

Ontwikkelingsrichting Drimmelseweg 17, Made

Inleiding

De Drimmelseweg 17 in Made ligt op de rand van de kern Made en het buitengebied van de gemeente Drimmelen, ten oosten van de kern Made. De voorliggende ontwikkelingsrichting beschrijft hoe het planvoornemen past binnen het gebied. Het plangebied is daarnaast gelegen op de zandgronden. Het zandgebied in de gemeente Drimmelen is gelegen rondom en tussen Wagenberg, Made en Terheijden, zie onderstaande afbeelding.



Figuur 1: links, uitsnede gebied ontwikkelingsrichting, rechts: weergave zandgronden

Inzoomend op het gebied zijn de Drimmelseweg en de Sluizeweg historische bebouwingslinten. Deze linten worden gekenmerkt door een afwisseling van open doorzichten en besloten erven met opgaand groen. Een mix aan erfbeplanting, houtwallen, hagen en laanbomen onderbreken de weidsheid van het buitengebied en brengen fijnmazigheid aan in het landschap. Direct aan de kern van Made, waar ook de planlocatie ligt, is aan de zuidkant de Drimmelseweg bebouwd met een aaneengesloten rij van woningen. De noordkant van dat gedeelte van de Drimmelseweg bestaat uit een tweetal bedrijven (waarvan voor 1 dit wijzigingsplan is opgesteld) en verder open agrarische gronden.

Ontwikkelingen in het gebied

Het bebouwingslint van de Drimmelseweg – Sluizeweg kent de afgelopen 10 jaar enkele ontwikkelingen. In 2020 is een bestemmingsplan vastgesteld waarbij een kleinschalige varkenshouderij aan de Drimmelseweg 44 is opgeheven en een kleinschalig aannemersbedrijf met noodzakelijke opstallen, erfverharding en landschappelijke inpassing is gerealiseerd. Dit plan sluit nauw aan op onderhavig wijzigingsplan waarbij een al aanwezig aannemersbedrijf adequaat wordt bestemd. In 2021 is een bestemmingsplan vastgesteld dat twee ruimte-voor-ruimte percelen tussen de woningen Sluizeweg 36 en 50 mogelijk maakt. De bouw van de ruimte-voor-ruimte woningen is begonnen.

Op dit moment loopt er een aantal ontwikkelingen die ook allen zijn gericht op de bouw van ruimte-voor-ruimte woningen. In maart dit jaar is een bestemmingsplan vastgesteld dat de

realisatie van twee ruimte-voor-ruimte woningen mogelijk maakt op de percelen tussen Drimmelseweg 21 en 27. De twee ruimte-voor-ruimte titels komen voort uit de sanering van een pluimveebedrijf aan de Plukmadestraat 58A te Made. Beide woningen worden landschappelijk ingepast.

Op de hoek van de Drimmeleseweg en de Sluizeweg wordt met het bestemmingsplan 'Sluizeweg 15 en Moerseweg 3A', dat in mei van dit jaar is vastgesteld, de bouw van vier ruimte-voor-ruimte woningen mogelijk gemaakt en wordt een bedrijfswoning omgezet naar een reguliere burgerwoning. De vier ruimte-voor-ruimte titels komen voort uit de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, in de vorm van twee stallen, van een intensieve veehouderij aan de Moerseweg 3A en uit de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, in de vorm van kassen, aan de Sluizeweg 15. De vier ruimte-voor-ruimte woningen worden landschappelijk ingepast.



Figuur 2: ruimte-voor-ruimte ontwikkelingen Drimmelseweg – Sluizeweg

Met de realisatie van een zestal ruimte-voor-ruimte woningen worden de bebouwingslinten verder aangevuld. Dit is mogelijk, maar wel onder de voorwaarde dat er rekening wordt gehouden met het open houden van doorzichten naar het buitengebied. Op die manier wordt de wisselwerking tussen besloten erven en de doorzichten naar het buitengebied in stand gehouden.

Ontwikkelingsrichting

Het gebied ten oosten van Made-Noord maakt deel uit van een gemengde plattelandseconomie. De zone gemengde plattelandseconomie kenmerkt zich door de nabijheid van kernen, het gebied is kleinschalig en bestaat uit een meer besloten landschap met functiemenging. De gronden ter plaatse bestaan zoals al reeds eerder vermeld uit zandgronden. Door de voedselarme gronden en door het doorgaans lage organische stofgehalte zijn deze gronden minder geschikt voor landbouw en (intensieve) veehouderij. De mindere mate van geschiktheid van de gronden voor landbouw heeft mede geleid tot een transformatie van het gebied waarbij meer agrarische bedrijven zijn omgeschakeld naar wonen of niet-agrarische bedrijvigheid. Door de aanwezigheid van dergelijke gevoelige functies leent het gebied zich niet goed voor het op lange termijn blijven uitoefenen van (grootschalige) landbouwbedrijven. Bij eventuele agrarische bedrijfsbeëindiging vormt behoud van bestaande agrarische bouwvlakken voor agrarisch gebruik in dit gebied dan ook geen specifieke beleidsuitgangspunt, maar kijken we juist naar de mogelijkheden voor woningbouw, recreatie en kleinschalige niet-agrarische bedrijvigheid. Functiemenging is hierbij het uitgangspunt. Dit betekent dat we de afnemende agrarische functie in samenhang bekijken met andere functies.

Uitgangspunt voor dit gebied is waar een gemeente plattelandseconomie kansrijk is mogelijkheden te bieden aan lokale ondernemers. Door voldoende ruimte te creëren voor onze lokale ondernemers om te (blijven) ondernemen, lokale kansrijke initiatieven de ruimte te geven om te groeien en de werkgelegenheid te laten toenemen, versterken we onze diverse, lokaal verbonden en steeds blauwgroenere economie. Wij willen op deze manier ondernemers dan ook de mogelijkheid bieden om zich in het gebied op een bestaand bouwperceel te vestigen. In onderhavig gebied achten wij een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid met een lage milieubelasting mogelijk.

Voor deze bedrijven is vaak geen plek op het nabijgelegen bedrijventerrein Brieltjenspolder, die zich vooral leent voor de vestiging van zwaardere, grotere bedrijvigheid. Het gebied Drimmelseweg / Sluizeweg is dan ook nadrukkelijk niet bedoeld voor bedrijven met een hoge milieubelasting (milieucategorie 3 of hoger). Dergelijke bedrijven dienen zich te vestigen op de bedrijventerreinen binnen de gemeente. De vestiging van bedrijven in dit gebied is uitsluitend bedoeld voor kleinschalige, bedrijfsmatige activiteiten die goed passen in een gemengde omgeving en die geen onevenredige hinder naar de omgeving veroorzaken.

In onderhavig wijzigingsplan achten wij een herbestemming van “wonen” naar “bedrijf” waar specifiek een aannemersbedrijf mogelijk gemaakt worden - kijkend naar het gebied - als passend ruimtelijk aanvaardbaar, omdat:

- Door de beperkte mogelijkheden voor agrarische bedrijfsvoering is het gebied waarin de planlocatie is gelegen steeds meer aan het transformeren van een agrarisch gebied naar een meer gemengd gebied met verschillende functies. Het adequaat bestemmen van een aannemersbedrijf past daarmee goed op deze locatie;
- Er sprake is van een kleinschalig aannemersbedrijf (eenmansbedrijf) wat zeer beperkt bedrijfsactiviteiten uitvoert. Het merendeel van de werkzaamheden vindt immers plaats op locatie van derden, waardoor van (geluids)overlast voor omliggende (burger)woningen geen sprake is;

- Doordat er sprake is van een eenmansbedrijf er slechts sprake van een beperkt verkeersaantrekkende werking;
- Het aannemersbedrijf zich niet kan vestigen op het in de nabijheid geleden bedrijventerreinen, omdat dit bedrijventerrein primair bedoelt is voor zwaardere bedrijvigheid;
- De vestiging van een aannemersbedrijf, vanwege de aanwezigheid van grote materialen en daarmee een groter ruimtebeslag vraagt in de kern Made onwenselijk is
- De Drimmelseweg / Sluizeweg gezien kan worden als overgangsgebied van kern naar buitengebied, waar een menging van functies goed voorstelbaar is.