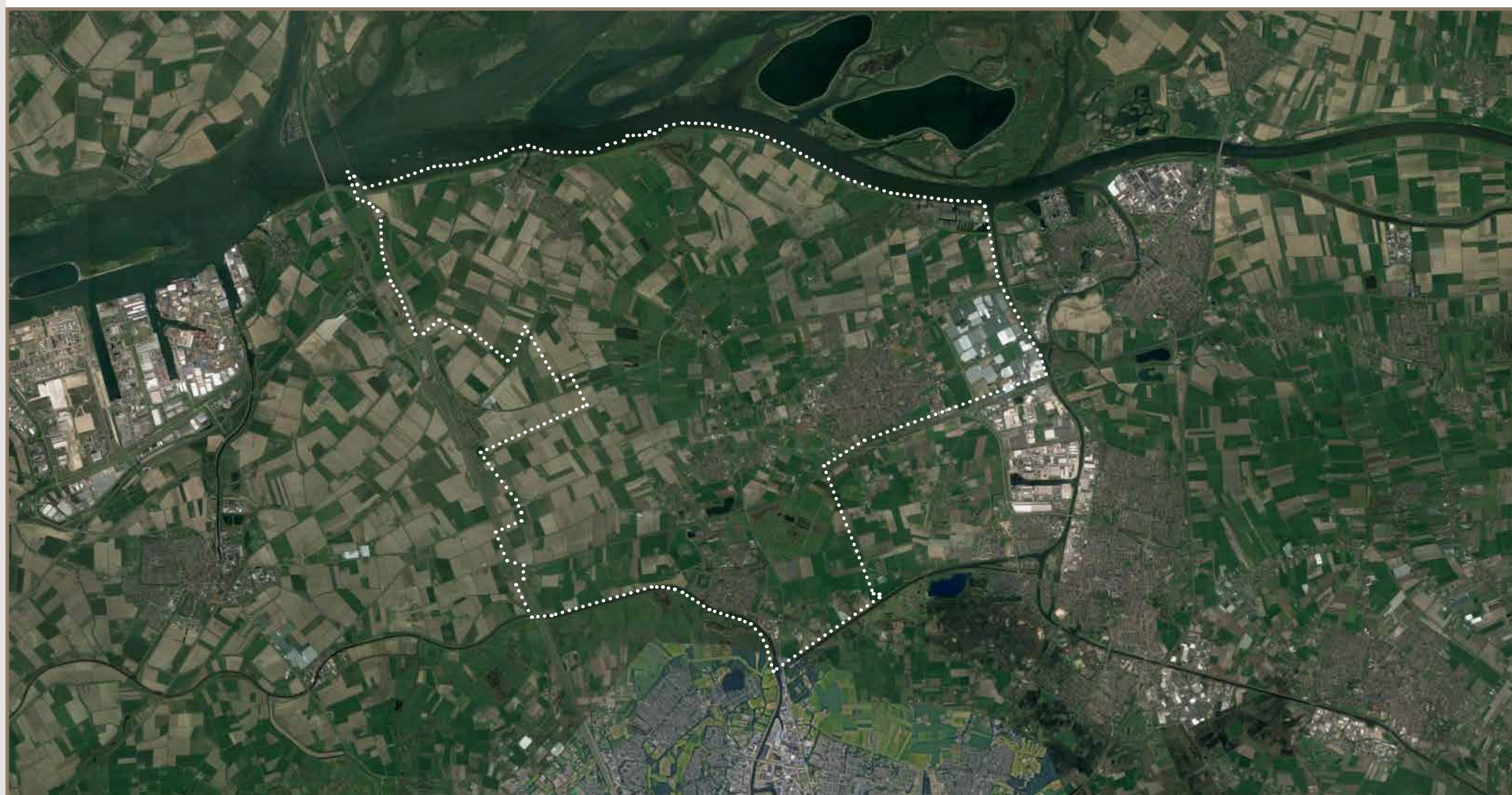


Uitbreidingslocaties woningbouw
Aanvulling op de Structuurvisie 2033

VASTSTELLING

Gemeente Drimmelen



16 juni 2020

NL.IMRO.1719.0sv19woningbouw-VG01

Inhoud

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



Kernen in gemeente Drimmelen

1. Inleiding

Aanleiding

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

Doel

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

Leeswijzer

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

2. Kernen in de gemeenten Drimmelen

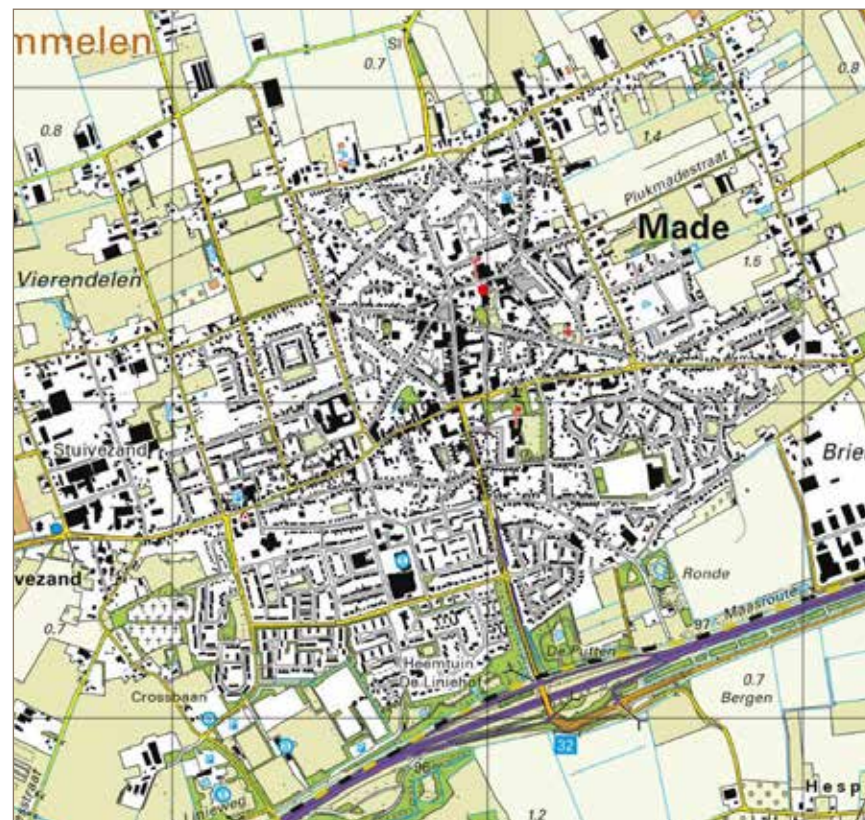
Made

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

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

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

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



Kern Made

Terheijden

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

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

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

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

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

Met de aanleg van de provinciale weg om de kern heen is veel van het doorgaande verkeer uit de kern geweerd. Tegelijkertijd is aan de zuidzijde bij de entree van Terheijden een locatie ontstaan voor bedrijvigheid.



Wagenberg

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

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

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

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



Kern Wagenberg

Hooge Zwaluwe

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

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

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



Kern Hooge Zwaluwe

Drimmelen

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

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

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

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

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



Kern Drimmelen

3. Woningbehoefte per kern

Algemeen

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

In de Woonvisie 2017-2021 en de Nota Woningbouwprogramma 2019-2024 is opgenomen dat in alle dorpen nieuwbouw nodig is. De aantallen zijn hierin onderbouwd, mede op basis van het daaraan voorafgaande woonbehoefte-onderzoek onder de inwoners van de gemeente. Hieruit blijkt behoefte aan nieuwbouw voor onder andere de doelgroepen starters, mensen met een laag of middeninkomen en senioren.

In het coalitieakkoord zijn o.a. de volgende doelstellingen ten aanzien van wonen opgenomen: Voldoende woonruimte in alle prijsklassen voor jong en oud én 400 woningen verdeeld over alle kernen. De ‘Aanvulling’ moet deze doelstelling helpen waarmaken.

De één- en tweepersoonshuishoudens zullen in de komende jaren nog verder toenemen. Er zal met deze doelgroep terdege rekening moeten worden gehouden. De geplande woningen zullen daarom ook geschikt zijn voor kleine huishoudens.

Ook 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 nog steeds behoefte aan nieuwe woningen. De verwachting is dat dit doorzet tot 2030, zoals ook blijkt uit de Toekomstvisie. 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.

Ervaring leert 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 dit niet het einde van onze woningbouwopgave is.

Als de gerealiseerde en in ontwikkeling zijnde plannen in ogenschouw worden genomen, blijft de bouw en ontwikkeling van sociale- en dure huurwoningen en goedkope koopwoningen het meest achter. Om deze achterstand in te lopen is het bij het ontwikkelen van nieuwe woningbouwlocaties noodzakelijk meer de nadruk te leggen bij de bouw van dit soort categorie woningen.

Voor alle kernen geldt dan ook 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.

Wat is er sinds de vaststelling van de Woonvisie gerealiseerd aan nieuwbouw en in planvorming en waaraan is nog behoefte?

De reeds gerealiseerde woningen en de in plannen opgenomen woningen zijn afgezet tegen de behoefte, zoals bepaald in de Woonvisie. Hieruit blijkt dat er in alle kernen nog aanzienlijk gebouwd zal moeten worden om tot en met 2024 in de behoefte te voorzien. Op basis van de reeds vastgestelde bestemmingsplannen en in procedure gebrachte bestemmingsplannen, worden vooral in de kernen Terheijden en Made de benodigde nieuw te bouwen woningbouwaantallen niet gehaald.

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

Alle kernen

Om in de behoefteplanning te voorzien, hebben we de gewenste woningbouwaantallen vanuit de categorieën afgezet tegen de daadwerkelijk gerealiseerde woningbouw per categorie en de vastgestelde plannen, waarmee bouwvolume wordt gecreëerd. Er is geconstateerd dat de noodzakelijke woningbouwaantallen voor de specifieke doelgroepen van bewoners niet overeen komen met het totaal aantal benodigde woningen.

Om een voorbeeld te geven: in Lage Zwaluwe zouden 135 woningen gerealiseerd moeten worden tot 2021. Inmiddels zijn er 66 woningen gebouwd en 137 woningen vastgelegd in harde plannen. Naar verhouding worden er in Lage Zwaluwe meer woningen gebouwd, dan noodzakelijk is op basis van het programma.

Daar staat tegenover dat in de kern Wagenberg relatief weinig woningen (8 woningen tussen 2016 en 2019) worden gebouwd. Wil dat nu zeggen dat er dan in Wagenberg niets meer bij gebouwd hoeft te worden, omdat er in Lage Zwaluwe meer wordt toegevoegd dan in de planning opgenomen?

Nee, in de Woonvisie is gesteld dat in alle dorpen woningbouw nodig is voor alle doelgroepen en in alle prijscategorieën. Wel kan het zijn dat er een differentiatie wordt doorgevoerd, waarbij het accent op basis van de woningbouwplanning op bepaalde doelgroepen komt te liggen.

De gemeente sluit op voorhand geen enkele woningbouwtypologie voor doelgroepen uit, ook wanneer deze woningen in een andere kern ruimschoots voorhanden zijn. De gemeente kiest voor maatwerk en zal daar waar nodig accenten leggen middels sturing op het woningbouwprogramma aan de hand van haar volkshuisvestelijk- en ruimtelijk beleid. Het woningbouwbeleid is derhalve meer dan een optelsom van het aantal woningen.

Hieronder geven we per kern aan welke woningbehoefte er is. Voor het realiseren van deze woningbouwaantallen zoekt de gemeente naar geschikte ontwikkelingslocaties, welke worden benoemd in deze Aanvulling structuurvisie. Om aan de woningbouwbehoefte voor de komende jaren te kunnen voldoen, is met name in de kernen Terheijden en Made een versnelling in de woningbouwplannen benodigd. Naast de lopende plannen kan in deze kernen invulling worden gegeven aan nieuwe initiatieven, waarbij de kansrijke uitbreidingslocaties versneld worden opgepakt en transformatieplannen positief worden ontvangen.

De gemeente Drimmelen verwacht in Terheijden extra capaciteit nodig te hebben van ongeveer 90 woningen op korte termijn, tot 2024. In Terheijden zullen daarvoor uitbreidingslocaties nodig zijn. Voor Made geldt hetzelfde: ook in deze kern is behoefte aan ruim 200 woningen die niet op korte termijn gerealiseerd kunnen worden op de inbreidingslocaties.

Made

In Made zijn 135 woningen gebouwd en voor 124 woningen vastgestelde plannen en/of ruimtelijke plannen in procedure. In Made is nog te weinig gebouwd in de huursector en goedkope koop. In deze categorieën zijn op basis van de Woonvisie nog ruim 200 woningen nodig tot 2024.

Terheijden

De Woonvisie 2017-2021 gaat uit van een toevoeging van 195 woningen in Terheijden in de periode 2016-2024. Juist in Terheijden blijven de aantallen achter op de rest van de gemeente. In Terheijden zijn in de periode 2016-2024 tot nu toe 16 woningen gerealiseerd en voor 91 woningen vastgestelde plannen en/of ruimtelijke plannen in procedure. Dit betekent dat er op basis van de woningbouwprogrammering tot 2024 nog behoefte is aan 93 woningen in Terheijden.

Er is in Terheijden onvoldoende ruimte om deze woningen te bouwen in het stedelijk gebied. Om deze woningen te kunnen realiseren is de ‘Aanvulling’ nodig om in de behoefte te kunnen voorzien.

Lage Zwaluwe

Voor de kern Lage Zwaluwe is er, gelet op de reeds vastgestelde en lopende plannen in relatie gezien met de woonbehoefte, geen noodzaak tot verdere toevoeging van uitbreidingslocaties. De aantallen gerealiseerde en in plannen opgenomen woningen komt overeen met het gewenste aantal woningen waar aan behoefte is tot 2024.

Wagenberg

In Wagenberg zijn 8 nieuwbouwwoningen opgeleverd, 11 woningen zijn in aanbouw en er is een plan voor een nieuwe wijk. In Wagenberg zijn in principe voldoende plannen. Maar het is nog niet zeker of alle nieuwe woningaantallen binnen de planperiode allemaal gerealiseerd zullen zijn.

In een zienswijze is een locatie aan de Vogelstraat aangedragen waar woningbouwversnelling op korte termijn mogelijk zou zijn. Omdat die locatie deels binnen stedelijk gebied ligt en aan de uitgangspunten van de Aanvulling voldoet, wordt deze uitbreidingslocatie toegevoegd, voor ongeveer 20 woningen.

Hooge Zwaluwe

In de Woonvisie 2017-2021 is opgenomen dat er in Hooge Zwaluwe 30 woningen toegevoegd zouden moeten worden in de periode 2016-2024. Aangezien er in deze periode 8 zijn gebouwd en 12 woningen in plannen zijn vastgelegd, is er nog uitbreiding van het aantal woningen nodig (met 10-15 woningen).

Om ook in de toekomst voldoende in nieuwe woningen te kunnen voorzien, is in de aanvulling uitgegaan van een potentiële uitbreidingslocatie voor 25 tot 35 woningen. Hiermee kan op langere termijn voldoende worden voorzien in diverse typen woningen met de benodigde voorzieningen zoals groen, water en ontsluiting. De eerder aangegeven locaties boden niet voldoende ruimte voor deze aantallen. Er is niet voldoende ruimte voor het inbreiden van deze aantallen. Een afweging moet worden gemaakt op welke locatie hiervoor wel voldoende ruimte is. Deze zoektocht vindt integraal plaats in de Omgevingsvisie.

Drimmelen

In de afgelopen periode zijn er geen woningen opgeleverd in Drimmelen en ook geen plannen vastgesteld voor woningbouw. Voor Drimmelen is opgenomen dat hier 15 woningen gebouwd zouden moeten in de periode 2016-2024. De aantallen zijn onderbouwd in de Woonvisie en het daaraan voorafgaande woonbehoefte-onderzoek onder de inwoners van de gemeente. Deze zoektocht vindt integraal plaats in de Omgevingsvisie.

4. Uitbreidingslocaties in Made

Voor locaties buiten het stedelijk gebied, maar gelegen binnen gebieden waarin verstedelijking afweegbaar is, moet bekeken worden hoe deze locaties kunnen bijdragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit enerzijds en het bouwen voor de doelgroepen anderzijds. De potentiële ontwikkellocaties in Made, gelegen in gebieden met de aanduiding ‘verstedelijking afweegbaar’, liggen aan de oostzijde (Made Oost), aan de westzijde (Leeuwerikstraat en de Ligne) en aan de noordwestzijde (gebied ten noorden van de Haagstraat).

Locatie Made Oost

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

Deze vier bebouwingslinten vormen samen een groot kwadrant waarbinnen een toekomstig woongebied verder vorm kan krijgen, in aansluiting op het bestaande woongebied Made Oost. Dit gebied is ook als zodanig in de Structuurvisie 2033 aangewezen als uitbreidingsgebied en is in de Interim omgevingsverordening van de provincie aangewezen als gebied waarin verstedelijking afweegbaar is.

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

Locatie Leeuwerikstraat – de Ligne

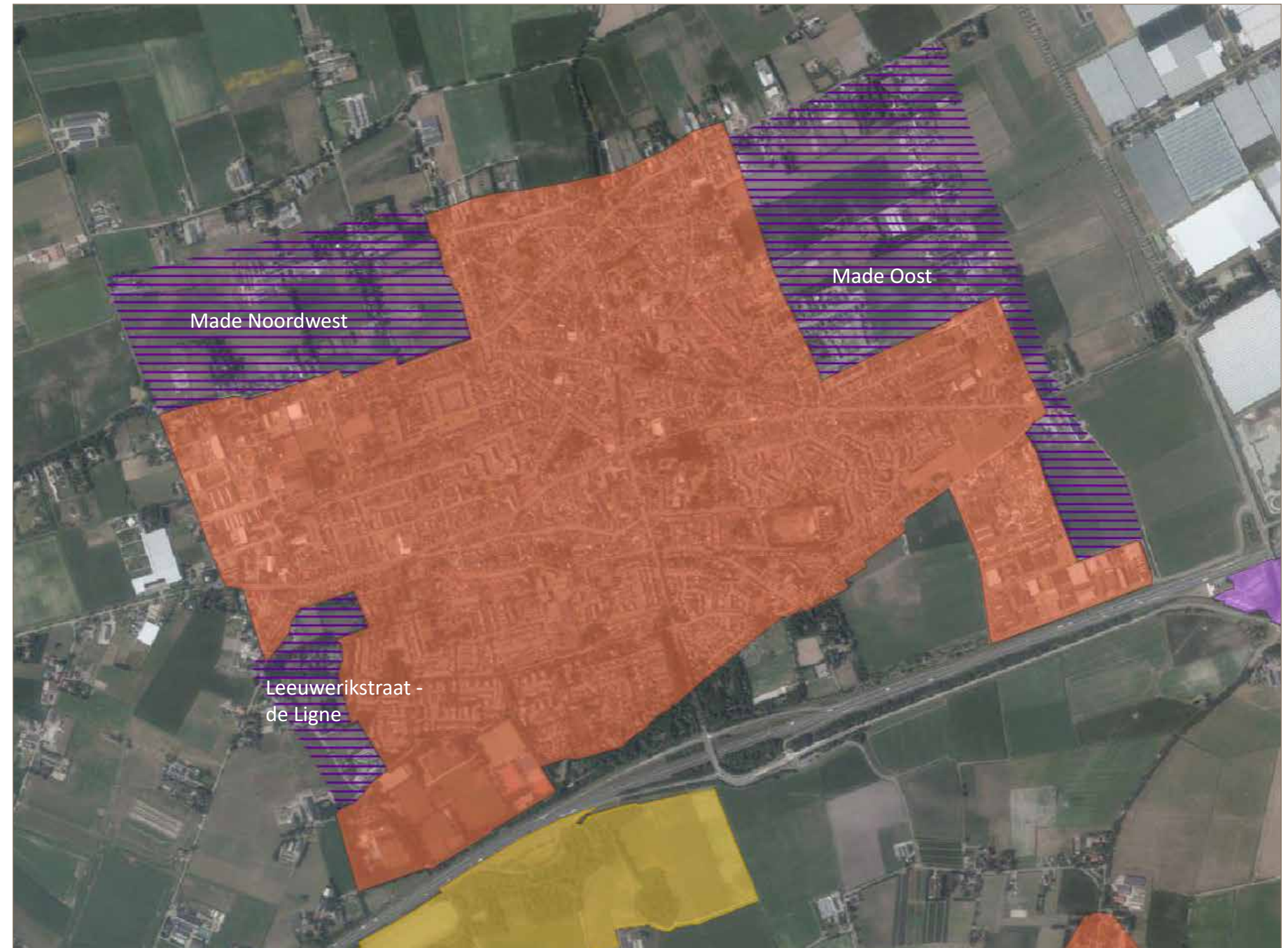
Deze potentiële ontwikkellocatie aan de zuidwestzijde van Made grenst direct aan het stedelijk gebied. De zone tussen de bestaande bebouwing ten westen van de Van Gilsaan en de Stuivezandsestraat/Klaassenstraat is te bezien als een ruimtelijke eenheid. De Stuivezandsestraat/Klaassenstraat is een historisch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

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

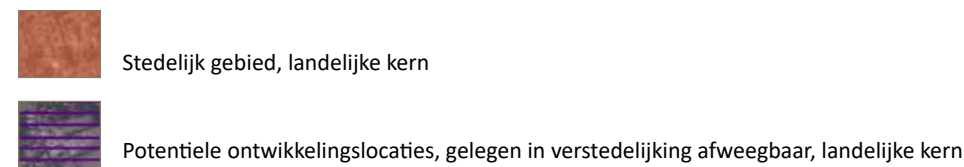
Locatie Made Noordwest

In de Interim omgevingsverordening van de provincie is ook de locatie ten noorden van de Haagstraat aangewezen als potentiële ontwikkellocatie (verstedelijking afweegbaar).

Met de recente woonontwikkeling Prinsenveld is Made in noordwestelijke richting uitgebreid. De Haagstraat is hier de natuurlijke noordgrens van het dorp en vormt de overgang naar het buitengebied. De Haagstraat is voor een groot deel aan de noordzijde onbebouwd gebleven. Het gebied is grotendeels in agrarisch gebruik.



Kern Made, met provinciaal beleid uit de Interim omgevingsverordening



Locatiekeuze

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

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

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

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

Conclusie

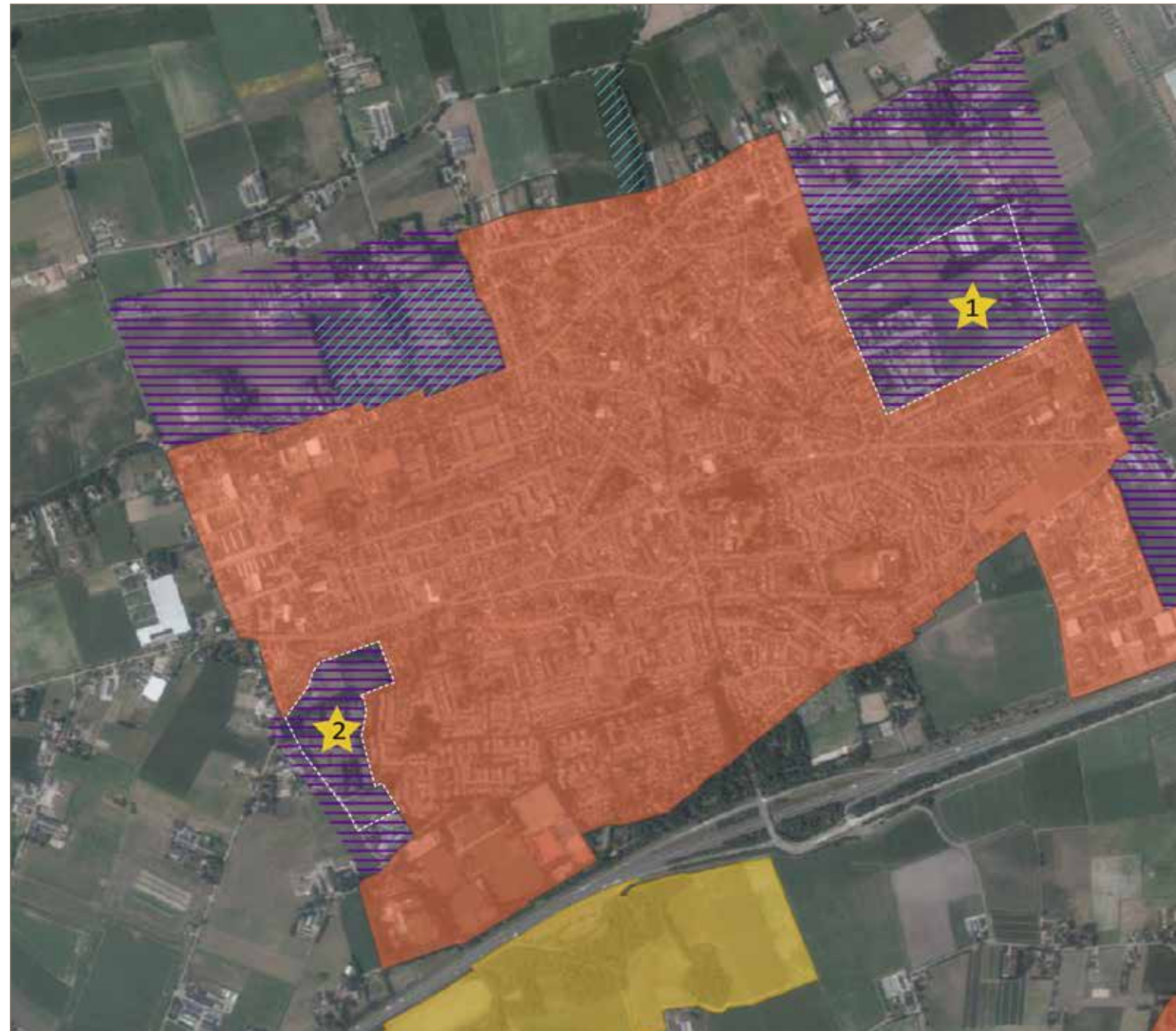
Er zijn twee uitbreidingslocaties in Made die voor ontwikkeling op kortere termijn in aanmerking komen. Dat zijn:

1. Made Oost
2. Leeuwerikstraat - de Ligne.

Klimaatadaptatie

Klimaatadaptatie is een belangrijk thema bij gebiedsontwikkelingen. Bij bebouwen en verdichten van het landelijk gebied hoort óók vergroenen en ruimte voor water ten behoeve van een kwalitatief goed leefklimaat. De nieuwe woonontwikkelingen mogen niet leiden tot extra klimaatopgaven.

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



Kern Made, keuze voor de wit omlijnde locaties:

1. Made Oost
2. Made Leeuwerikstraat - de Ligne



Zoekgebied waterbergingsopgave

Made Oost

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

Ruimtelijke kaders

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

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

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

Omvang plangebied

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

Fasering in ontwikkeling

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

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

Woningtypes

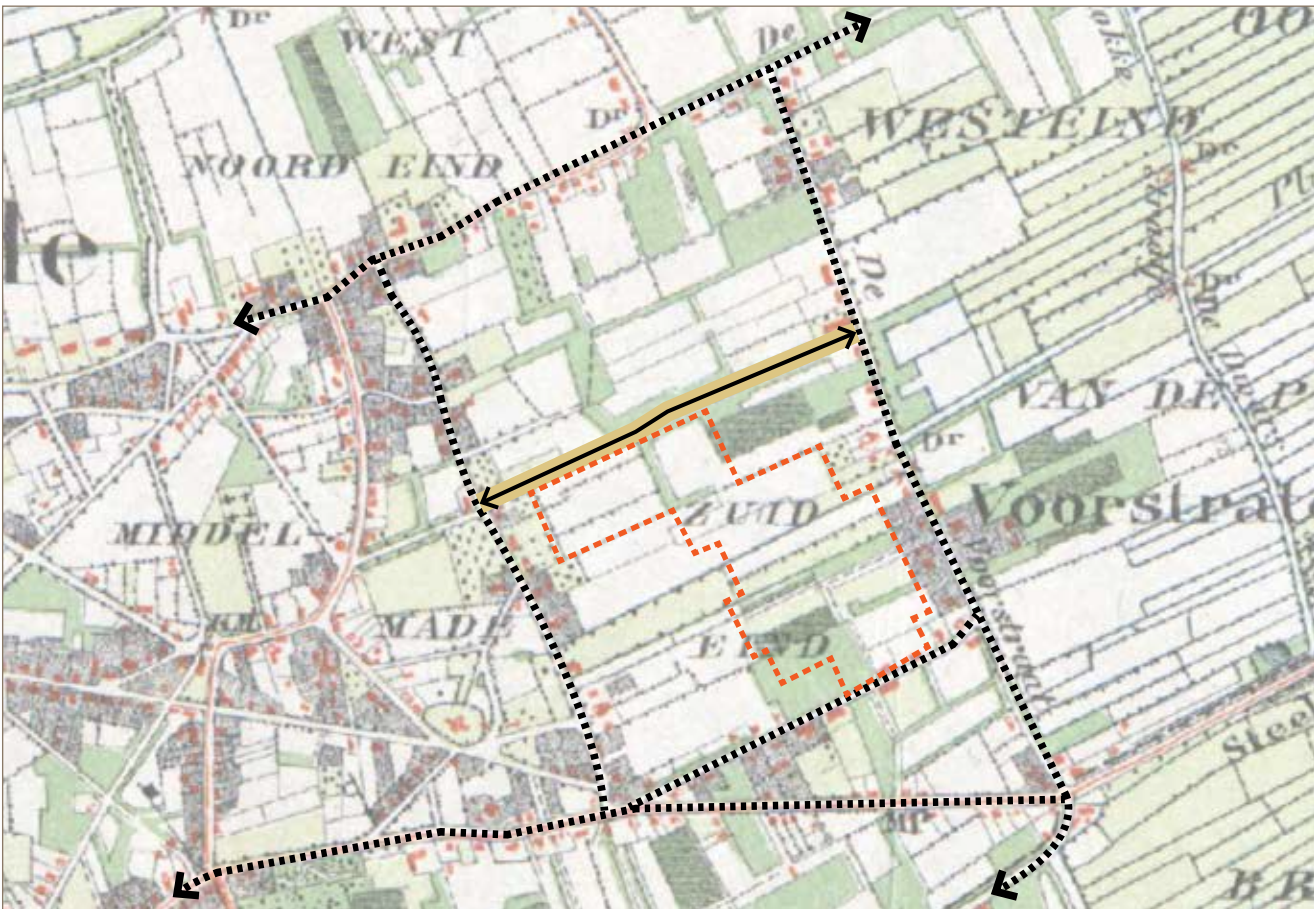
Voor het plangebied geldt dat een mix van woningtypes gerealiseerd moet worden, zowel in de koop als in de huur, en in verschillende prijscategorieën. Het accent dient te liggen op de realisatie van goedkope en middeldure huurwoningen, goedkope en (in mindere mate) betaalbare koopwoningen.



Ruimtelijke kaders Made Oost, locatie rood gestippeld



Impressies Made Oost



Made Oost rond 1900, locatie rood gestippeld omlijnd



Fasering in ontwikkeling Made Oost

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



Foto 1. Zicht op bestaande bomensingel Made-Oost



Foto 2. Langgerekte landschapsstructuur Made-Oost



Kijkrichting foto's van de locatie

Made Leeuwerikstraat – de Ligne

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

Ruimtelijke kaders

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

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

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

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

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

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

Omvang

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

Woningtypes

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

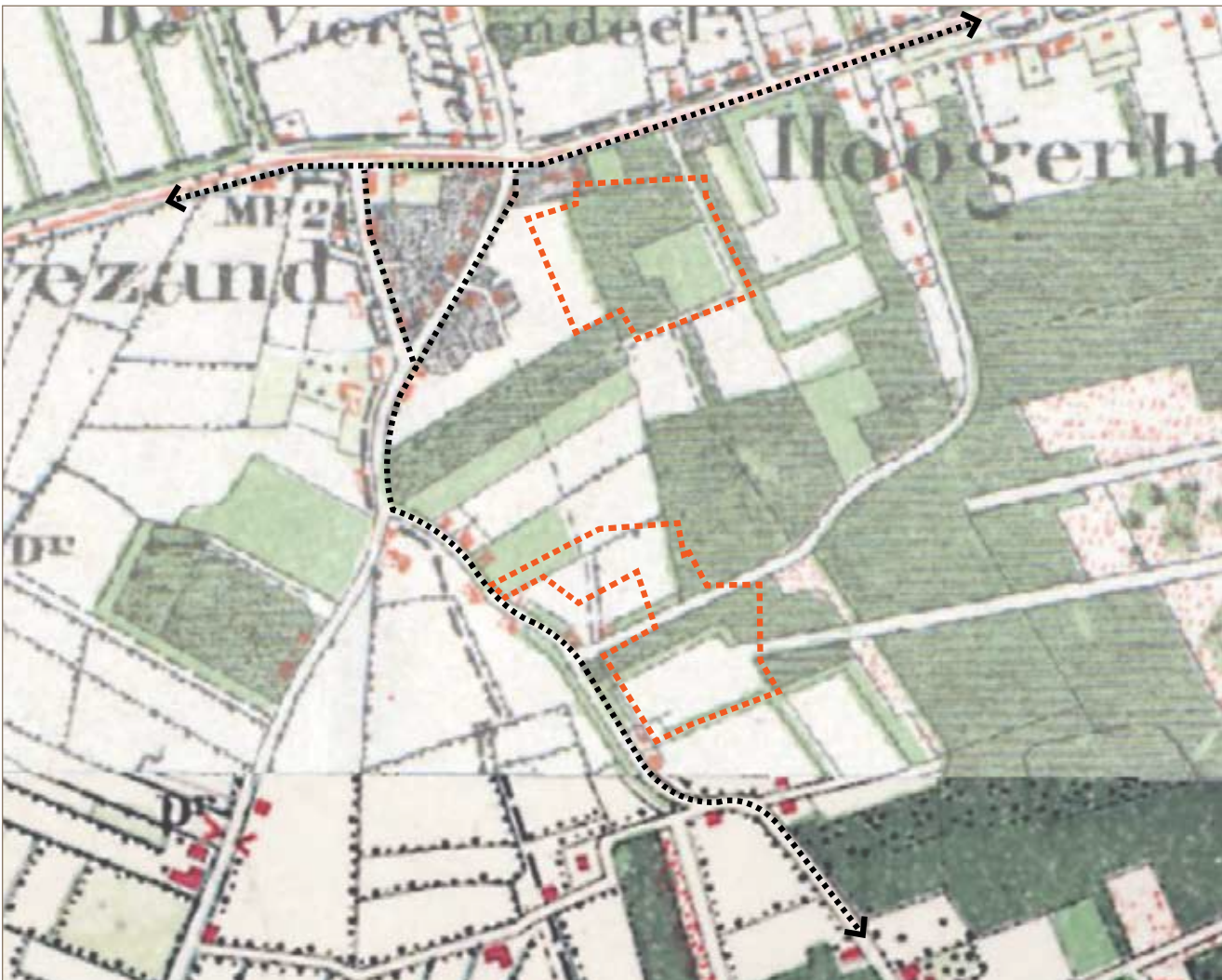
Het accent dient te liggen op de realisatie van goedkope en middeldure huurwoningen, goedkope en (in mindere mate) betaalbare koopwoningen. (ca. 50%) goedkope huur- of koopwoningen moeten worden opgenomen. Vooral starters kunnen hier bediend worden. Vanwege de minder centrale ligging aan de dorpsrand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



Ruimtelijke kaders Made Leeuwerikstraat - de Ligne, locatie rood gestippeld

-  Grens plangebied (indicatief)
-  Opzichzelfstaand woongebied met groen middengebied en agrarisch karakter
-  Bestaande bomenrand, inpassen in ontwikkeling
-  Auto entree plangebied
-  Behoud onverhard voetpad
-  Behoud bestaande bomenlaantje met langzaamverkeersverbinding
-  Historisch lint
-  Aansluiten in plan-ontwikkeling op lintbebouwing langs Stuivezandsestraat
-  Bij eventuele toekomstige verplaatsing fietscross-terrein, transformatie naar woningbouw mogelijk
-  Aan elkaar verbonden woongebied met groen karakter

Impressies Made Leeuwerikstraat - de Ligne



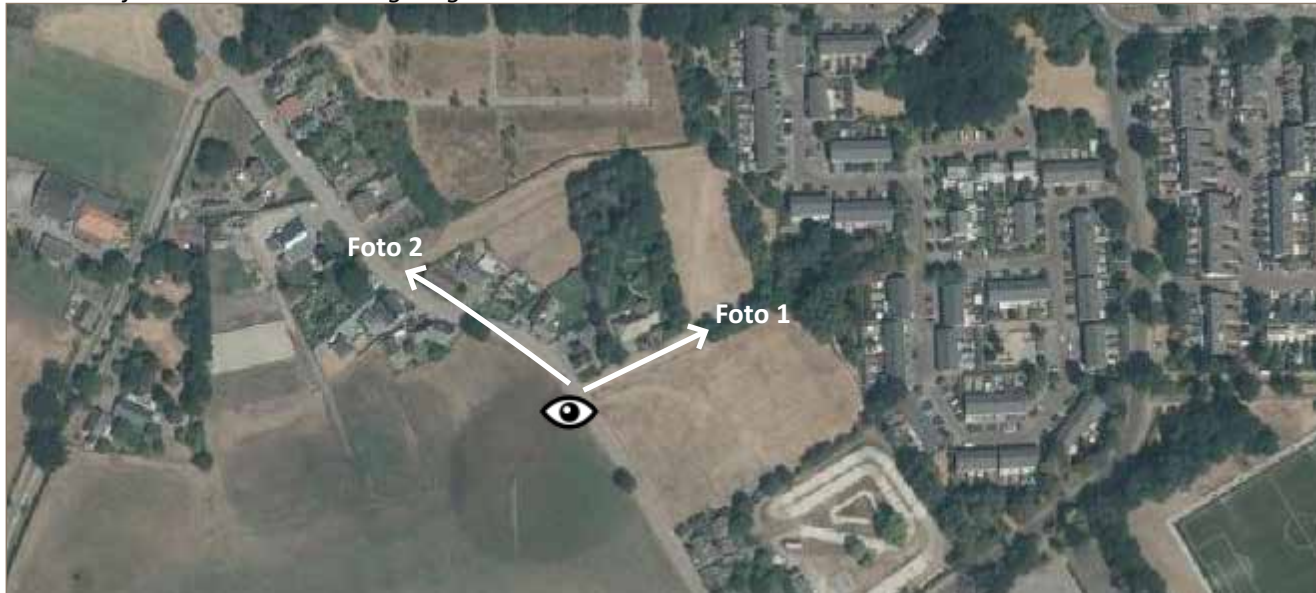
Made Leeuwerikstraat - de Ligne, rond 1900, locatie rood gestippeld omlijnd



Foto 1. Langzaamverkeerverbinding tussen Stuivezandsestraat en Nachtegaalstraat



Foto 2. Vrijstaande lintbebouwing langs de Stuivezandsestraat



Kijkrichting foto's van de locatie

5. Uitbreidingslocaties in Terheijden

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

De kern van Terheijden wordt aan de zuidzijde begrensd door de rivier de Mark. Hier liggen geen uitbreidingsmogelijkheden voor het dorp.

Aan de noordzijde van het dorp is de kern met groen en watergangen ruimtelijk helder begrensd. De openheid van het ten noorden gelegen landschap, met langgerekte slotenstructuur, is waardevol. Een mogelijke ontwikkeling met wonen zou een aantasting van die landschappelijke waarden betekenen. Uitbreiding noordwaarts is daarmee niet gewenst.

Ten oosten van de kern ligt een locatie die geschikt is voor een mogelijke woonontwikkeling. Het gaat om de locatie aan de Lageweg. De locatie is als ruimtelijke eenheid ingesloten door bestaande stedelijke functies (woonbuurten en sportvelden) en een voormalige turfvaart.

Terheijden Kalkvliet - Munnikenhof

Het gebied heeft een sterk landschappelijk karakter. De zone kent een afwisseling van open percelen en bospercelen en is met bomensingels en watergangen “losgekoppeld” van het bestaande woongebied. Een van de bospercelen is in gebruik als speelbos. Ook bevindt zich een aantal watergangen in het gebied.

Het noordelijke deel van de locatie Kalkvliet-Munnikenhof bestaat uit groene hoofd- en nevenstructuren, zoals benoemd in het groenbeleidsplan, met 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 zuidelijk deel, gelegen tussen Kalkvliet en Munnikenhof, is in agrarisch gebruik en komt in aanmerking voor ontwikkeling. De locatie is goed te ontsluiten via de Zeggelaan-Vlietstraat en via het Munnikenhof.

De kern Terheijden heeft aan de oostzijde een mooie, groene afronding met een laan van populieren. Ontwikkeling aan de oostzijde van deze groene rand is alleen mogelijk als deze rand wordt gerespecteerd. Hierbij kan gedacht worden aan woningbouw in kleine clusters in het groen.

Terheijden Lageweg

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

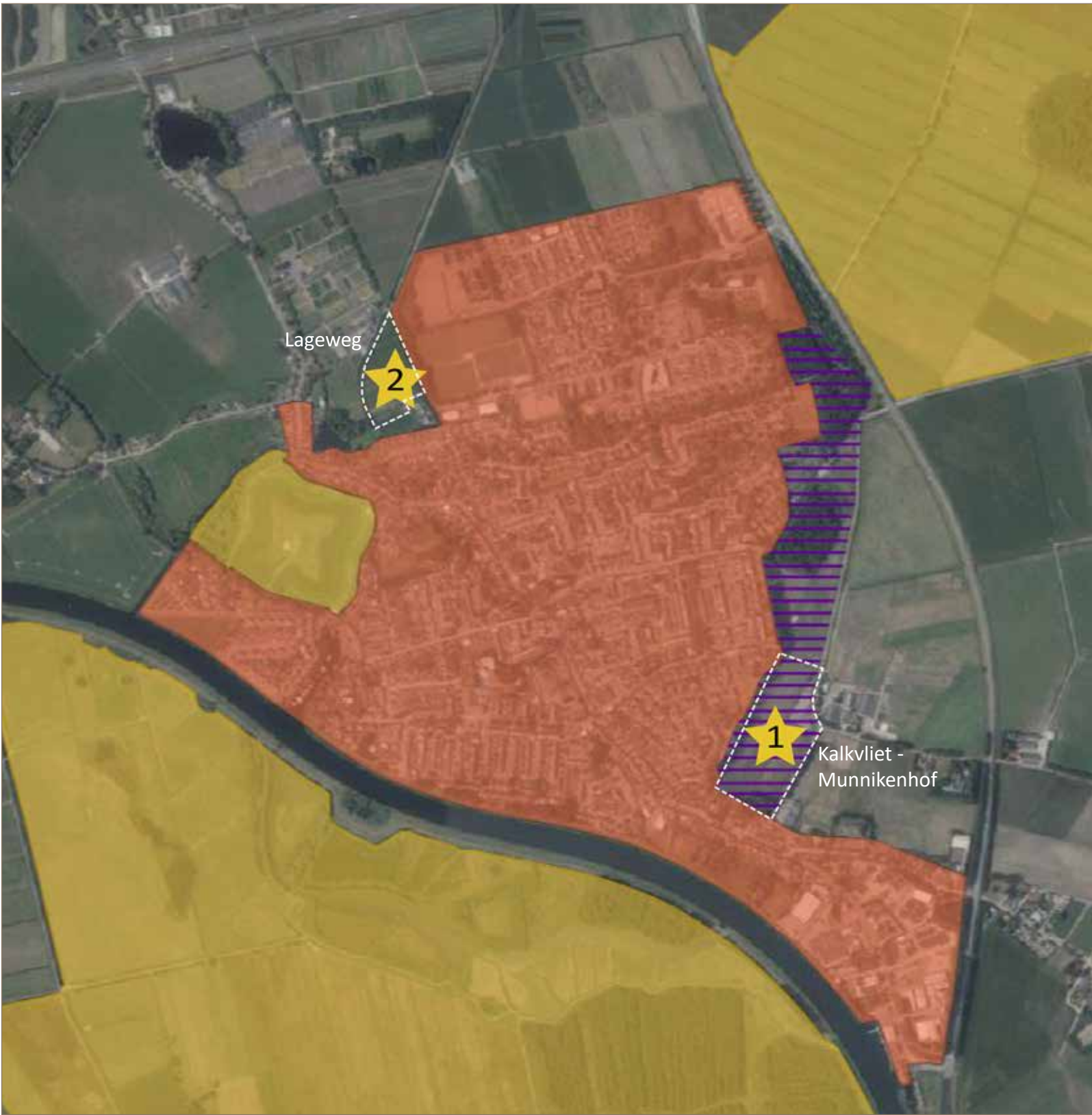
De Vaartkantsevliet, een voormalige turfvaart, vormt de natuurlijke, ruimtelijke begrenzing van de dorpskern. Dit is zeker het geval na ontwikkeling van het E-veld (nu in voorbereiding).

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

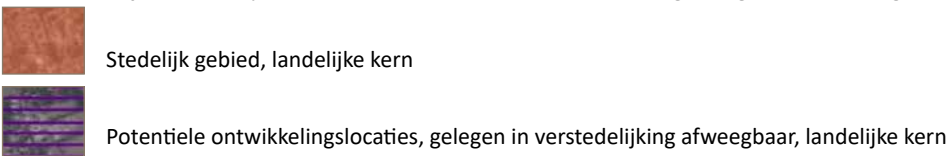
Bij een ontwikkeling van deze locatie zal sprake moeten zijn van een toegevoegde kwaliteit waarbij het landschap, vooral langs de voormalige turfvaart, een belangrijke rol moet spelen.

Locatiekeuze

Beide locaties zijn geschikt als uitbreidingslocatie voor wonen.



Kern Terheijden, met provinciaal beleid uit de Interim omgevingsverordening



Keuze voor de wit omlijnde locaties:

- 1. Kalkvliet - Munnikenhof
- 2. Lageweg

Terheijden Kalkvliet - Munnikenhof

Ruimtelijke kaders

De oostrand van Terheijden tussen Munnikenhof en Kalkvliet is een open agrarisch gebied.

Bij een ontwikkeling van het gebied zal niet gestreefd moeten worden naar een regulier verkavelingsplan, efficiënt ontwikkeld met reguliere woonstraten.

Op de locatie dient vormgegeven te worden aan een woongebied waarin groen en landschap nadrukkelijk een plek krijgt.

Het bouwen van compacte bebouwingsclusters in het landschap is daarbij het uitgangspunt.

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

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

Omvang

De omvang van de locatie is circa 4 hectare. Er wordt ingezet op een ontwikkeling met veel ruimte voor groen.

Er dient rekening te worden gehouden met voldoende afstand tot de bestaande manege.

Met deze uitgangspunten is de locatie Kalkvliet - Munnikenhof, uitgaande van een dichtheid van ongeveer 15 - 20 woningen per hectare, geschikt voor de realisatie van circa 60 woningen.

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

Stapsgewijze ontwikkeling

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

Woningtypes

Een redelijk groot aandeel daarvan zal in de goedkope en betaalbare huur- of koop gerealiseerd moeten worden. Vooral startende gezinnen kunnen hier bediend worden.

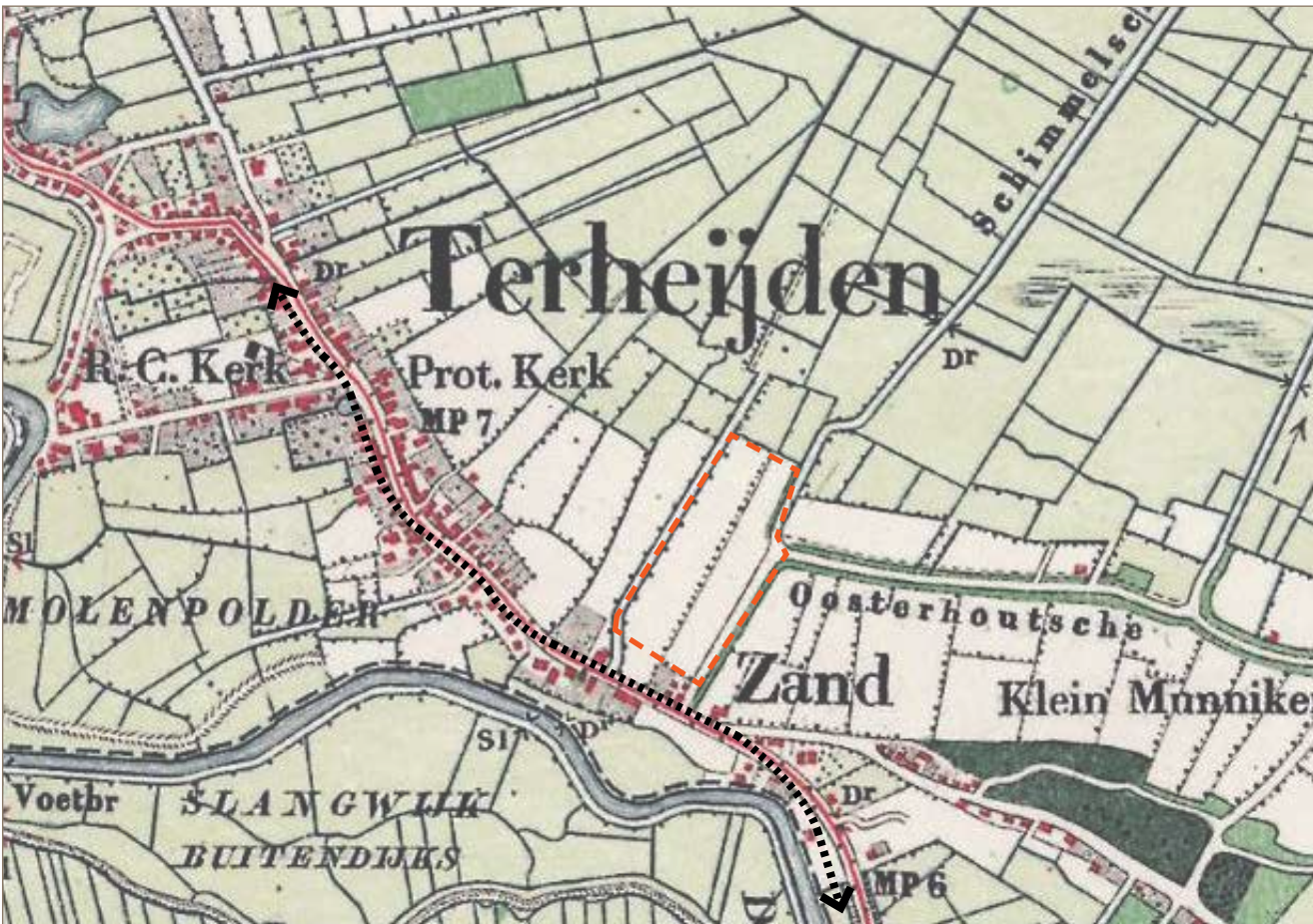
Er is, in mindere mate, ook ruimte voor wat duurdere woningen en collectief particulier opdrachtgeverschap (cpo).



Ruimtelijke kaders locatie Kalkvliet-Munnikenhof te Terheijden



Impressies Terheijden Kalkvliet - Munnikenhof



Terheijden rond 1900, locatie rood gestippeld



Kijkrichting foto's van de locatie



foto 1. Huidig gebruik weiland en bomenrand



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



foto 3. Langzaamverkeersverbinding met sloot is de noordelijke plangrens

Terheijden Lageweg

Ruimtelijke kaders

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

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

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

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

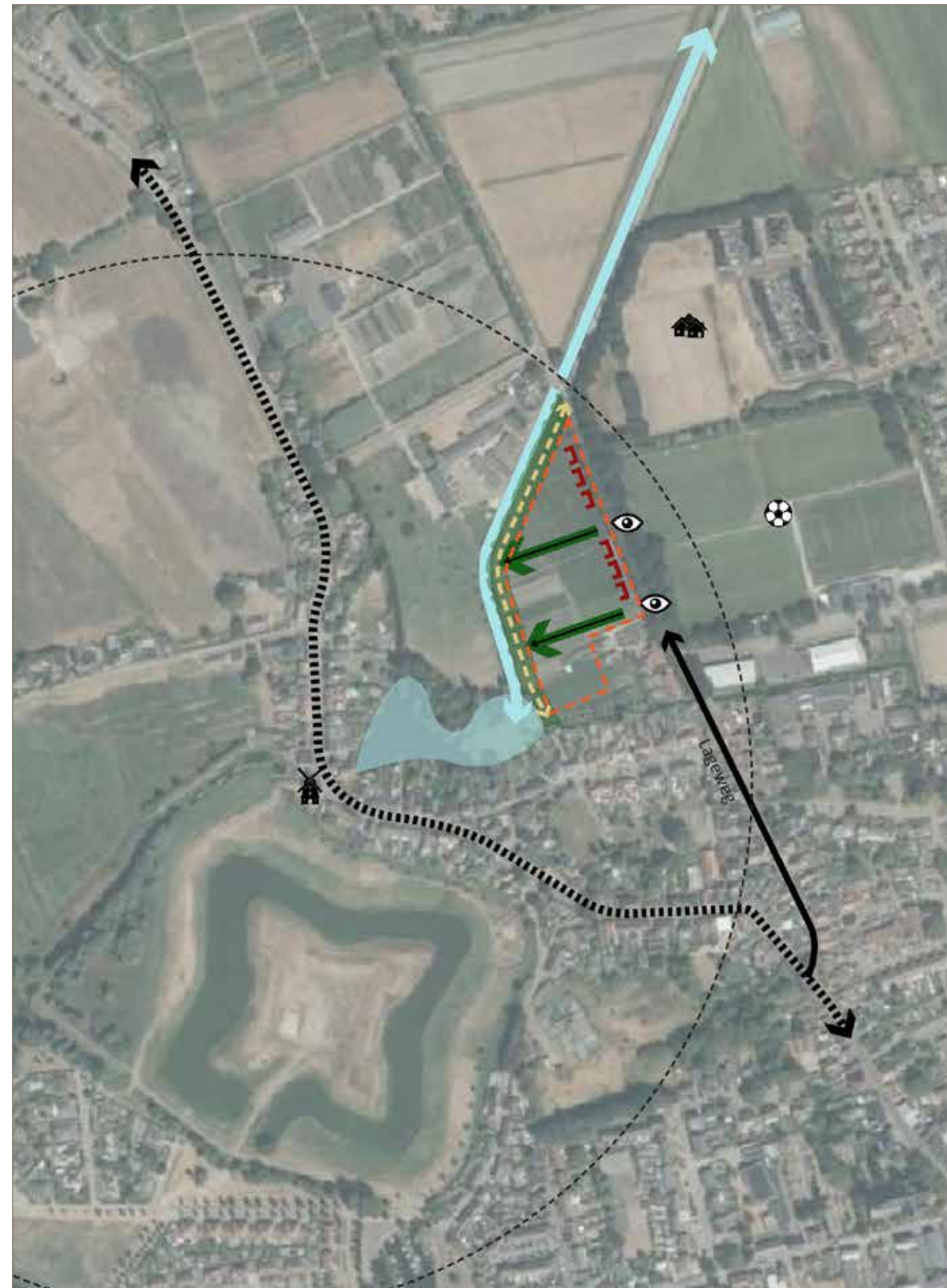
Langs de Lageweg moet worden aangesloten op het bestaande extensieve bebouwingsbeeld van overwegend vrijstaande woningen. Daarbij moet voldoende afstand in acht worden genomen tot de bestaande bomen. Vanaf de Lageweg zal openheid naar en zicht op de Vaartkantse Vliet moeten worden geboden.

Omvang

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

Woningtypes

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



Ruimtelijke kaders locatie Lageweg Terheijden, locatie rood omlijnd

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

Impressies Terheijden Lageweg



Terheijden rond 1900, locatie rood gestippeld



foto 1. Vaartkantse Vliet als afbakening van het stedelijk gebied



foto 2. Lageweg, rand van het plangebied



Kijkrichting foto's van de locatie

6. Uitbreidingslocaties in Wagenberg

In het provinciale beleid zijn voor Wagenberg ruime gebieden aan oost-, noord- en westzijde van de kern aangewezen als potentieel ontwikkelingsgebied.

Er is voor Wagenberg geen noodzaak voor de toevoeging van grootschalige uitbreidingslocaties. Kleinschaliger plekken met beperkte woningaantallen komen wel in aanmerking.

Verlengde Elsakker

Aan de oostzijde van het dorp ligt de uitbreidingslocatie ‘Verlengde Elsakker’ (locatie 1 op de hiernaast weergegeven kaart). Deze woningbouwlocatie is al vastgelegd in de Structuurvisie 2033 van de gemeente Drimmelen.

Het is nog zeer onzeker of de plannen voor de locatie Verlengde Elsakker voor 2024 gerealiseerd zullen zijn.

In het kader van de versnelling staat de gemeente Drimmelen open voor kleinschalige plannen in Wagenberg.

Locatie Dorpsstraat - Zuidveren

Achter de Dorpsstraat en ten oosten van Zuidveren is een bedrijfslocatie gelegen. Hier ligt een kans om de locatie te transformeren tot woonlocatie waarin ruimte is voor doelgroepen en type woningen die nog niet in plannen voorzien zijn. Daarbij wordt gedacht aan wonen met zorg.

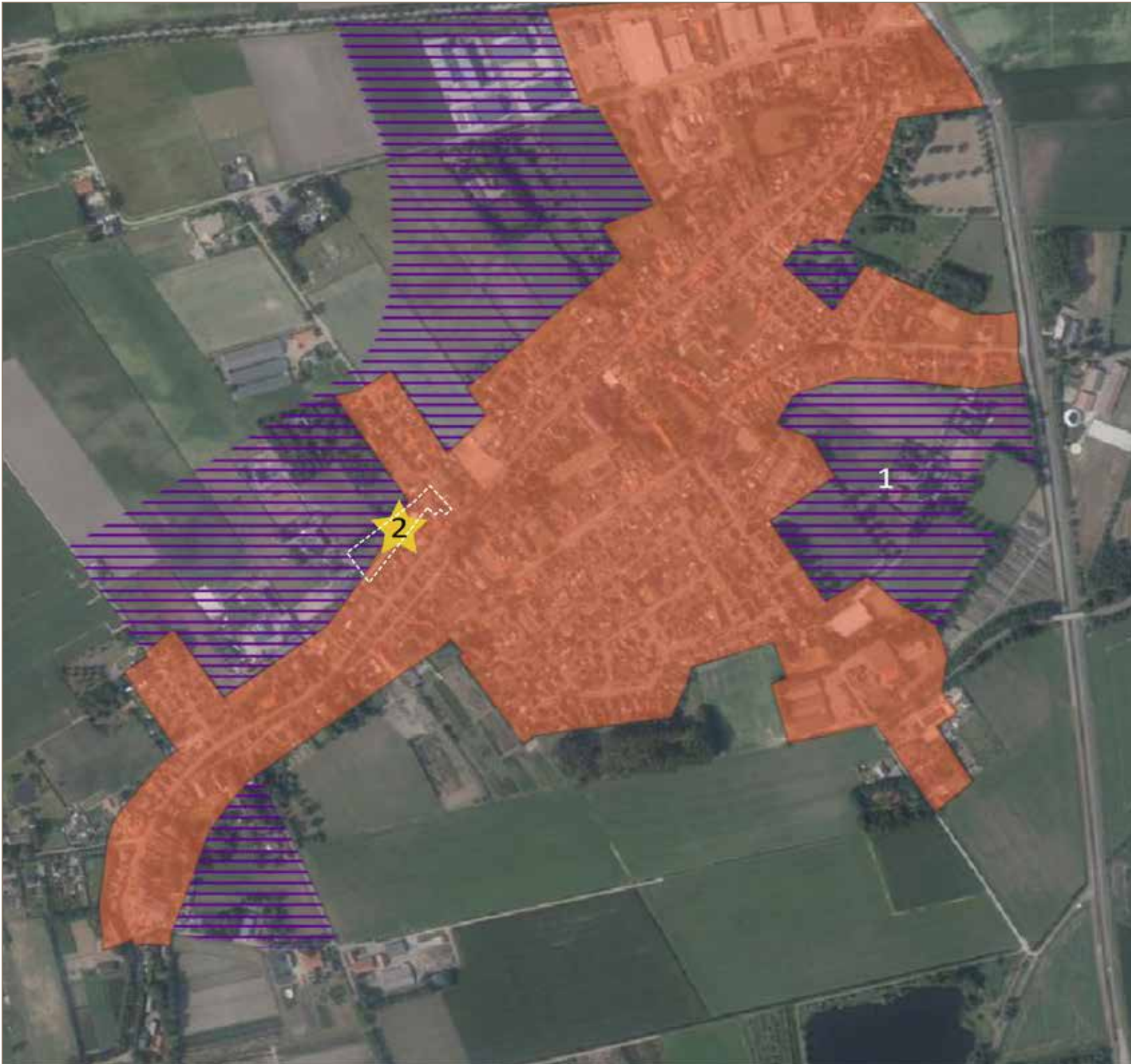
De locatie maakt voor een deel onderdeel uit van het ‘bestaand stedelijk gebied’ zoals vastgelegd door de Provincie. Het noord-westelijk deel van de bedrijfslocatie is gelegen in de zone ‘verstedelijking afweegbaar’.

Locatiekeuze

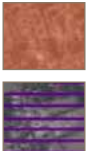
Er is geen behoefte aan een omvangrijke nieuwe uitbreidingslocatie in Wagenberg.

In het kader van de gewenste versnelling van woningbouw komt de kleinschaliger locatie Dorpsstraat - Zuidveren in aanmerking.

Daarbij zal het gaan om een woningaantal van circa 20 en dient de nadruk te liggen op doelgroepen en type woningen (zorgwonen) die niet elders in plannen zijn voorzien.



Kern Wagenberg, met provinciaal beleid uit de Interim omgevingsverordening



Stedelijk gebied, landelijke kern

Potentiele ontwikkelingslocaties, gelegen in verstedelijking afweegbaar, landelijke kern

Keuze voor de wit omlijnde locatie:
2. Dorpsstraat - Zuidveren

Wagenberg Dorpsstraat - Zuidveren

Ruimtelijke kaders

De locatie Dorpsstraat - Zuidveren bestaat uit twee deelgebieden: een deel op de hoek Dorpsstraat - Vogelstraat met een aansluiting op het historische dorpslint en het westelijk deel achter de Dorpsstraat met een aansluiting op het buitengebied.

Er dient een samenhangend plan ontwikkeld te worden waarbij de schaal en het karakter van het het dorpslint respectievelijk het buitengebied tot uitdrukking komt.

Voor de ontsluiting van de woningen wordt uitgegaan van een aantakking op de Zuidveren en een aantakking op de Vogelstraat. Of beiden voor autoverkeer toegankelijk moeten zijn kan nader worden onderzocht.

Verder is het uitgangspunt dat de bestaande bomenrijen, haaks op de Zuidveren, behouden blijven.

Omvang

De locatie is circa 0,45 hectare groot. Op de locatie is ruimte voor circa 20 woningen. Een deel daarvan, op de hoek van Dorpsstraat en Vogelstraat, zou als gestapelde nultredenwoningen (zorgappartementen) uitgevoerd kunnen worden.

Voor het overige deel van de locatie dienen woningen grondgebonden te worden uitgevoerd.

Woningtypes

Voor de circa 20 woningen dient de nadruk te liggen op doelgroepen en type woningen die niet elders in plannen zijn voorzien. Daarbij wordt vooral gedacht aan wonen met zorg.



Ruimtelijke kaders Dorpsstraat - Zuidveren te Wagenberg, locatie rood omlijnd

Impressies Wagenberg Dorpsstraat - Zuidveren



Wagenberg rond 1900, locatie rood gestippeld



Kijkrichting locatiefoto's



foto 1. Toegang naar de planlocatie via Zuidveren



foto 2. Bestaande bomenrijen (te behouden)



Foto 3. Impressie van de locatie vanaf de noordwestzijde

8. Conclusies en samenvatting

Conclusies

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

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

- Made - Oost (eerste + tweede fase circa 200 woningen)
- Made - Leeuwerikstraat - de Ligne (circa 100 woningen)
- Terheijden - Kalkvliet - Munnikenhof (circa 60 woningen)
- Terheijden - Lageweg (circa 30 woningen)
- Wagenberg - Dorpsstraat - Zuiveren (circa 20 woningen)

Met bovengenoemde locaties wordt in potentie de ontwikkelingsruimte voor ruim 400 woningen in de gemeente Drimmelen toegevoegd. Uiteraard zal er sprake zijn van een gefaseerde ontwikkeling en realisatie. In dit document is Lage Zwaluwe niet meegenomen omdat daar nog voldoende capaciteit is. Hoge Zwaluwe en Drimmelen zullen nader onderzocht worden naar passende uitbreidingslocaties voor woningbouw.

Financiële kaders

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

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

Procedure

In het kader van de procedure tot vaststelling van de 'Aanvulling op de Structuurvisie 2033, uitbreidingslocaties woningbouw' heeft het document van 22 november 2019 tot en met 2 januari 2020 ter visie gelegen in het gemeentehuis van gemeente Drimmelen. Het document is ook digitaal raadpleegbaar geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl. Op 2 december 2019 is een inloopbijeenkomst gehouden op het gemeentehuis.

Gedurende de inzage termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze schriftelijk in te dienen. Er zijn 92 zienswijzen ontvangen. Dit heeft geleid tot heroverwegingen en aanpassingen aan het document. In de zienswijzennota zijn de zienswijzen samengevat, beantwoord en is aangegeven of er naar aanleiding van de zienswijze aanpassingen zijn gedaan in het document.

De zienswijzennota is in de tweede helft van april verzonden naar alle indieners. Op 7 mei 2020 werden indieners in de gelegenheid gesteld in een digitale bijeenkomst hun vragen stellen. Vervolgens hebben bewoners en belanghebbenden de mogelijkheid gehad om tijdens de opinieronde in de gemeenteraad in te spreken. Het document zal, met een aantal kleine aanpassingen naar aanleiding van reacties, worden vastgesteld in de Gemeenteraad.



WELMERS BURG STEDENBOUW

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