in voldoende aanbod van woningen voor doelgroepen. Zodra de Aanvulling op de Structuurvisie is vastgesteld, kan concrete planvorming op die uitbreidingslocaties gestart worden.

Op 14 april 2020 besloot het college over de Nota van zienswijzen en de voorgestelde aanpassingen. Op 7 mei is er via een webinar uitleg gegeven over de voorgestelde aanpassingen en zijn vragen behandeld. Zie het verslag in de bijlage. Het college stelde iedereen in de gelegenheid om een reactie te geven op de voorgestelde aanpassingen. Er zijn 9 reacties ontvangen (zie bijlage). Opgemerkt moet worden dat de zienswijzen en reacties een indicatie geven qua draagvlak voor dit moment. Dat wil niet zeggen dat er bij verdere planvorming of een bestemmingsplan geen reacties zullen volgen.

Op basis van de ontwerp Aanvulling op de Structuurvisie, de ingekomen zienswijzen, voorgestelde aanpassingen van het college d.d. 14 april 2020, de ontvangen reacties op de voorgestelde aanpassingen en het collegebesluit d.d. 19 mei 2020 stellen wij op basis van de volgende overwegingen de volgende uitbreidingslocaties voor:

Drimmelen

Uit de zienswijze blijkt dat men geen noodzaak ziet voor extra woningen in Drimmelen, mede omdat er nauwelijks voorzieningen zijn. Men prefereert de groene rustige invulling boven woningbouw. Alternatieven die zijn genoemd in de zienswijze gaan in op woningverbetering van bestaande woningen, woningbouw in de haven of aan Sluizeweg. Daarnaast kon men zich niet voldoende vinden in de summiere beantwoording van de zienswijzen.

De uitbreidingslocatie in Drimmelen is, ondanks de weerstand uit de zienswijze, voorgesteld in het kader van de versnelling, om de volgende redenen:

- Het gebied is aangeduid als 'stedelijk afweegbaar'.
- Het terrein heeft de bestemming 'Groen' in bestemmingsplan Kern Drimmelen.
- De uitbreidingslocatie is reeds vastgelegd in diverse beleidsdocumenten: de Structuurvisie 2033, de Nota's Woningbouwprogramma en de Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Drimmelen. Ook is er over gesproken met bewoners tijdens het opstellen van de Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Drimmelen in 2014 en tijdens de bewonersavond in juni 2019 (over diverse ontwikkelingen) in Drimmelen.

- Het is gemeentelijk eigendom.
- Het is een ruimtelijk afgebakend geheel met de mogelijkheid tot een directe ontsluiting op omliggende wegen.
- Het terrein is ca. 7.000 m². De woningbehoefte t/m 2024 is met 10 tot 15 woningen bepekt, waardoor de aanwezige Dorpstuin naar verwachting ingepast kan worden zoals die is vastgelegd in een onderhoudsovereenkomst (ter grootte van 735 m²).

De genoemde alternatieve uitbreidingslocaties zijn niet geschikt:

- Woningbouw in de haven is op basis van rijks- en provinciaal beleid als gevolg van regels omtrent waterberging en -veiligheid mogelijk, maar het is in planologisch opzicht onlogisch (en onwenselijk) om buiten de (kleine) kern van Drimmelen een nieuwe permanente woonlocatie c.q. woonenclave te realiseren. Dit past niet in de doelstelling van de Woonvisie 2017-2021 waarin is opgenomen dat er vooral behoefte is aan levensloopbestendige woningen, goedkope koopwoningen en woningen in de duurdere huursector. Daarnaast spelen aspecten als stikstofdepositie in relatie tot de Biesbosch, relatie wonen versus (bedrijfs)activiteiten en precedentwerking een rol.
- De strook grond aan de Sluizeweg is te klein om te voorzien in 10-15 woningen. Daarnaast is deze locatie eerder als mogelijkheid aangedragen als overloop parkeerterrein ten behoeve van de haven. Het gebied tussen de Sluizeweg en de dijk is nu een buffer tussen het dorp en de haven. Het gebied is aangeduid als 'stedelijk afweegbaar'. Deze locatie is benoemd in de Structuurvisie 2033 en de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie Drimmelen, maar versnelling van woningbouw wordt belemmerd door: de ligging in de invloedssfeer (geluid) van de Sluizeweg, de ligging in de beschermingszone van de waterkering en er zijn diverse grondeigenaren.

Het college heeft onderzocht of de locatie achter het Dorpshuys een geschikte uitbreidingslocatie kan zijn. De locatie achter Ons Dorshuys is in gebruik als sport- en speelvoorzieningen en voor evenementen. Het daarachter gelegen gebied is een wandelgebied. Het ligt achteraf en heeft geen directe ontsluiting. Het gebied is aangeduid als 'stedelijk afweegbaar'. Het terrein heeft de bestemming 'maatschappelijk' in bestemmingsplan Kern Drimmelen. Deze locatie is niet eerder benoemd in beleidsdocumenten als potentiële woningbouwlocatie. De grond is in eigendom bij de gemeente. In de bijlage is de verdere afweging te vinden voor mogelijke uitbreidingslocaties in Drimmelen.

Er zijn drie reacties ontvangen. In de eerste reactie worden zorgen geuit over woningbouw op de locatie Dorpshuys over het verdwijnen van: het wandelgebied c.q. ontmoetingsplek, ruimte voor evenementen en sport- en speelvoorzieningen achter het Dorpshuys. Er zijn zorgen over de bedrijfsvoering van de B&B, de ligging van een hoofdriool en de ontsluiting voor nieuwe woningen. De locatie achter Ons Dorpshuys is niet geschikt voor woningbouw.

De tweede reactie betreft een initiatief tot ecologische woningbouw voor doelgroepen. Beide locaties lijken voor dit initiatief geschikt, waarbij op de locatie achter het Dorpshuys iets meer verbinding met de omgeving kan worden gezocht, volgens initiatiefnemers.

Uit de derde reactie blijkt dat men geen noodzaak ziet voor uitbreiding van woningen in Drimmelen-dorp, in ieder geval niet op de locatie achter Kuipershoek. Behoud van het groen en de groene uitstraling van het dorp staat voorop. Op hoofdlijnen is de reactie een verdere toelichting op de eerder ontvangen zienswijze.

Voorlopige conclusie voor de uitbreidingslocatie in dorp Drimmelen:

Op basis van het gemeentelijk beleid en hetgeen we opvangen zien we dat er behoefte is aan woningbouw in met name de categorie betaalbare woningen en cpo. Echter, er lijkt weinig draagvlak voor de beide uitbreidingslocaties. Beide locaties (nabij het Dorpshuys en Kuipershoek) zijn gemeentelijk eigendom waarbij de gemeente de regie ten aanzien van de

woningbouw privaatrechtelijk en publiekrechtelijk kan sturen. Het college wil beide locaties toevoegen als uitbreidingslocaties, waarbij de meest kansrijke locatie samen met vertegenwoordigers en inwoners van het dorp verder wordt uitgewerkt. Indien uw raad het wenselijk acht dat er op korte termijn woningbouw in het dorp Drimmelen plaatsvindt, komen de door het college voorgestelde locaties in aanmerking voor verdere uitwerking. Zodra er sprake is van verdere planvorming zullen de in de zienswijze genoemde aandachtspunten meegewogen worden.

Hooge Zwaluwe:

Er zijn veel zienswijzen van aanwonenden en de bewonersgroep ontvangen op beide locaties in Hooge Zwaluwe. Hieruit blijkt met name de weerstand om de groenstrook te bebouwen waar de Ontmoetingstuin onlangs is aangelegd. Daarnaast wordt gesteld dat voor 25 tot 35 woningen een ruimere locatie nodig is. De conclusie op hoofdlijnen is:

- De locatie Ontmoetingstuin is bij nader inzien niet geschikt voor woningbouw. De hoogspanningsmasten aldaar verdwijnen pas na 2025. Dit strookt niet met de versnellingsopgave. Door bewoners is onlangs een Ontmoetingstuin aangelegd met hulp van gemeente. Deze groene invulling past binnen het Integraal Groenbeleidsplan, waarin de gehele groenstrook als wijkpark is aangeduid. De locatie is daarnaast niet ideaal vanuit de wens voor waterberging. Dit alles maakt deze locatie bij nader inzien niet geschikt voor woningbouw, ondanks dat het ligt binnen stedelijk gebied en de grond in eigendom van de gemeente is.
- Ook op de locatie achter Korteweg staan momenteel nog hoogspanningsmasten, waardoor deze locatie qua versnelling niet logisch is. De locatie ligt in het landelijk gebied en niet in 'stedelijk afweegbaar'.

In de zienswijzen zijn diverse alternatieve locatie geopperd. Een aantal van die locaties zijn gelegen in de groenstructuren gelegen binnen de kern. Deze locaties zijn in het Integraal Groenbeleidsplan benoemd tot hoofd- en nevenstructuren. Tevens zijn die locaties bestemd voor waterberging en in een aantal gevallen als speellocaties. Daarnaast zijn het locaties van beperkte omvang. Er is te weinig ruimte om te voorzien in de woningbehoefte van 25 tot 35 woningen inclusief bijhorende voorzieningen zoals parkeren. Woningbouw op die schaal doet op deze locaties afbreuk aan een prettig woon- en leefklimaat.

De volgende alternatieve locaties lijken wel geschikt voor woningbouw van 25 tot 35 woningen: Zoutendijk (nabij de toekomstige rondweg), de grond tussen Ruilverkavelingsweg, Korteweg en Horenhilsedijk en het voetbalterrein door de voetbalvelden te verplaatsen. Voor deze locaties zijn er o.a. de volgende belemmeringen. De rondweg is nog in voorbereiding: er is nog geen planologische zekerheid. Op de locatie aan de Ruilverkavelingsweg-Korteweg zijn de hoogspanningsmasten aanwezig in ieder geval tot in 2025. Deze grond in eigendom bij diverse eigenaren, waarvan er deels een positieve grondhouding voor woningbouw uitgaat. Er is op dit moment geen beleid of beleidswens om de sportvelden uit te plaatsen. Ook zijn deze locaties niet eerder in beleidsdocumenten opgenomen of over gecommuniceerd en liggen ze niet in het gebied 'stedelijk afweegbaar'.

Er zijn geen reacties ontvangen op de voorgestelde aanpassingen.

Conclusie voor de uitbreidingslocaties in Hooge Zwaluwe:

Een goede integrale afweging in de zoektocht naar de juiste uitbreidingslocaties kan plaats vinden bij het opstellen van de Omgevingsvisie of een programma dat op deze visie gebaseerd is. Daarom wordt voor Hooge Zwaluwe nu geen uitbreidingslocaties meer opgenomen in de Aanvulling.

Made:

Op de locatie Leeuwerikstraat zijn een beperkt aantal zienswijzen ontvangen die betrekking hebben op de reeds voorbereide ruimtelijke procedure. Op de locatie Hoogerheide-De Ligne

zijn geen zienswijzen ontvangen. Hier is de gemeente zelf eigenaar van de gronden. Deze locatie is reeds benoemd in diverse beleidsdocumenten en ligt binnen 'stedelijk afweegbaar'. Een paar zienswijzen gaven aan dat de grens van de uitbreidingslocatie Made-Oost II niet helemaal aansluit op de bestaande omgeving. Deze locatie is reeds benoemd in diverse beleidsdocumenten en ligt binnen 'stedelijk afweegbaar'.

Er zijn twee reacties ontvangen op de voorgestelde aanpassingen. De ene reactie gaat over een smalle eigendomsstrook die binnen de grens van het uitbreidingsgebied ligt, waarop geen woningbouw is gewenst. De andere reactie gaat in op de wens om de locatie van het pluimveebedrijf op te nemen binnen de uitbreidingslocatie. Dan kan rekening worden gehouden met de hindercontouren en/of eventueel mogelijke herbestemming.

Conclusie voor de uitbreidingslocatie in Made:

Voor alle uitbreidingslocaties in Made lijkt draagvlak. Behoudens een kleine grensaanpassing in de uitbreidingslocatie Made-Oost II, waarbij de bestaande omgeving aansluit op de uitbreidingslocatie, worden geen wijzigingen doorgevoerd.

Op basis van de reacties moet, bij verdere planvorming en het opstellen van een bestemmingsplan, voldoende aandacht worden besteed aan het goed bespreken, afwegen en vastleggen van de juiste grenzen. Ook moet worden afgewogen hoe wordt omgegaan met aanwezige hindercirkels.

Wagenberg:

De ingekomen zienswijze biedt de mogelijkheid voor zorgwonen in relatie tot herstructurering van een bedrijfslocatie. De locatie is deels gelegen in stedelijk gebied en grotendeels in stedelijk afweegbaar. Door herstructurering van de bedrijfslocatie kan de ruimtelijke kwaliteit ter plaats versterkt worden. Dit sluit aan bij de uitgangspunten van de Aanvulling. In de Ontwerp Aanvulling was omschreven dat voor Wagenberg, gelet op de reeds lopende plannen in relatie tot de woonbehoefte, geen noodzaak is tot verdere toevoeging van uitbreidingslocaties. De status van plannen in Wagenberg is nader bekeken. Het kan niet zeker gesteld worden of alle geplande woningbouwaantallen gerealiseerd kunnen worden tot 2024. Het opnemen van deze locatie kan bijdragen aan de versnellingsopgave, bouwen voor juiste doelgroepen en kwaliteitsverbetering door herstructurering.

Er zijn geen reacties ontvangen op de voorgestelde aanpassingen.

Conclusie voor de uitbreidingslocatie in Wagenberg:

In de Aanvulling op de Structuurvisie is een uitbreidingslocatie opgenomen nabij de Vogelstraat.

Terheijden, locatie Lageweg:

Op de locatie Lageweg zijn een aantal zienswijzen ontvangen. Hieruit blijkt dat er zorgen zijn over extra verkeersdruk, aantasting van groenstructuren en verlies van vrij zicht op een groen gebied. Wel is naderhand een mail ontvangen waarin een bewoner zich zorgen maakte over aantasting van het bestaande woonklimaat.

Er zijn geen nieuwe reacties ontvangen op de uitbreidingslocatie Lageweg.

Conclusie voor de uitbreidingslocatie Lageweg in Terheijden:

De locatie is niet aangeduid als 'stedelijk afweegbaar', maar sluit ruimtelijk gezien wel aan op het stedelijk gebied. Er lijkt draagvlak, mits met een aantal zaken rekening wordt gehouden. De uitbreidingslocatie blijft ongewijzigd in de Aanvulling. Waar mogelijk houden we bij verdere planvorming rekening met de opgesomde aandachtspunten, zoals passende bebouwing aan de Lageweg, behoud van landschappelijke kenmerken en veilige verkeersontsluiting.

Terheijden, locatie Kalkvliet-Munnikenhof:

Uit de vele zienswijzen blijkt onbegrip over de benodigde woningbouwaantallen, over waarom de groene buffer wordt ingevuld met woningbouw, verlies van groene functies, verlies van uitzicht en vrees voor onveilige verkeerssituaties en extra verkeersdruk. Daarnaast kon men zich niet voldoende vinden in de beantwoording van de zienswijzen en was het naar hun mening was het erg summier.

Na de behandeling van de zienswijzen zijn de volgende aanpassingen voorgesteld:

- Het noordelijke deel van de locatie Kalkvliet-Munnikenhof bestaat uit groene hoofd- en nevenstructuren met daarin diverse functies en voorzieningen (weiden, speelruimte, volkstuinen, park, paden). Deze landschappelijke, recreatieve en natuurwaarden bieden meerwaarde voor de omwonenden en bewoners van de kern Terheijden. Het strookt niet met het Integrale Groenbeleid om dit als uitbreidingslocatie aan te blijven houden, ondanks dat de zone is aangeduid als ‘stedelijk afweegbaar’.
- De woonwijk Kalkvliet-Rode Vaart wordt begrensd door een groenstructuur (laan van populieren). Deze wordt behouden, zoals in de Aanvulling staat. Het gebied zelf is agrarisch in gebruik. Dit gebied grenst aan een ontsluitingsstructuur. Op dit zuidelijke deel zien wij wel kansen voor woningbouw. Voorgesteld wordt het gebied dat ‘stedelijk afweegbaar’ is te verkleinen en te begrenzen tot aan de langzaam verkeersverbinding tussen Munnikenhof en in de bocht Rode Vaart-Vlietstraat (pad van Lievens). De aandachtspunten zoals benoemd in de zienswijzen kunnen meegewogen worden in verdere planvorming, zoals: waar mogelijk respect voor zichtlijnen vanuit woningen, afstanden tot de te behouden groenstructuur, aandacht voor een passende ontsluitingsstructuur en rekening houden met richtafstanden tot de manege. Door het zoekgebied te verkleinen kan compacter gebouwd worden, waardoor zuinig ruimtegebruik wordt nagestreefd. Daarnaast kan voldoende rekening worden gehouden met o.a. een groene inpassing, waterberging en zichtlijnen.

Er zijn diverse alternatieven voorgesteld in de zienswijzen. Diverse locaties die zijn benoemd liggen echter in het stedelijk gebied waar soms al ideeën of initiatieven zijn. Daarnaast is diverse keren herstructurering van bedrijvenlocaties genoemd. Dit zijn vaak complexe herstructureringsopgaven. Deze locaties hebben onze aandacht, maar dragen niet bij aan de versnellingsopgave. Ook is het verplaatsen van de voetbalvelden geopperd om de velden voor woningbouw beschikbaar te stellen. Er is echter momenteel geen beleid om sportvelden uit te plaatsen. Andere genoemde alternatieve locaties zijn gelegen in het buitengebied met landschappelijke waarden en/of een waterbergende functie. Hiermee blijven de voorgestelde uitbreidingslocaties meest geschikt.

Er zijn vier reacties op de voorgestelde aanpassingen van de uitbreidingslocaties ontvangen. In de ene reactie wordt aangegeven dat men de keuze om de uitbreidingslocatie te verkleinen op prijs stelt om zodoende de groene functies te behouden.

De andere reactie pleit ervoor om de eerder aangegeven uitbreidingslocatie te behouden zodat er voldoende ruimte is om woningbouw te realiseren én rekening te houden met de richtafstanden tot de manege.

De andere twee reacties zijn van omwonenden en gaan met name door op eerder ontvangen zienswijze: het is geheel onduidelijk waarom de versnelling van woningbouw nodig is, voor wie er gebouwd moet worden, en voor welke woningbouwaantallen uitbreiding nodig is. Dat blijkt niet voldoende uit de cijfers. Er lijken slechts 15 woningen nodig in plaats van 900. Het aantal inwoners in deze kern is de afgelopen jaren afgenomen. Ook is onduidelijk waarom er niet meer wordt ingezet op inbreiden, zodat uitbreidingslocaties niet benut hoeven te worden.

Verder doet de behandeling van de zienswijze naar hun mening niet voldoende recht aan de inhoud van en argumenten in de zienswijze. Hier gaat het met name ook om de

onderbouwing van de woningbouwaantallen en de verkeersbelasting op bestaande wegen als gevolg van de uitbreidingslocatie.

Conclusie voor de uitbreidingslocatie Kalkvliet-Munnikenhof in Terheijden:

In de directe omgeving lijkt geen draagvlak voor deze uitbreidingslocatie. Echter, qua ligging leent dit zuidelijke gebied zich wel goed om woningbouw in te passen. De uitbreidingslocatie Kalkvliet-Munnikenhof is verkleind tot het zuidelijke deel en wordt begrensd door de langzaam verkeersverbinding. Dit gebied is circa 4 hectare groot. Naast dit gebied ligt een manege c.q. pensionstalling. Tussen geurgevoelige objecten (woningen) en de manege c.q. pensionstalling gelden richtafstanden t.a.v. geur van 100 meter vanaf het emissiepunt. Bij verdere planvorming zal exact bekeken worden tot hoever woningbouw mogelijk is en welke invulling op deze uitbreidingslocatie passend is.

Daarnaast zal rekening worden gehouden met een juiste aansluiting op de bestaande omgeving, een natuurlijke inrichting en behoud van de ecologische strook met populieren langs Kalkvliet.

Wat leverde de opinieronde op?

Op 11 juni 2020 besprak u de Aanvulling tijdens de opinieronde. Er waren in totaal 10 insprekers die hun mening gaven over het proces, de communicatie en/of de uitbreidingslocaties. Er waren vijf insprekers die reageerden op de uitbreidingslocatie Kalkvliet Terheijden, vier insprekers voor de uitbreidingslocaties in Drimmelen en 1 inspreker over de noodzaak van woningbouw in Hooze Zwaluwe.

Er is veel gesproken over alle kernen. U kon zich goed vinden in de Aanvulling op de Structuurvisie. Naast Hooze Zwaluwe ziet u, gelet op de ontwikkelingen op de woningmarkt en in relatie tot voortgang van bepaalde projecten, ook kansen voor locaties in onze dorpen. Hierbij heeft u expliciet Terheijden, Wagenberg en Made genoemd.

Ten aanzien van de locatie Kalkvliet is het college ervan overtuigd dat hier een substantiële woningbouwopgave kan landen waarbij de verdere uitwerking verkeersveiligheid, ruimte voor groen en water belangrijke aandachtspunten zijn. De oppervlakte van de uitbreidingslocatie Kalkvliet in zijn geheel is circa 4 hectare. Als gevolg van de naastgelegen manege/pensionstalling moet afstand tot gevoelige functies (woningbouw) worden aangehouden. De richtafstand is circa 100 meter. Dit betekent dat de uitbreidingslocatie met circa 2,4 hectare¹ voor woningbouw kan worden benut. Als we uitgaan van circa 60 woningen binnen 2,4 hectare komen we uit op circa 25 woningen per hectare. Dit is geen ongebruikelijke dichtheid. Ter vergelijking: op het E-veld in Terheijden ligt het plan voor met 44 woningen op een gebied met een oppervlakte van 1,8 hectare. De dichtheid ligt hier op circa 24 woningen per hectare. In het plan Schansstraat ligt de dichtheid ook op circa 24 woningen per hectare.

Bij de verdere planvorming en waar nodig in de totstandkoming van de Omgevingsvisie en de hierop te baseren programma's zullen we dit uiteraard meenemen.

Voor de uitbreidingslocaties in Drimmelen ziet u op dit moment geen kansen. Hier wilt u eerst een onderzoek laten uitvoeren naar de bouw mogelijkheden van betaalbare woningbouw (op de landtongen in de) haven.

Verder waren er een aantal zaken waar u aandacht voor wilde hebben van het college:

- Evaluatie van het proces en de communicatie.
- Bouw vooral betaalbare woningen in alle kernen.

¹ Bij nadere planvorming moeten afstanden en oppervlakten exact bepaald worden. Tot die tijd maken we een inschatting.

- Uitbreidingslocaties voor Hooge Zwaluwe in de Omgevingsvisie opnemen, in goed overleg met het dorp.

Voor de Aanvulling betekent dit dat de uitbreidingslocaties voor de kern Drimmelen uit de Aanvulling zijn gehaald. Ook is als gevolg daarvan een kleine tekstuele aanpassing gedaan in hoofdstuk 3 en 8.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?

In de zoektocht naar uitbreidingslocaties is rekening gehouden met de mogelijkheden die de Interim Verordening van de provincie aan de gemeente geeft. Daarnaast is de Aanvulling gebaseerd op de Nota Woningbouwprogramma 2016-2024, de Woonvisie 2017-2021 en de Nota Woningbouwprogramma 2019-2024.

Wat is de relatie met de Omgevingsvisie?

In de Omgevingsvisie wordt het beleid voor de fysieke leefomgeving in de gehele gemeente Drimmelen vastgelegd. De keuzes in de Aanvulling hebben een directe relatie met de Omgevingsvisie. Daarom bezien we de processen in relatie tot elkaar. Het afwegen van mogelijke (extra) uitbreidingslocaties voor het woningbouwprogramma na 2024 hoort thuis in het proces van de Omgevingsvisie. In ieder geval voor de kernen Hooge Zwaluwe en Drimmelen.

Duurzaamheidsparagraaf?

Nee. De Aanvulling op de Structuurvisie is een ruimtelijke visie op hoofdlijnen. Zodra er sprake is van verdere planvorming binnen de uitbreidingslocaties zullen duurzaamheidsmaatregelen onderdeel van de planvorming en toetsing zijn.

WAT GAAN WE DOEN?

De Aanvulling op de Structuurvisie 2033 vaststellen. Vervolgens kan ruimtelijke procedure voor de locatie Leeuwerikstraat voortgezet worden en kunnen plannen voor andere locaties opgepakt worden.

Daarnaast zal onderzocht worden wat de bouwmogelijkheden zijn van betaalbare woningbouw (op de landtongen in de) haven.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?

Iedereen, maar met name indieners van de zienswijzen, betrokken grondeigenaren, diegene die reageerden en bewonersgroepen.

WAT ZIJN DE KOSTEN?

Dit valt binnen de reguliere werkzaamheden van de begroting.

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?

U kunt er voor kiezen de Aanvulling op de Structuurvisie geheel, gedeeltelijk of gewijzigd vast te stellen door bijvoorbeeld een andere afweging te maken op de voorgestelde uitbreidingslocaties. Het college heeft bij het opnemen van uitbreidingslocaties zoveel mogelijk gekeken naar ruimtelijk geschikte locaties die 'stedelijk afweegbaar' zijn en/of eerder in beleid zijn benoemd. Uiteraard is het aan de gemeenteraad om met voortschrijdend inzicht andere keuzes te maken. Die keuzes kunnen evenwel ook gemaakt worden bij de Omgevingsvisie of de hierop te baseren programma's.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?

Het besluit van uw raad omtrent vaststelling van de Aanvulling op de Structuurvisie zal worden bekendgemaakt in weekblad 't Carillon. Daarnaast zullen de indieners van de zienswijzen, de betrokken grondeigenaren en bewonersgroepen op de hoogte worden gesteld van de besluitvorming en het vervolgproces. De Aanvulling zal tevens worden gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

WAT IS DE VERVOLGPCEDURE?

Op 25 juni 2020 kan de Aanvulling worden behandeld in uw gemeenteraad. Zodra de Aanvulling op de Structuurvisie is vastgesteld, kan de ruimtelijke procedure voor planvorming op de voorgestelde uitbreidingslocaties (verder) worden doorlopen. Voor die tijd kan eventuele planvorming opgepakt worden onder voorbehoud van besluitvorming door de gemeenteraad.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen

E.A.L. Delissen
Secretaris

drs. G.L.C.M. de Kok
Burgemeester

De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien de ontwerp Aanvulling op de Structuurvisie zoals die van 22 november 2019 tot 2 januari 2020 ter inzage heeft gelegen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 april, 19 mei en 16 juni 2020;

gelet op:

- De 92 ingekomen zienswijzen;
- De beantwoording van de zienswijzen in de Nota van Zienswijzen;
- De ingekomen reacties op de voorgestelde aanpassingen;
- De opmerkingen, inspraak en reacties uit de opinieronde van 11 juni 2020;
- De Wet op de ruimtelijke ordening;

B e s l u i t :

1. De ingediende zienswijzen, zoals beschreven in de Nota van Zienswijzen behorend bij dit besluit, onder de punten 2.1, 2.2, 2.3, 2.7, 3.1, 3.2, 3.3, 3.5, 3.8, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 5.1, 6.1, 7.1, 7.2, 7.3, 8.1, 8.2, 8.3, 9.1, 10.1, 11.1, 11.2, 12.1, 12.2, 12.3, 12.4, 13.1, 13.2, 14.1, 14.2, 14.3, 15.1, 15.2, 16.1, 16.2, 17.2, 17.4, 17.11, 17.14, 18.2, 18.4, 18.11, 18.14, 19.2, 19.4, 19.11, 19.14, 20.2, 20.4, 20.11, 20.14, 21.2, 21.4, 21.11, 21.14, 22.2, 22.4, 22.11, 22.14, 23.2, 23.4, 23.11, 23.14, 24.1, 24.2, 28.1, 29.1, 35.1, 35.2, 36.1, 36.3, 37.1, 38.4, 39.1, 39.4, 39.6, 39.9, 40.2, 40.4, 41.3, 41.4, 42.1, 43.1, 44.1, 46.2, 46.5, 47.1, 48.1, 51.1, 52.2, 52.6, 53.2, 53.6, 54.2, 54.6, 56.2, 56.6, 57.2, 57.6, 58.2, 58.6, 59.2, 61.3, 62.2, 62.6, 63.2, 63.6, 65.2, 65.6, 66.2, 66.6, 67.2, 67.6, 68.2, 68.6, 69.2, 69.6, 70.2, 70.6, 71.2, 71.6, 72.2, 72.6, 73.2, 73.6, 74.2, 74.6, 75.8, 76.2, 76.6, 77.2, 77.6, 81.2, 81.6, 82.2, 82.6, 83.2, 83.6, 84.2, 84.6, 85.5, 87.4, 88.1 (gedeeltelijk) gegrond te verklaren en alle overige zienswijzen ongegrond te verklaren.
2. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen.
3. De 'Aanvulling op de Structuurvisie 2033' vast te stellen en de IMRO-code te wijzigen naar d_NL.IMRO.1719.0sv19woningbouw-VG01.
4. De indieners van de reacties schriftelijk te informeren over het raadsbesluit.

Made, 25 juni 2020

de raad voornoemd,

F.M.C. Ronde
griffier

Drs. G.L.C.M. de Kok
voorzitter