



KANSRIJKE WONINGBOUWLOCATIES HOOG ZWALUWE



RUIMTEMEESTERS
een heldere kijk op de leefomgeving

's-Hertogenbosch, 14 juli 2022
In opdracht van **gemeente Drimmelen**



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
	Achtergrond.....	3
2.	Proces.....	4
	Stap 1: Hooge Zwaluwe leren kennen.....	4
	Stap 2: Voorbereidende bewonersgesprekken	5
	Stap 3: Omgevingsdialoog & Enquête.....	5
3.	Resultaten enquête	7
4.	Totaal analyse per locatie.....	11
	Locatie 1: Ruilverkavelingsweg.....	12
	Locatie 2: Zoutendijk.....	13
	Locatie 3: Zwaluwseweg.....	14
	Locatie 4: Julianastraat.....	15
	Locatie 5: Grote Wiel.....	16
	Locatie 6: Voetbalveld.....	18
	Locatie 7: Stationsweg (naast bedrijventerrein).....	19
	Locatie 8: Kerkdijk.....	20
	Locatie 9 extra locatie.....	21
	Locatie 10 extra locatie.....	22
5.	Advies.....	23
6.	Aanbevelingen.....	25
7.	Bijlagen	25



1. Inleiding

In opdracht van de gemeente Drimmelen heeft Ruimtemeesters potentiële woningbouwlocaties in de kern van Hooge Zwaluwe verkend. Dit door samen met inwoners, organisaties en ondernemers uit Hooge Zwaluwe locaties te verkennen om te ondervinden wat de kansen en belemmeringen zijn. In dit project was het van belang om eerst de kern Hooge Zwaluwe te leren kennen, wat speelt er hier en welke woningbouwopgave ligt er? In deze rapportage gaan we in op het participatieproces dat heeft plaatsgevonden, wordt de ruimtelijke/stedenbouwkundige analyse gepresenteerd en gaan we in op de resultaten van de enquête. Dit levert een advies op voor een aantal kansrijke locaties voor woningbouw in Hooge Zwaluwe.

De vraag naar woningen in deze tijd wordt steeds groter en er is behoefte aan diverse soorten woningen in Hooge Zwaluwe. Het woonwensenonderzoek van de gemeente Drimmelen (2021) heeft in kaart gebracht aan hoeveel woningen behoefte is en welk type woningen dit zijn, maar gaat niet in op de locaties voor deze potentiële woningen. Er is behoefte aan 75 woningen tot aan het jaar 2030. Ruimtemeesters heeft verkend wat de mogelijkheden zijn en wat de voor- en nadelen per locatie zijn. Daarnaast kan woningbouw niet los worden gezien van de regio waarin wordt gebouwd en reikt dit verder dan de gemeentegrenzen. Gelet op de druk in de regio, is de gemeente Drimmelen een aantrekkelijke gemeente voor woningzoekenden. Er is dan ook sprake van een positief migratiesaldo en de belangstelling vanuit de regio neemt toe, met name vanuit Breda. Ook is er een toenemende groei van woningzoekenden vanuit de Randstad. We sluiten daarom niet uit dat Hooge Zwaluwe ook een deel van de regionale vraag realiseert met extra woningen.

Achtergrond

Hooge Zwaluwe telt ongeveer 1.700 inwoners en is ontstaan langs het historische dorpslint (dijklint). Deze ruimtelijke structuur is kenmerkend voor Hooge Zwaluwe. Het dorpslint is op 8 februari 2011 aangewezen als beschermd dorpsgezicht omdat de historische karakteristieken van de Kerkdijk, Spoorstraat, Havenstraat en Raadhuisstraat nog goed herkenbaar zijn. Daarnaast is Hooge Zwaluwe ingericht als woonkern, waarin het merendeel van de woningen grondgebonden eengezinswoningen zijn.

De Omgevingsvisie van gemeente Drimmelen stelt dat er binnen de gemeente al 'een heel fijn woon- en leefklimaat' bestaat. Maar ze zien dat er ook vraag is naar bepaalde typen woningen; starters- en seniorenwoningen. De gemeente Drimmelen richt zich om die reden op kleinschalige uitbreidingslocaties.

De gemeente Drimmelen beoogt een uitbreiding van 100 woningen of meer per jaar. Naast de behoefte aan seniorenwoningen, focust de gemeente Drimmelen ook op starters en inwoners met een minder besteedbaar inkomen. Doel is om de starterswoningen aantrekkelijker te maken.

Woningbouw in de vorm van uitbreidingslocaties binnen de dorpen mag niet ten koste gaan van de gronden met hoge agrarische waarde. Bij de ontwikkeling van mogelijke uitbreidingslocaties moet er aandacht zijn voor groen en tuin, om de verstening van dorpen tegen te gaan.

In de Omgevingsvisie van gemeente Drimmelen is ook het toekomstperspectief voor de kern Hooge Zwaluwe opgesteld. Hiervoor zijn markers aangegeven op de kaart met mogelijk kansrijke uitbreidingslocaties. In afbeelding 1 staan de door gemeente aangewezen, kansrijke locaties voor woningbouw in Hooge Zwaluwe.



Afbeelding 1. Kansrijke locaties uit Omgevingsvisie. Gemeente Drimmelen, 2021.



2. Proces

Het proces om tot dit rapport te komen heeft plaatsgevonden van november 2021 tot en met juli 2022 en is onderverdeeld in een aantal stappen. Per stap geven we aan wat er is gebeurd en welke keuzes zijn gemaakt om tot de volgende stap te komen. Op deze manier willen we op transparante wijze inzichtelijk maken hoe dit proces is verlopen en willen we laten zien hoe de belanghebbenden bij dit proces zijn betrokken.

Stap 1: Hooge Zwaluwe leren kennen

Het startpunt van het project vond plaats in november 2021 met als eerste doel om Hooge Zwaluwe te leren kennen. Op 2 november 2021 zijn we daarom in gesprek gegaan met de gemeente Drimmelen en de bewonersgroep “Hooge Zwaluwe voor Mekaar”. Wat speelt er in het dorp, hoe kunnen we de inwoners bereiken en wat moeten we vooral wel en niet doen, zijn thema's die zijn besproken. Daarnaast is een gesprek gevoerd met woningcorporatie ‘Woonvizier’ om informatie over Hooge Zwaluwe op te halen en hen te betrekken bij het proces. In overleg met de gemeente en de bewonersgroep is het vervolgproces bepaald. Vervolgens is Ruimte-meesters gestart met de verkenning van mogelijke woningbouwlocaties.

De vastgestelde Omgevingsvisie van de gemeente Drimmelen is in het kader van de inventarisatie als startpunt genomen. De vier aangewezen kansrijke locaties voor woningbouw zijn op verzoek van de gemeente uitgebreid naar alle mogelijke locaties die in en rondom het dorp te vinden zijn. Op basis van de inventarisatie van de Omgevingsvisie, de lokale/regionale woningbouwopgave, het woonwensenonderzoek van de gemeente Drimmelen, het geldende planologische regime, een ruimtelijke/stedenbouwkundige analyse en andere meewegende factoren zoals een stakeholderanalyse hebben wij kansrijke woningbouwlocaties op de kaart aangewezen. De getallen op de kaart (zie afbeelding 2.1) geven aan wat de potentiële kansrijke woningbouwlocaties zijn. Vervolgens zijn we met deze bevindingen het gesprek aangegaan met belanghebbenden, is er een enquête uitgezet en is er een omgevingsdialoog gevoerd.

De uitgebreide analyse per locatie is toegevoegd als bijlage 2 van dit rapport.



Afbeelding 2. Weergave kansrijke locaties woningbouw. Bron: UrbiTom (2021)



Stap 2: Voorbereidende bewonersgesprekken

Met de inventarisatie van de mogelijke locaties onder de arm is het gesprek aangegaan met inwoners, ondernemers en verenigingen uit Hooge Zwaluwe. Er is voor gekozen om te starten met een gesprek met een aantal sleutelpersonen in Hooge Zwaluwe, dit zowel met jongeren als ouderen en zowel betrokken inwoners als ondernemers. Dit om een eerste beeld te krijgen bij wat er speelt rondom de locaties uit de eerste inventarisatie. Dit gesprek ging over de kansrijke locaties, knelpunten, wensen en behoeften voor wat betreft woningbouw. Aan de hand van de kaart met de genummerde locaties hebben de aanwezigen middels groene en rode stickers aangegeven wat zij als geschikte locatie zien, en wat niet. Hierdoor ontstond er interactie in de groep en is uiteindelijk in 1 oogopslag te zien welke locaties groen kleuren en welke locaties rood.



Afbeelding 3 en 4. Weergave kansrijke en ongeschikte locaties woningbouw. Bron: eigen ontwerp

Na afloop van de bijeenkomsten is er een verslag gemaakt en zijn de opbrengsten meegenomen naar de voorbereiding van de omgevingsdialoog. Een aantal locaties zijn op beide bijeenkomsten aangemerkt als ongeschikte locaties. Opvallend is dat dit voornamelijk de inbreidingslocaties zijn. Argumenten waren dat het dorpse karakter wordt aangetast als daar woningen worden gebouwd en dat er ruimte moet zijn voor groen tussen de bestaande woningen. De voorkeur ging in deze gesprekken uit naar uitbreiding aan de rand van Hooge Zwaluwe in plaats van binnen het dorp.

Stap 3: Omgevingsdialoog & Enquête

Op basis van de inventarisatie, de voorbereidende bijeenkomsten met sleutelpersonen en de ruimtelijke/stedenbouwkundige analyse is de omgevingsdialoog georganiseerd. Deze vond plaats op woensdag 20 april 2022 op twee momenten van de dag, namelijk van 15.30-17.30 uur en 19.00-21.00 uur. Hierdoor hadden mensen de mogelijkheid om op twee momenten deel te nemen aan het dialoog. De opzet was een vrije inloop, waarbij verschillende thema's zijn besproken. De thema's die centraal stonden waren:

- **Woningbouwlocaties in Hooge Zwaluwe:** drie tafels met laptops en toelichting om de enquête (waar gewenst onder begeleiding) in te vullen. Naast deze tafels hingen er ook posters en lagen er flyers met een QR-code naar de enquête, zodat mensen deze zelf ter plekke of thuis in konden vullen.
- **Stedenbouwkundige toelichting:** tafel met posters over de totstandkoming van de locaties en uitleg door de stedenbouwkundige welke adviezen rondom woningbouwlocaties stedenbouwkundig zijn gegeven.
- **Dorpsgericht wonen:** een tafel waar de coördinator van Dorpsgericht werken van de gemeente Drimmelen aanwezig was om toelichting te geven en vragen te beantwoorden.
- **Woonwensenonderzoek:** een tafel van de beleidsmedewerker wonen van de gemeente Drimmelen waar vragen gesteld werden over het woonwensenonderzoek uit 2021.



Enquête: Wonen in Hooge Zwaluwe

De enquête over mogelijke woningbouwlocaties is online opengezet van woensdag 20 april tot en met zondag 8 mei aan de hand van de tool “maptionnaire”. De enquête bestond uit vragen over hoe men wonen in Hooge Zwaluwe ervaart, wat zij het mooiste vinden aan wonen in Hooge Zwaluwe en waar zij zich zorgen over maken. Ook werd de mogelijkheid geboden om zelf kansrijke én ongeschikte locaties op een kaart aan te wijzen. De respondenten van de enquête waren vrij om zelf iedere locatie aan te wijzen zonder dat op voorhand de inventarisatie van de mogelijke locaties werd getoond.

Vervolgens is per locatie uit de voorgaande inventarisatie uitgevraagd in hoeverre deze zijn aangemerkt als kansrijk of ongeschikt. Dit is middels een sleepbalk van 0 tot 10 uitgevraagd.. Een aantal locaties zijn niet meer op voorhand uitgevraagd. Vanuit de voorgeschiedenis en ruimtelijke/stedenbouwkundige analyse is namelijk gebleken dat de locaties 2,7 en 8 niet haalbaar zijn.

Tot slot werd de mogelijkheid geboden om nog opmerkingen te plaatsen en/of vragen te stellen. Hieruit zijn een aantal reacties naar voren gekomen welke we graag meegeven. We hebben een aantal van deze reacties gecategoriseerd in positieve en negatieve reacties en reacties over de behoefte aan type woningen:

Positieve reacties:

- “Geweldige manier om dit te gebruiken!”
- “Geen vragen. Hoop dat er echt met en voor de bewoners meegedacht en besloten wordt.”
- “Niet echt behoudens de vaart erin houden vanwege de grote behoefte aan woningen!”
- “Bedankt voor de mogelijkheid om mee te denken. Nieuwe woninglocaties zijn permanent en beeldbepalend, besluitvorming dient daarom breed gedragen te worden.”
- “Super goed deze enquête. Ik hoop ook echt dat er naar geluisterd wordt. Zodat het dorp zijn imago behoud. En de bewoners en toeristen kunnen blijven genieten van ons knusse dorp. Dat geldt niet de doorslag geeft in de beslissing maar de uitslag van de enquête.”

Negatieve reacties:

- “Jammer om te ontdekken dat er door een select clubje al locaties zijn toegewezen en dat deze op HZ geplakt lijken. Er mag meer naar het buitengebied gekeken worden.”
- “Waarom geen gebieden in Helkant aan gewezen?”
- “Allereerst merk ik op dat ik moeite heb met deze manier van inventariseren. Het komt op mij over alsof er een visie/ beleid op een meeste-stemmen- gelden-methode gebaseerd kan worden. Bewoners kunnen naar elkaar gaan wijzen en tegenover elkaar komen te staan.”
- “Ik heb voorbij zien komen dat er met bepaalde mensen over gesproken is en daardoor zijn deze locaties bepaald. Is dat misschien Hooge Zwaluwe voor elkaar?? En zijn het wel echte Zwaluwen-aren?? Ik wens jullie veel succes met de plannen hoop dat er snel gebouwd word.”

Type woningen:

- “Betaalbare woningen graag.”
- “Denkt de gemeente Drimmelen ook aan seniorenwoningen zoals een knarrenhofje!!”
- “Ik ben van mening dat het concept tiny houses een goede (tijdelijke) oplossing kan zijn voor de woningnood en de woonwensen van kleine gezinnen/alleenstaanden.”
- “We hebben hier nog geen patiowoningen. Die zouden wij graag willen (voor ouderen geschikt).”
- “Zo gauw mogelijk, graag meer woningen voor ouderen.”
- “Zoek in het dorp plek. En woningen voor jongeren die betaalbaar zijn.”

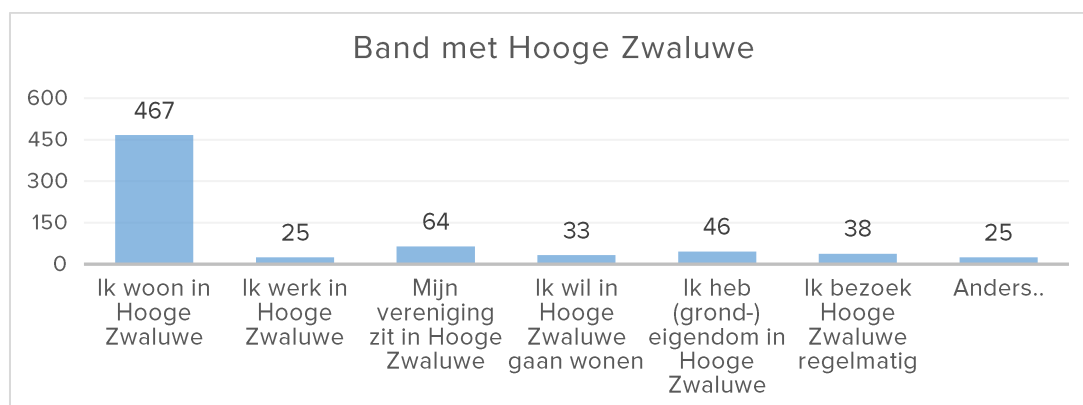


3. Resultaten enquête

In totaal is de enquête door 541 respondenten ingevuld, maar gedurende de vragenlijst zijn hier ook een aantal respondenten afgehaakt. Hierdoor zijn er geen volledige resultaten beschikbaar. 65% heeft uiteindelijk ook kansrijke locaties aangeduid in de enquête. Dit nemen we mee in de conclusie van deze enquête.

De respondenten zijn mensen met verschillende soorten banden met Hooge Zwaluwe. Opvallend is dat veruit de grootste groep respondenten in Hooge Zwaluwe woont (467). Daaropvolgend is voor 64 respondenten de vereniging in Hooge Zwaluwe gevestigd, denk bijvoorbeeld aan de voetbalvereniging, de muziekvereniging of de pluktuinvereniging. De 25 respondenten die 'anders' hebben ingevuld geven aan dat ze in Hooge Zwaluwe hebben gewoond en nu ergens anders wonen, dat alle antwoorden van toepassing zijn of dat ze iemand kennen die in Hooge Zwaluwe woont.

Figuur 3.1: Band met Hooge Zwaluwe

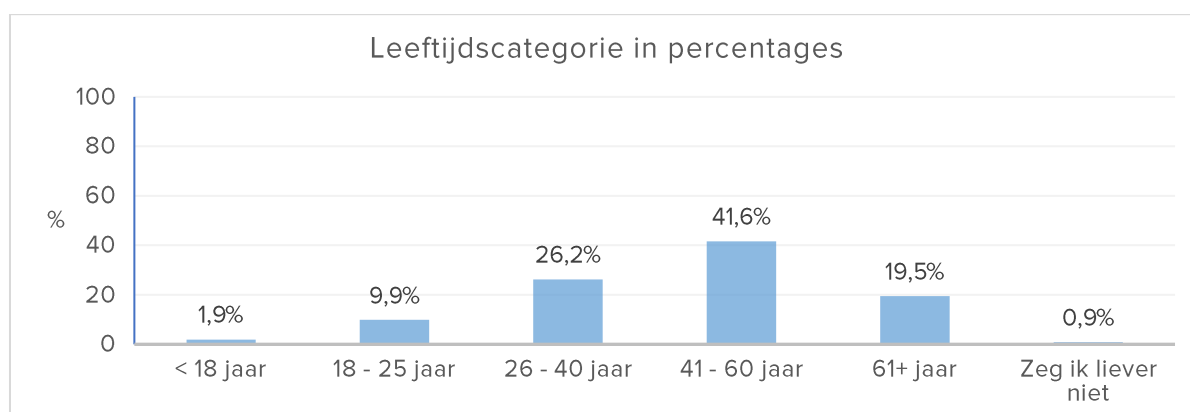


Bron: Enquête 'Wonen in Hooge Zwaluwe' 2022

Leeftijdscategorie

Wat betreft leeftijd is de vragenlijst door de leeftijdscategorie 41 tot en met 60 jaar doorgaans het meest ingevuld (41,6%). Dit is over het algemeen ook de grootste groep inwoners van Hooge Zwaluwe en is een logische uitkomst. We hebben gedurende het proces geprobeerd om zoveel mogelijk jongeren te betrekken. De aanvullende informatieavond bij de voetbalvereniging HZ '95 op 28 mei 2022 heeft ervoor gezorgd dat de categorie 18-25 jaar beter vertegenwoordigd is dan op voorhand bleek uit de tussentijdse resultaten. Daarnaast is de enquête ook ingevuld door inwoners jonger dan 18 jaar, dit laat zien dat het onderwerp speelt bij alle leeftijden.

Figuur 3.2: Leeftijdscategorie



Bron: Enquête 'Wonen in Hooge Zwaluwe' 2022



Ervaringen wonen in Hooge Zwaluwe

Op een schaal van 0 tot 10 wordt wonen in Hooge Zwaluwe gewaardeerd met een **8,3**. De argumenten die hiervoor worden gegeven zijn de rust van het platteland, het kleinschalige dorpsgevoel, de ruimte en de snelle verbinding naar omliggende steden.

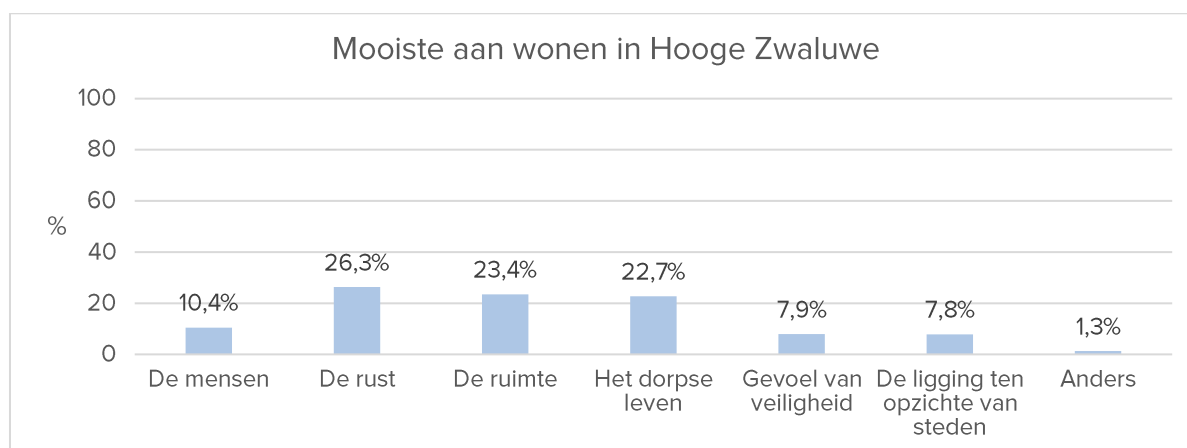
De waardering zou hoger zijn volgens de respondenten wanneer er een betere OV-verbinding zou zijn en het wat meer zou 'leven' in Hooge Zwaluwe.

Mooiste aan wonen in Hooge Zwaluwe

De resultaten van de vraag: 'Wat is voor u het mooiste aan wonen in Hooge Zwaluwe?' kent een duidelijke top 3. De respondenten hadden de mogelijkheid om 3 antwoorden in te vullen bij deze vraag. Allereerst wordt 'de rust' het vaakst genoemd, met 26,3%. Dit geeft aan dat de respondenten graag in Hooge Zwaluwe wonen vanwege de rust in het dorp. Daaropvolgend wordt 'de ruimte' het vaakst genoemd (23,4%). Dit geeft aan dat de vrije ruimte, vooral in het buitengebied, belangrijk is voor de respondenten. Tot slot wordt 'het dorpse leven' met 22,7% het meest genoemd.

Daarnaast heeft 1,3% van de respondenten geantwoord met 'anders', hieruit blijkt dat de natuur en de groene omgeving het wonen in Hooge Zwaluwe aantrekkelijk maakt.

Figuur 3.3: Mooiste aan wonen in Hooge Zwaluwe



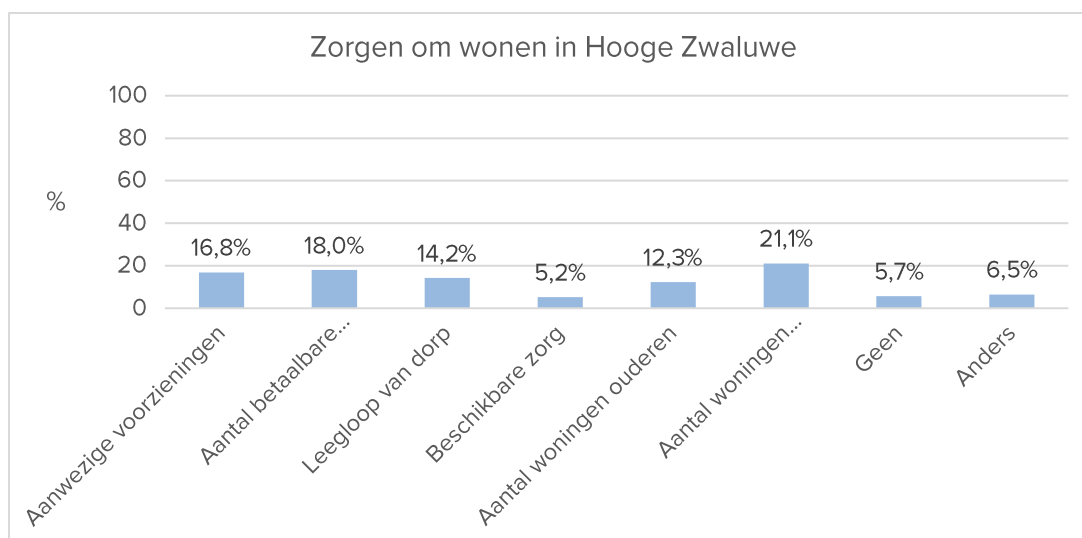
Bron: Enquête 'Wonen in Hooge Zwaluwe' 2022

Zorgen om wonen in Hooge Zwaluwe

De resultaten van de vraag: 'Wat zijn uw grootste zorgen met betrekking tot wonen in Hooge Zwaluwe?' (ook maximaal 3 antwoorden mogelijk) zijn verdeeld. Toch zijn er met een klein hoger percentage de meeste zorgen om het aantal woningen voor jongeren (21,1%). Daarna volgen het aantal betaalbare woningen, de aanwezige voorzieningen en de zorg om leegloop van het dorp. Verder zijn de reacties verdeeld.

Daarnaast maakt 5,7% zich geen zorgen om wonen in Hooge Zwaluwe. Ook geeft 6,5% aan andere zorgen te hebben, zoals wordt veelvuldig de verkeersveiligheid (voor kinderen) en verkeersoverlast genoemd. Het ontbreken van een goed OV-netwerk wordt genoemd en ook is meerdere malen aangegeven dat er zorgen zijn om 'te veel nieuwbouw op locaties die het dorpsgezicht aantasten'.

Figuur 3.4: Zorgen om wonen in Hooge Zwaluwe



Bron: Enquête 'Wonen in Hooze Zwaluwe' 2022

Kansrijke en ongeschikte locaties voor woningen

De respondenten hebben de mogelijkheid gekregen om zelf op de kaart van Hooze Zwaluwe locaties aan te wijzen die volgens hen kansrijk en ongeschikt zijn. Het was mogelijk om meerdere locaties op de kaart aan te wijzen en een toelichting te geven.

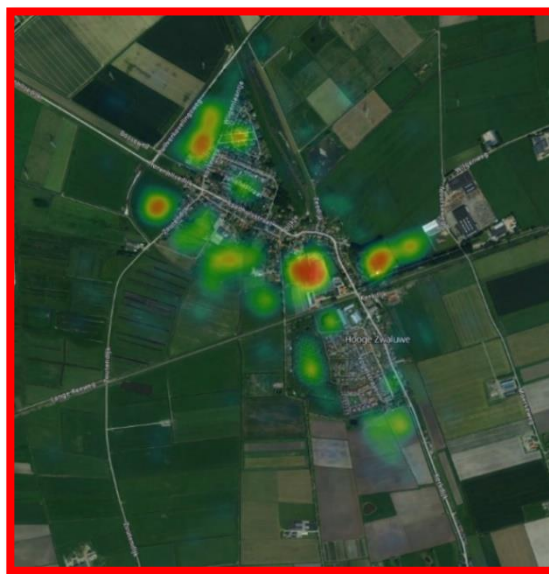
In totaal zijn er 666 kansrijke locaties en 441 ongeschikte locaties op de kaart aangemerkt middels een marker. Op onderstaande afbeeldingen is te zien hoe dit eruit ziet als alle markers worden weergegeven.



Afbeelding 5 en 6. *Kansrijke en ongeschikte locaties*. Eigen ontwerp (Maptionnaire)



Om te onderscheiden welke locaties als kansrijk en ongeschikt zijn aangemerkt, is er een hittekaart samengesteld. In onderstaande hittekaart is te zien welke locaties mogelijk kansrijk zijn bevonden door de respondenten (links) en welke locaties voor de respondenten ongeschikt zijn (rechts). Hiermee wordt de intensiteit van het aantal kliks op een bepaalde locatie weergegeven. Hierdoor is het mogelijk om in een oogopslag te zien welke locaties als kansrijk of ongeschikt worden aangemerkt.



Afbeelding 7 en 8. *Kansrijke en ongeschikte locaties.* Eigen ontwerp (Maptionnaire)

Een aantal locaties worden door de respondenten aangemerkt als kansrijk. Dat zijn voornamelijk de locaties 8 bij de Kerkdijk ten zuiden van Hooge Zwaluwe, de locatie 1 bij de Ruilverkavelingsweg, de locatie 2 Zoutendijk binnen de toekomstige bypass, de locatie 7 Stationsweg (naast bedrijventerrein) en de locatie 5 Grote Wiel.

Daarentegen worden een aantal van deze locaties ook aangemerkt als ongeschikt. Zoal wordt locatie 5 Grote Wiel met relatief veel markers aangemerkt als ongeschikt. Ook de locatie 2 Zoutendijk en locatie 6 Voetbalveld zijn locaties waar de respondenten liever geen woningen willen.

Opvallend is ook dat er op basis van de resultaten uit de enquête op de kaart ook nieuwe locaties naar voren komen welke in eerste instantie niet zijn meegenomen in de inventarisatie. Zoal zie je dat de locatie tegenover het voetbalveld wordt aangemerkt als geschikt, maar ook de locatie in het centrum bij het Grote Wiel. Op basis hiervan zijn deze locaties na afloop van de enquête/omgevingsdialoog aangevuld in de ruimtelijke/stedenbouwkundige analyse.

Enquête per locatie:

Naast dat respondenten zelf locaties op de kaart hebben aangewezen werd in de opvolgende vragen uit de enquête verzocht om aan te geven in hoeverre de respondent een locatie ongeschikt of kansrijk vindt van 0 tot 10. Daarmee is aangegeven in hoeverre de locatie kansrijk is >5 en wanneer deze ongeschikt is <5 . Op basis van de voorgesprekken is ervoor gekozen om 8 locaties te laten zien in de enquête welke in de inventarisatie zijn beschouwd. Een aantal locaties (de inbreidingslocaties) zijn niet meegenomen omdat op voorhand al werd aangegeven dat deze niet haalbaar zouden zijn.

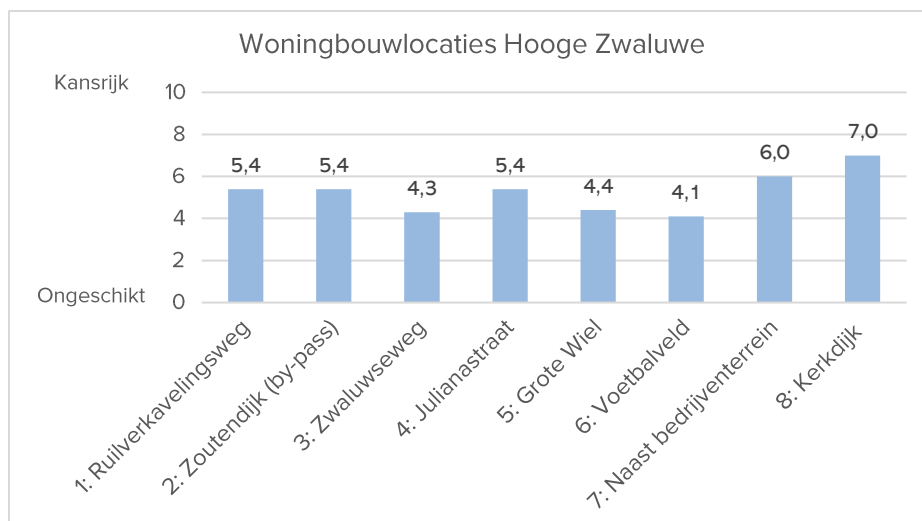
De enquête resultaten zijn per locatie meegenomen in hoofdstuk 4, de totaal analyse



Afbeelding 9. *Locaties enquête.* UrbiTom (2022)



Figuur 3.9: Beoordeling woningbouwlocaties Hooge Zwaluwe



Bron: Enquête 'Wonen in Hooge Zwaluwe' 2022

4. Totaal analyse per locatie

In dit hoofdstuk wordt per locatie geanalyseerd of de locatie kansrijk of ongeschikt is voor woningbouw op basis van de resultaten van de enquête/omgevingsdialoog en de ruimtelijke/stedenbouwkundige analyse.

4.1 Locatie 1: Ruilverkavelingsweg

Deze locatie is gelegen aan de rand van de bebouwde kom, aan de noordwestzijde van de kern Hooge Zwaluwe en is omsloten door de Korteweg, Ruilverkavelingsweg en het fietspad van de Bosseweg. Kadastraal staat de locatie bekend als ZLW00 - I - 3662, ZLW00 - I - 3663 en ZLW00 - I - 3664.

De bestemming van de locatie is 'Agrarisch- 1' en ligt binnen de aanduiding 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'. Dit betreft de belemmerende strook van een 150 kV-lijn waarbinnen op dit moment niet gebouwd mag worden. Echter wordt deze hoogspanningslijn verlegd naar het noordwestelijk deel van de locatie. Dit biedt mogelijkheden om ten zuidwesten van de locatie woningen te realiseren.



Afbeelding 10. Locatie 1: Ruilverkavelingsweg. Eigen foto



Resultaten enquête/omgevingsdialoog:

Deze locatie is veelvuldig aangemerkt als zowel kansrijke locatie, als ongeschikte locatie. De meningen hierover zijn dus verdeeld. Uit de resultaten blijkt dat deze locatie wordt aangemerkt als overwegend kansrijk met een gemiddelde van 5,4. De reacties liggen ver uit elkaar, de locatie wordt als meest kansrijk aangemerkt door velen (10) maar ook als absoluut ongeschikt (0). Het is daarom een locatie welke discussie met zich mee kan brengen.

Locatie 1: Ruilverkavelingsweg	
Genoemde voordelen door respondenten	Genoemde nadelen door respondenten
- Genoeg ruimte met veel rust. - Tast openheid van het gebied niet veel aan. - Sluit aan op de 'Grijze wijk'. - Een locatie waar al eerder plannen voor zijn geweest dus is niet nieuw.	- Elektriciteitsmasten staan in de weg. - Te ver van de kern. - Rekening houden met begraafplaats. - Diversiteit van flora en fauna verstoord.

Ruimtelijke/stedenbouwkundige analyse:

Locatie 1: Ruilverkavelingsweg	
Mogelijkheden	Beperkingen
- Het gebied heeft (buiten de gedeelten die onbebouwd zijn vanwege de, door het gebied lopende, hoogspanningslijnen) een oppervlakte van ca. 2,9 ha die geschikt is voor woningbouw (zie ook bijlage 2 voor weergave benutbaar gebied). - Uitgaande van de, voor Hooge Zwaluwe gemiddelde, woningdichtheid van 20 - 25 woningen/ha, betekent dit dat hier ca. 58 - 73 woningen kunnen worden gebouwd. - Deze locatie betreft een gebied met mono-functioneel weiland, dat niet in de directe nabijheid van gebieden met natuurwaarden ligt of daar onderdeel van uitmaakt. - Het gebied is zowel vanuit het dorp als vanaf de Ruilverkavelingsweg goed te ontsluiten op diverse locaties.	- Beperking voor deze locatie vormen de hoogspanningslijnen die het gebied doorkruisen (voorbereidingsbesluit 380 kV-lijn en belemmerde strook van 25 meter aan weerszijden van de hartlijn van de 150 kV-lijn). - Begraafplaats niet geschikt voor woningbouw. - De locatie ligt aan de noordwestzijde van het dorp: dit zal naar alle waarschijnlijkheid voor meer verkeer door het dorp zorgen.

Conclusie:

Van de onderzochte locaties is dit, qua oppervlak, ontsluitingsmogelijkheden en gezien de geringe beperkingen in het gebied, uitermate geschikt voor woningbouw op korte termijn. Dit past goed bij de resultaten uit de enquête/omgevingsdialoog waarin werd aangegeven dat deze locatie genoeg ruimte biedt voor woningen en aansluit op de Grijze Wijk. De elektriciteitsmasten vormen een belemmering, maar gezien de ruimte kan dit in het ontwerp met voldoende afstand worden uitgewerkt. Voorkeur zou zijn om het aantal woningen dat past binnen deze locatie niet in zijn geheel te benutten, zodat de verkeerstoename wordt beperkt.

4.2 Locatie 2: Zoutendijk (bypass)

De locatie is gelegen aan de rand van de bebouwde kom aan de noordwestzijde van de kern Hooge Zwaluwe. Dit is de locatie waar het plan voor is om aan de westzijde een bypass omheen te leggen: een randweg welke aan de westzijde van de locatie wordt gelegd als verbinding tussen de Zoutendijk en de Horenhilsedijk. Het perceel is gelegen buiten de bebouwde kom tussen de Zoutendijk, de Horenhilsedijk en vliet (water).

Kadastraal staat de locatie bekend als ZLW00 - L – 26 en ZLW00 - L - 27. De locatie heeft de geldende bestemming 'Agrarisch- 1' en wordt deels begrensd door water, wat ook als zodanig bestemd is. Rond het water ligt de aanduiding 'Wetgeving zone - ecologische verbindingzone/herstel watersysteem', die erop gericht is om de bestemming agrarisch te kunnen wijzigen om de EHS (Ecologische Hoofd Structuur) hier te versterken. De zuidelijke helft van de locatie valt binnen de aanduiding 'attentiegebied EHS'. Deze aanduiding is hier van toepassing omdat het deel uitmaakt van open landschap, dat van belang is voor weidevogels en dat aansluit op het natuurgebied 'Zonzeel'. Ook is er voor de gehele locatie de aanduiding 'Wetgeving zone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak' van toepassing, die ziet op het behoud van de historische verkavelingsstructuur.



Afbeelding 11. Locatie 2: Zoutendijk (bypass). Eigen foto

Resultaten enquête/omgevingsdialoog:

Deze locatie is regelmatig aangemerkt als zowel kansrijke locatie, als ongeschikte locatie. De meningen hierover zijn dus verdeeld. Uit de resultaten blijkt dat deze locatie wordt aangemerkt als overwegend kansrijk met een gemiddelde van 5,4. Onderbouwd werd dat de locatie kansrijk is als de rondweg (bypass) er gaat komen, mocht dat niet gebeuren zou het volgens de respondenten beter zijn om de locatie niet te ontwikkelen voor woningbouw.

Locatie 2: Zoutendijk	
Genoemde voordelen door respondenten	Genoemde nadelen door respondenten
- Voldoende ruimte. - Verlengde bouwen van een bestaande straat,. - Goede ontsluiting met bestaande wegen en als de bypass komt zijn woningen bouwen daar logisch.	- De natuur wordt aangetast, weidevogels. - Ongeschikt vanwege de masten. - Te ver van de dorpskern. - Ontneem je het uitzicht van de omwonende.

Ruimtelijke/stedenbouwkundige analyse:

Locatie 2: Zoutendijk	
Mogelijkheden	Beperkingen
- Het gebied buiten de aanduidingen die met de ecologische hoofdstructuur verband houden, is eventueel te benutten als woongebied. Het betreft dan een oppervlak van ca 0,49 ha. dat mogelijkheid biedt voor de bouw van ca. 10 - 13 woningen (uitgaande van de bestaande bebouwingsdichtheid in Hooge Zwaluwe die varieert van ca. 20 - 25 woningen/ha). - De locatie is goed te ontsluiten vanaf de Zoutendijk en de Horenhilsedijk en eventueel vanaf de randweg, die langs de west rand van de locatie wordt gelegd als verbinding tussen Lage Zwaluwe en andere bestemmingen: deze verbinding loopt tot op heden door Hooge Zwaluwe.	- De ligging, aansluitend aan het natuurgebied Zonzeel (belangrijk voor weidevogels) en de daarmee samenhangende ecologische waarden, stellen beperkingen aan het gebruik als woningbouwlocatie en de ontsluiting van het gebied.

Conclusie:

Deze locatie heeft beperkte capaciteit voor woningbouw vanwege de ecologische waarde van het gebied, dit komt voort uit zowel de enquête/omgevingsdialoog als de ruimtelijke/stedenbouwkundige analyse. Ook wordt door de inwoners aangegeven dat deze locatie te ver van de dorpskern af ligt. Daarnaast resulteert woningbouw in afname van de openheid van het gebied die kenmerkend is. Het is de vraag of de baten van beperkte woningbouw opwegen tegen de kosten voor natuur en de bestaande landschappelijke kwaliteit. Om die reden is deze woningbouwlocatie als minder wenselijk te waarderen.



4.3 Locatie 3: Zwaluwseweg

Dit gebied is gelegen achter de bestaande bebouwing van de Zoutendijk, de Onderstraat en de Zwaluwseweg. Deze locatie bestaat uit een aantal naast elkaar gelegen percelen. Het grenst aan de noordzijde aan een agrarisch bouwblok met de functieaanduiding 'paardenpension'.

Kadastraal staat de locatie bekend als ZLW00 - L - 844, ZLW00 - L - 857 en ZLW00 - I - 1203. De geldende bestemming van de locatie is 'Agrarisch'. Het gehele gebied ligt in een gebied dat is aangeduid als 'waarde - attentiegebied EHS'. Deze aanduiding is hier van toepassing omdat het deel uitmaakt van open landschap, dat van belang is voor weidevogels en dat aansluit op het natuurgebied 'Zonzeel'.



Afbeelding 12. Locatie 3: Zwaluwseweg. Eigen foto

Resultaten enquête/omgevingsdialoog:

Deze locatie wordt door de respondenten als ongeschikte locatie benoemd, met een gemiddelde van 4,3. Onderbouwd werd dat de locatie geen goede ontsluiting heeft en grenst aan een natuurgebied waar de inwoners van Hooge Zwaluwe veel waarde aan hechten.

Locatie 3: Zwaluwseweg	
Genoemde voordelen door respondenten	Genoemde nadelen door respondenten
- Gelegen aan de rand van het dorp.	- Geen goede ontsluiting naar andere wegen. - Grenst aan een natuurgebied. - Gaat ten koste van het uitzicht van de bewoners. - "Blijf van de natuur af"

Ruimtelijke/stedenbouwkundige analyse:

Locatie 3: Zwaluwseweg	
Mogelijkheden	Beperkingen
- De oppervlakte van de locatie bedraagt ca. 6,95 ha. Hiervan is het noordwestelijke deel nagenoeg geheel gelegen binnen de geurcirkel van een bestaande paardenhouderij. Ook een deel van het gebied ten zuiden van de paardenhouderij valt binnen deze geurcirkel, maar zou een andere functie dan wonen kunnen krijgen als deel van het woongebied (bijv. wijkgroen). Uitgaande van een oppervlak van 6 ha dat als woongebied ingevuld kan worden bedraagt de capaciteit dan ca. 120 - 150 woningen (uitgaande van de bestaande bebouwingsdichtheid in Hooge Zwaluwe die varieert van ca. 20 - 25 woningen/ha).	- De ligging, aansluitend aan het natuurgebied Zonzeel (belangrijk voor weidevogels) en de daarmee samenhangende ecologische waarden, stellen beperkingen aan het gebruik als woningbouwlocatie en de ontsluiting van het gebied. - Het agrarisch bouwblok voor paarden ten noorden van de locatie heeft een vaste geurafstand voor woningen in de bebouwde kom van 100 m. Dit beslaat een deel van het plangebied (waar dan wel een andere functie, zoals wijkgroen mogelijk is). - Het gebied is te ontsluiten vanaf de Zoutendijk, maar kent verder geen goede mogelijkheden, tenzij gronden verworven kunnen worden (naar de Onderstraat, via perceel bestaande paardenhouderij en naar de Zwaluwseweg via perceel voormalig agrarisch bedrijf). Zowel de Zwaluwseweg als de Onderstraat zijn relatief smalle woonstraten.



Conclusie:

Vanwege de beperkte ontsluitingsmogelijkheden, het feit dat het plangebied is aangemerkt als 'Attentiegebied EHS' en de geurhinder is dit een locatie die geen voorkeur verdient als woningbouwlocatie. Ook de respondenten vinden dit geen geschikte locatie en willen de natuur versterken. Woningbouw op deze locatie zou volgens hen ten koste gaan van de natuur.

4.4 Locatie 4: Julianastraat

Deze locatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Hooge Zwaluwe en is gelegen aan de Julianastraat. Dit betreft een ruimte die is ingericht als plantsoen en kan worden gezien als een kleine(re) inbreidingslocatie.

Kadastraal staat de locatie bekend als ZLW00 - I - 4638. De geldende bestemming van de locatie is 'Groen'.



Afbeelding 13. Locatie 4: Julianastraat. Eigen foto

Resultaten enquête/omgevingsdialogo:

Deze locatie wordt aangemerkt als zowel kansrijk, als ongeschikt. De meningen hierover zijn dus verdeeld. Uit de resultaten blijkt dat deze locatie wordt aangemerkt als overwegend kansrijk met een gemiddelde van 5,4. Onderbouwd werd dat de locatie kansrijk is voor een aantal seniorenwoningen, maar het behoud van groen en de speeltuin is ook belangrijk.

Locatie 4: Julianastraat	
Genoemde voordelen door respondenten	Genoemde nadelen door respondenten
- Een paar woningen realiseren is mogelijk. - Seniorenwoningen kan. - Herstructurering van de Julianastraat zou een goede ontwikkeling zijn.	- Groenstrook behouden. - Beperkte ruimte om te spelen. - Waterberging is nodig. - Locatie is klein om woningen te bouwen.

Ruimtelijke/stedenbouwkundige analyse:

Locatie 4: Julianastraat	
Mogelijkheden	Beperkingen
- Gezien het geringe oppervlak van de locatie zijn de mogelijkheden voor woningbouw beperkt. - Eventueel valt te denken aan een oplossing, vergelijkbaar met de bestaande seniorenwoningen aan de westkant van de locatie (ste-	- De locatie ligt in een groenstructuur die belangrijk is voor dit deel van Hoge Zwaluwe, dat relatief dichtbebouwd is (zie ook structuurkaart). - Bebouwing van deze locatie vermindert het openbaar groenareaal en maakt verplaatsing van de bestaande speelplek noodzakelijk in dit woongebied.



vige groenmaat ervoor en de bestaande ontsluiting + parkeren verlengen in oostelijke richting). - Afweging kan zijn om niet alleen naar de mogelijkheden in de openbare ruimte te kijken, maar, in overleg met gemeente/woningbouwcorporatie(s) naar de situatie rond de Julianalaan/Prinses Margrietstraat in breder verband.	- Bebouwing van deze locatie beperkt het bestaande doorzicht door de Julianastraat naar het buitengebied (Protestantse begraafplaats) dat kenmerkend is voor de ruimtelijke kwaliteit hiervan. - Pas aangelegde wadi handhaven.
---	--

Conclusie:

Deze locatie wordt door zowel de inwoners als de stedenbouwkundige als niet geschikt aangemerkt om geheel te benutten als woningbouwlocatie. Eventueel valt te denken aan invulling, vergelijkbaar met de bestaande seniorenwoningen aan de westkant van de locatie. Afweging kan ook zijn om niet alleen naar de mogelijkheden in de openbare ruimte te kijken, maar, in overleg met grondeigenaren naar de situatie rond de Julianalaan/Prinses Margrietstraat in breder verband te kijken.

4.5 Locatie 5: Grote Wiel

Deze locatie is gelegen in het centrum van de kern Hooze Zwaluwe grenzend aan de hier gelegen wiel (waterplas). Dit wordt ook aangemerkt als het hart van Hooze Zwaluwe.

Kadastraal staat de locatie bekend als ZLW00 - G – 2657, ZLW00 - G - 2245, ZLW00 - G - 2632. De geldende bestemming van de locatie is 'Agrarisch' en wordt deels begrensd door water, wat ook zodanig bestemd is. Op het wiel dat onderaan de Spoorstraat ligt, is de aanduiding 'milieuzone – EHS' geldend, dienende tot het behoud, herstel, bescherming en/of ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur.



Afbeelding 14. Locatie 5: Grote Wiel. Eigen foto

Resultaten enquête/omgevingsdialog:

Deze locatie wordt aangemerkt als ongeschikt voor woningen door de respondenten. De locatie wordt beoordeeld met een gemiddelde van 4,4. Voornamelijk de natuurwaarden zijn argument om daar niet te gaan bouwen. Daarnaast is het gelegen in het hart van Hooze Zwaluwe en moet dat dorpsgezicht bewaard blijven volgens de respondenten.

Locatie 5: Grote Wiel	
Genoemde voordelen door respondenten	Genoemde nadelen door respondenten
- Inbreiding is wenselijk. - Centraal gelegen in het dorp.	- Aantasting van het kenmerkende dorpsgezicht en natuur. - Wordt te druk in de omliggende straten. - Geen goede ontsluiting mogelijk. - Verkeerstoename op deze locatie is niet goed.



Ruimtelijke/stedenbouwkundige analyse:

Locatie 5: Grote Wiel	
Mogelijkheden	Beperkingen
- Van locatie 4 is een gebied van ca. 2,2 ha eventueel benutbaar als woningbouwlocatie (zie onder 'beperkingen', tweede gedachtenstreepje). De woningbouwlocatie is niet geometrisch van vorm, maar eerder 'gelobt' waardoor deze mogelijk minder efficiënt is te verkavelen. Uitgaande van een, daardoor relatief lage, woningdichtheid van 20 woningen/ha zou het dan gaan om een bouwmogelijkheid voor ca. 45 woningen.	- De ontsluitingsmogelijkheden zijn beperkt: via de Zwaluwseweg, die hier qua capaciteit/dimensionering niet echt op is toegesneden en op de Kerkdijk alleen langs het spoor, waarvoor wel gronden moeten worden verworven. Verder zijn er op de Kerkdijk geen aansluitmogelijkheden (bestaande woningen, bosje daarachter, niveauverschil). - Het gebied rond het wiel vrijhouden van bebouwing vanwege natuurwaarden (het moet geen vijver in een woonwijk worden). Daarvoor een robuuste groenzone van ca. 30 m breed hanteren. Deze groenzone ook hanteren om de kwaliteit van het doorzicht in de binnenbocht van de Spoorstraat op niveau te houden. - Ligt deels direct aan de spoorweg, die nog in gebruik is voor (infrequent) goederenvervoer tussen Lage Zwaluwe en Oosterhout. (naar de Onderstraat, via perceel bestaande paardenhouderij en naar de Zwaluwseweg via perceel voormalig agrarisch bedrijf). Zowel de Zwaluwseweg als de Onderstraat zijn relatief smalle woonstraten.

Conclusie:

Deze locatie is zeer kenmerkend binnen het dorp, het biedt mogelijkheden voor woningbouw, behalve in de nabijheid van het wiel (natuurwaarden). De inwoners van Hooge Zwaluwe geven aan dat dit het kenmerkende dorpsgezicht niet aangetast moet worden en maken zich zorgen over de ontsluiting en toename van verkeer op omliggende straten. Met een 4,4 geven de inwoners aan dat zij de locatie als ongeschikt aanmerken. Uitgangspunt bij ontwikkeling zou behoud van het zicht vanaf de Spoorstraat naar het buitengebied moeten zijn. Of deze locatie benut kan worden hangt vooral af van de aansluitingen op het dorp die gecreëerd kunnen worden (parallel aan de spoorlijn aan de zuidzijde). Deze lijken vooralsnog te beperkt.

4.6 Locatie 6: Voetbalveld

De locatie is gelegen net buiten de rand van de bebouwde kom van Hooge Zwaluwe en is gelegen aan de Stationsweg. Deze locatie wordt momenteel gebruikt als voetbalveld en is in beheer van de voetbalvereniging HZ '75.

Kadastraal staat de locatie bekend als ZLW00 - I - 4183. De bestemming van de locatie is 'Sport'. Over het zuidelijke deel van de locatie ligt de aanduiding 'Molenbiotoop'.



Afbeelding 15. Locatie 6: Voetbalveld. Eigen foto



Resultaten enquête/omgevingsdialoog:

Deze locatie is aangemerkt als ongeschikte locatie voor woningbouw en scoort met een 4,1 gemiddeld het laagste ten opzichte van de andere locaties. Onderbouwd wordt dat de locatie ongeschikt is omdat het voetbalveld als voorziening belangrijk is voor het dorp en deze moet blijven. Hieruit blijkt dat dit geen geschikte locatie zou zijn volgens de respondenten.

Locatie 6: Voetbalveld	
Genoemde voordelen door respondenten	Genoemde nadelen door respondenten
- Dichtbij het centrum van Hooge Zwaluwe. - Goede ontsluiting.	- Niet geschikt vanwege het huidige voetbalveld dat wordt gezien als een van de weinige voorzieningen in Hooge Zwaluwe. - Verplaatsen van het voetbalveld brengt hoge kosten met zich mee.

Ruimtelijke/stedenbouwkundige analyse:

Locatie 6: Voetbalveld	
Mogelijkheden	Beperkingen
- Perceelsoppervlak van 1.75 ha biedt mogelijkheden voor ca. 35 - 45 woningen (uitgaande van de bestaande bebouwingsdichtheid in Hooge Zwaluwe die varieert van ca. 20 - 25 woningen/ha). - De ruimtelijke invloed op het open landschap is hier minder groot, dan bij locatie 8, omdat locatie 11 onder aan de dijk ligt. - Het aangrenzende open landschap is kenmerkend voor Hooge Zwaluwe en daarom (zoveel mogelijk) behoudenswaardig. Er zijn hier geen specifieke natuurwaarden in het geding (weidevogels), zoals bij de locaties aan de westzijde van Hooge Zwaluwe. - De locatie ligt tegen het dorp, maar wel buiten het beslag van de bebouwde kom. - De locatie is goed bereikbaar vanaf de Stationsweg (ook tweede ontsluiting i.v.m. calamiteit).	- Verplaatsing van de sportvelden is nodig om deze locatie te kunnen ontwikkelen voor woningbouw. - De situering buiten de bebouwde kom betekent een eerste 'stap' buiten het dorp aan de oostzijde.

Conclusie:

Gezien de huidige functie als voetbalveld is deze locatie voor de korte termijn geen optie. Ook blijkt uit de resultaten van de enquête dat de locatie niet geschikt wordt bevonden door de respondenten. Het voetbalveld is van grote waarde voor het dorp en heeft een belangrijke verbindende functie. De beoordeling van een 4,1 geeft aan dat de locatie volgens hen ongeschikt is.

4.7 Locatie 7: Stationsweg (naast bedrijventerrein)

Deze locatie is gelegen aan de oostzijde van Hooge Zwaluwe, tussen het voetbalveld van de voetbalvereniging HZ '75 en een bedrijventerrein waar een woning is gevestigd aan de kant van de locatie. De locatie ligt buiten de bebouwde kom aan de Stationsweg

Kadastraal staat de locatie bekend als ZLW00 - I - 3795. De geldende bestemming van de locatie is 'Agrarisch'. En wordt omsloten door een watergang.



Afbeelding 16. Locatie 7: Stationsweg (naast bedrijventerrein). Eigen foto

Resultaten enquête/omgevingsdialoog:

Deze locatie wordt aangemerkt als kansrijk en is de op 1 na meest geschikte locatie volgens de respondenten. Uit de resultaten blijkt dat de locatie met een gemiddelde van 6 overwegend kansrijk is. De locatie biedt voldoende ruimte om woningen te bouwen en tast geen natuurwaarden aan. Een risico is het gevestigde bedrijventerrein ten oosten van deze locatie welke kan zorgen voor geluid- en geuroverlast. Soms wordt aangegeven dat deze locatie pas geschikt is als de bedrijven zouden verplaatsen.

Locatie 7: Stationsweg (naast bedrijventerrein)	
Genoemde voordelen door respondenten	Genoemde nadelen door respondenten
- Weinig huidige bewoners ondervinden hier hinder. - Centraal gelegen en dichtbij voorzieningen. - Tast geen natuurwaarden aan.	- Geluidsoverlast vanuit bedrijventerrein en voetbalveld. - Te dicht bij bedrijventerrein, ook stankoverlast. - "Wij produceren hier 24/7 geluid."

Ruimtelijke/stedenbouwkundige analyse:

Locatie 7: Stationsweg (naast bedrijventerrein)	
Mogelijkheden	Beperkingen
- Perceelsoppervlak van 2,18 ha biedt mogelijkheden voor ca. 45 - 55 woningen (uitgaande van de bestaande bebouwingsdichtheid in Hooge Zwaluwe die varieert van ca. 20 - 25 woningen/ha). - De ruimtelijke invloed op het open landschap is hier minder groot, dan bij locatie 8, omdat locatie 8 onder aan de dijk ligt. - Het aangrenzende open landschap is kenmerkend voor Hooge Zwaluwe en daarom (zoveel mogelijk) behoudenswaardig. Er zijn hier geen specifieke natuurwaarden in het geding (weidevogels), zoals bij de locaties aan de westzijde van Hooge Zwaluwe. - De locatie is goed bereikbaar vanaf de Stationsweg (ook tweede ontsluiting i.v.m. calamiteit).	- Richtafstand tot bestaande bedrijfsbestemming is 30 meter (uitgaande van omgevings-type 'rustige woonwijk' en bedrijvigheid op het aangrenzende perceel waar milieucategorie 2 is toegelaten). Het terrein ligt buiten de hinderafstand vanwege de verderop gelegen bedrijfsbestemming, waar milieucategorie 3.2 is toegestaan. - Mogelijk beperkingen vanwege hinderafstand tot sportvelden HZ '75 (verlichting, geluid). - De locatie ligt los van het dorpsweefsel, waardoor deze niet voor de hand ligt als ontwikkelingslocatie voor de korte termijn.

Conclusie:

Op lange termijn is deze locatie mogelijk interessant als nieuwbouwlocatie voor woningen. De locatie is gelegen in een gebied waar geen natuurwaarden worden aangetast en inwoners staan relatief positief tegenover deze locatie voor woningbouw. Echter moet er wel rekening worden gehouden met het naastgelegen bedrijventerrein, hoewel de richtafstand van 30 meter haalbaar is. Daarnaast is ook geluidsoverlast lichthinder en



van het voetbalveld een aspect waardoor de haalbaarheid voor dit moment wordt beperkt. Mocht de situatie in dit gebied veranderen kan deze locatie wel in beeld komen als kansrijk.

4.8 Locatie 8: Kerkdijk

Deze locatie is gelegen aan de zuidzijde van Hooge Zwaluwe, aan de rand van de bebouwde kom tussen de Kerkdijk en de Zwaluwseweg. Het perceel grenst aan de Kleijnstraat & De Wetering.

Kadastraal staat de locatie bekend als ZLW00 - L - 28 en ZLW00 - L - 283. De geldende bestemming van de locatie is 'Agrarisch- 1'. – En de zuidrand van De Wetering heeft de bestemming 'Natuur'. Hier zijn geen verkeersaansluitingen mogelijk op het bestaande dorp. Daarnaast valt de locatie binnen de molenbiotop van de molen Zeldenrust.



Afbeelding 17. Locatie 8: Kerkdijk. Eigen foto

Resultaten enquête/omgevingsdialoog:

Deze locatie wordt door de respondenten voornamelijk aangemerkt als kansrijk en wordt gewaardeerd met een gemiddelde 7. De locatie biedt voldoende ruimte om woningen te bouwen en op lange termijn uit te breiden, ook sluit het aan bij het dorpslint. Wel wordt aangegeven dat de groenstrook tussen het perceel en de woningen van De Wetering belangrijk is en behouden of versterkt moet worden.

Locatie 8: Kerkdijk	
Genoemde voordelen door respondenten	Genoemde nadelen door respondenten
- Helkant en Hooge Zwaluwe worden met elkaar verbonden. - Aansluiting met bestaande bebouwing van De Wetering. - Betere verkeersveiligheid door aansluiting; - Veel ruimte voor meerdere woningen.	- Uitbreiding zorgt dat dorpen aan elkaar vast komen. - Open landschap wordt aangetast. - Natuurwaarden van belang.

Ruimtelijke/stedenbouwkundige analyse:

Locatie 8: Kerkdijk	
Mogelijkheden	Beperkingen
- De totale onderzoekslocatie meet ruim 18 ha. Hiervan is een gebied van ca. 2,8 ha eventueel benutbaar als woningbouwlocatie (zie onder 'beperkingen', laatste gedachtenstreepje). Uitgaande van een woningdichtheid van 20 - 25 woningen/ha zou het dan gaan om ca. 56 - 70 woningen. - Eenvoudig ontsluiting mogelijk vanaf de Kerkdijk.	- De locatie is voor de auto alleen te ontsluiten vanaf de Kerkdijk. Op langzaamverkeersniveau is wellicht verbinding tussen de uitbreiding en de kern mogelijk (ter hoogte van de aansluiting van de Wetering op het natuurgebied en, na verwerving, mogelijk ook ter hoogte van de Kleijnstraat). Goede verbindingen op langzaamverkeersniveau zijn een voorwaarde om een nieuw woongebied op deze plek deel uit te kunnen laten maken van het dorp. - Het gebied rond het ven vrijhouden van bebouwing vanwege natuurwaarden (geen parkje in een woonwijk).



	- Vrij uitzicht voor bestaande woningen aan de Kerkdijk instandhouden. Ten noorden van deze woningen ligt de zuidelijke begrenzing van de uitbreiding (zie ook bijlage 2 voor weergave benutbaar gebied).
--	---

Conclusie:

Door zowel de respondenten uit de enquête/omgevingsdialoog als uit de ruimtelijke/stedenbouwkundige analyse wordt deze locatie aan de Kerkdijk gezien als potentiële woningbouwlocatie. Aandachtspunten zijn wel dat de ontsluiting met korte langzaamverkeersverbindingen naar het dorp gemaakt kan worden. Invulling van deze locatie betekent aantasting van de openheid tussen Hooge Zwaluwe en Helkant. Bij keuze voor deze locatie wordt aangeraden om de omvang zo beperkt mogelijk houden en in ieder geval ten zuiden van de bestaande woonbebouwing de woningen realiseren. Hierdoor sluiten de woningen goed aan op de bestaande wijk 'De Wetering'.

4.9 Overige locaties uit de enquête

De enquête gaf de mogelijkheid om zelf locaties aan te wijzen binnen Hooge Zwaluwe voor geschikte woningbouwlocaties. Wanneer een locatie meerdere keren is aangemerkt als kansrijk, is deze meegenomen in de aanvullende ruimtelijke/stedenbouwkundige analyse. De opmerkingen die bij de markers in de enquête zijn geplaatst zijn meegenomen bij de voor- en nadelen genoemd door respondenten.

Locatie 9: Ten oosten van Kerkdijk/ tegenover voetbalveld



Deze locatie is gelegen ten oosten van de Kerkdijk, aan de andere zijde van dijkbebouwing en ligt tegenover het voetbalveld. De geldende bestemming van de locatie is 'Agrarisch' en ligt bijna geheel binnen de molenbiotop van de molen Zeldenrust.

Resultaten enquête/omgevingsdialoog:

Locatie 9	
Genoemde voordelen door respondenten	Genoemde nadelen door respondenten
- Vergroting van het centrum zonder overlast. - Verdicht de kern van het dorp. - Dichtbij voorzieningen. - Goed te ontsluiten.	- Tast open gebied aan. - Verstoring bestaand dorpslint. - Belangrijk dorpsgezicht van Hooge Zwaluwe, niet aantasten.

Ruimtelijke/stedenbouwkundige analyse:

Locatie 9	
Mogelijkheden	Beperkingen
- Ruimte mogelijkheden voor woningbouw, maar ligt buiten het bebouwingsbeslag van Hooge Zwaluwe.	- Het is nodig om bebouwing langs de historische lintstructuur te doorbreken om aansluiting van het gebied op het dorp te krijgen. Dit is ongewenst. - Het gebied ligt nagenoeg geheel binnen de molenbiotop van de molen Zeldenrust, wat



	beperkingen stelt aan de bouwhoogten van woningen. - Ontwikkeling gaat ten koste van open gebied in de directe nabijheid van de historische kern.
--	--

Conclusie

Deze locatie wordt door de inwoners wisselend aangemerkt als kansrijk. Echter verstoort het het bestaande dorpslint en zijn er beperkte mogelijkheden om dit gebied te ontsluiten. Daarnaast ligt het binnen de molenbuitoep van de molen Zeldenrust wat beperkingen stelt aan de woningen. Daarmee kan geconcludeerd worden dat deze locatie niet geschikt is.

Locatie 10: ten zuiden van spoorlijn en Grote Wiel



Deze locatie is gelegen ten zuiden van het spoor en het Grote Wiel. De geldende bestemming van de locatie is 'Natuur'. Deze bestemming laat geen woningbouw toe.

Resultaten enquête/omgevingsdialoog:

Locatie 10	
Genoemde voordelen door respondenten	Genoemde nadelen door respondenten
- Midden in het dorp. - Dichtbij voorzieningen. - Rustig gelegen. - Geschikt om een klein aantal starterswoningen en seniorenwoningen te bouwen.	- Stuk natuurgebied gaat verloren, het is een groene oase in het centrum van het dorp. - Speelveld voor kinderen, is een aanwinst voor het dorp. - Deze groene ruimte moet blijven.

Ruimtelijke/stedenbouwkundige analyse:

Locatie 10	
Mogelijkheden	Beperkingen
- De capaciteit is beperkt, maar de locatie ligt relatief centraal en op korte afstand van voorzieningen (dagmarkt en basisschool). Ontsluiting vanuit de aangrenzende woonwijk is goed mogelijk.	- De locatie heeft een natuurbestemming en is niet bestemd voor woningbouw, maar voor bescherming van de natuurwaarden ter plaatse.

Conclusie:

De locatie ten zuiden van het spoor, gelegen naast de Dagwinkel wordt in de ruimtelijke/stedenbouwkundige analyse niet als kansrijk aangemerkt. Het perceel heeft de bestemming 'Natuur' waarmee de natuurwaarden moeten worden beschermd. Ook de inwoners geven aan dat het speelveld en de groene ruimte moet blijven bestaan. Daarmee wordt geconcludeerd dat deze locatie ongeschikt is voor woningbouw.

5. Advies

Op basis van de enquête/omgevingsdialoog en de ruimtelijke/stedenbouwkundige analyse wordt er een advies uitgebracht voor de te ontwikkelen woningbouwlocaties. Uit de reacties van de enquête/omgevingsdialoog blijkt dat de voorkeur uitgaat naar een aantal grotere uitbreidingslocaties aan de rand van het dorp. Als er meer ruimte is kan daar ook de behoefte aan de woningbouwopgave uit de regio worden toegevoegd. Ook ruimtelijk/stedenbouwkundig gezien, zijn deze ruim opgezette locaties buiten het bestaande dorp wenselijk:

- Groen in het dorp (dat kenmerkend is voor Hooge Zwaluwe en dat bijdraagt aan de leefkwaliteit) blijft buiten schot;
- De invloed op belangrijke natuur- en landschapswaarden blijft beperkt;
- Er is geen sprake van aantasting van de historische structuur van Hooge Zwaluwe;
- De locaties zijn op een goede manier te ontsluiten.

De twee locaties, aan de Ruilverkavelingsweg en de Kerkdijk (ten noorden en zuiden van Hooge Zwaluwe) verdienen op bovenstaande criteria de voorkeur om te ontwikkelen als woningbouwlocatie. Omdat de Ruilverkavelingsweg aan de noordzijde van het dorp ligt en verkeer, in ieder geval deels, door het dorp moet om deze locatie te bereiken, is het aan te bevelen om de totale woningbouwbehoefte over de twee locaties te verdelen.

Voorkeurslocatie 1: Ruilverkavelingsweg

Buiten de belemmerde stroken van de hoogspanningslijnen aan de noord- en zuidzijde van het gebied is er ca. 2,9 ha terrein, dat ingezet kan worden voor een woonontwikkeling. Bij een woningdichtheid van 20-25 woningen heeft dit gebied een capaciteit van ca. 58 – 73 woningen.

Bij gedeeltelijke benutting van deze capaciteit, zoals in dit advies wordt voorgesteld, ligt het voor de hand om de 1^e fase van de woonontwikkeling zoveel mogelijk in de nabijheid van het dorpscentrum te situeren en te ontsluiten vanaf de noordzijde van de Korteweg (onder de bestaande 150 kV-hoogspanningslijn).



Voorkeurslocatie 2: Kerkdijk

Hier is een gebied van ca. 2,8 ha benutbaar als woningbouwlocatie, rekening houdend met de aanwezige waarden van het gebied, zoals bijvoorbeeld de bestaande poel en de openheid van het landschap. Uitgaande van een woningdichtheid van 20 - 25 woningen/ha zou het dan gaan om ca. 56 - 70 woningen. Bij gedeeltelijke ontwikkeling aan de Korteweg/Ruilverkavelingsweg zou ook aan de Kerkdijk slechts een gedeeltelijke ontwikkeling volstaan.





Uitnodigingslocaties

Naast dat de locaties aan de Ruilverkavelingsweg en Kerkdijk voorkeurslocaties zijn voor de ontwikkeling van de woningen, zijn er nog andere locaties naar voren gekomen waar mogelijk ook woningen gerealiseerd kunnen worden. Echter zijn deze locaties niet geschikt voor de korte termijn of niet geschikt om de gewenste bouwopgave te realiseren. Daarom wordt geadviseerd dit als uitnodigingslocaties aan te wijzen. Hier zijn kleinschalige ontwikkelingen onder voorwaarden denkbaar, en kunnen initiatiefnemers hierover in gesprek gaan met de gemeente. Denk bijvoorbeeld aan unieke soort woonvormen of kleinschalige ontwikkelingen onder voorwaarden. Locaties die volgens de ruimtelijke/stedenbouwkundige analyse en de enquête/omgevingsdialoog hiervoor in aanmerking komen zijn:

1. Uitnodigingslocatie: Zoutendijk (bypass)

De locatie aan de Zoutendijk is een locatie waar natuurwaarden worden geborgd en waar een bypass voor zwaar verkeer wordt gerealiseerd. Voorts is dit een locatie die tegen het natuurgebied Zonzeel gesitueerd is (belangrijk voor weidevogels). De daarmee samenhangende ecologische waarden en de ontsluiting, stellen beperkingen aan het gebruik als woningbouwlocatie.

2. Uitnodigingslocatie: Julianastraat

Uit de enquête/omgevingsdialoog blijkt dat deze locatie mogelijk geschikt is voor seniorenwoningen. Echter wordt ook aangegeven dat het groen binnen de kern van Hooge Zwaluwe belangrijk is en dat men de pas aangelegde wadi niet wil aantasten. Deze locatie wordt daarom niet op dit moment al aangewezen als geschikte locatie, maar op termijn kunnen hier ontwikkelingen plaatsvinden. Een kleinschalige ontwikkeling is hier onder voorwaarden denkbaar, mogelijk in samenwerking de eigenaren van de gronden.

Lange termijn locaties

Stationsweg (naast bedrijventerrein) & Voetbalveld

Op korte termijn worden de locaties aan de Stationsweg en het Voetbalveld niet aangemerkt als kansrijk. Dit omdat de voetbalvereniging HZ '95 vandaag de dag een belangrijke verbindende functie in het dorp is en het verplaatsen van het voetbalveld hoge kosten met zich meebrengt. Daarnaast is de locatie aan de Stationsweg (naast bedrijventerrein) ook kansrijk voor de lange termijn en is het niet aan te raden om deze op korte termijn te ontwikkelen. Het naastgelegen bedrijventerrein zorgt voor geluidshinder, en het huidige naastgelegen voetbalveld geeft mogelijk geluidsoverlast en lichthinder. Mocht er op de lange termijn veranderingen plaatsvinden rondom het voetbalveld of het bedrijventerrein, dan kunnen deze als kansrijke locaties worden gezien.

Conclusie advies

In totaal worden 6 locaties aangemerkt als potentieel kansrijk, binnen verschillende termijnen. Hiermee wordt aangegeven dat deze 6 locaties op basis van de enquête/omgevingsdialoog en op basis van de ruimtelijke/stedenbouwkundige analyse als meest kansrijk en/of gewenst uit de bus komen. Dit betekent dan ook dat de overige locaties als ongeschikt worden gezien en dat woningen realiseren op die percelen niet wenselijk is. Daarmee adviseren wij om de overige locaties niet te ontwikkelen voor woningbouw, maar daar de openheid en het groen binnen het dorp te bewaren.



6. Aanbevelingen

Met deze rapportage wordt inzicht gegeven in mogelijke ontwikkellocaties voor woningen binnen Hooge Zwaluwe. Daarbij worden 2 voorkeurslocaties voor de korte termijn aanbevolen, 2 uitnodigingslocaties en 2 lange termijn locaties. Er worden voorwaarden en kaders geschetst voor de locaties, maar er is nog geen nader onderzoek gedaan naar eigendom, financiële haalbaarheid, verkeerssituaties en ontsluitingen. We adviseren daarom om opvolgend aan deze rapportage de kansrijke locaties nader uit te werken en criteria te stellen aan de locaties voor ontwikkeling.

7. Bijlagen

7.1 Inventarisatie woningbouwlocaties Ruimtemeesters

7.2 Verslag voorbereidende bewonersgesprekken

7.3 Ruimtelijke/stedenbouwkundige analyse: verkenning woningbouwmogelijkheden Hooge Zwaluwe