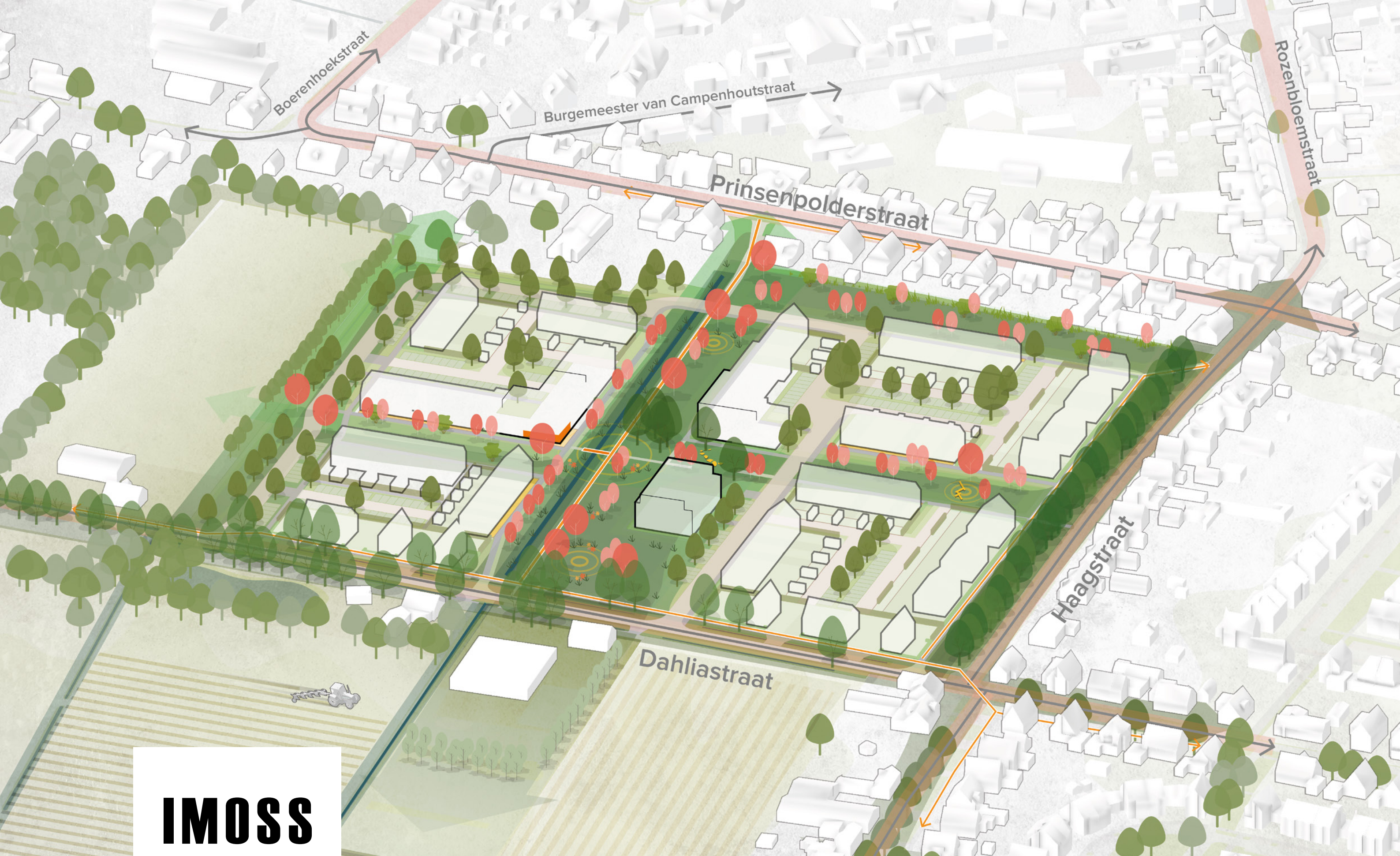




IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

MADE NOORDWEST, STEDENBOUWKUNDIGPLAN

11 FEBRUARI 2026

26930-R

TITEL
OPDRACHTGEVER
CONTACTPERSOON OPDRACHTGEVER

Made, Stedenbouwkundig plan DO Haagstraat
VORM Ontwikkeling BV
Jeroen Zevenberg

STATUS
DATUM

CONCEPT
11 februari 2026

DOCUMENTNUMMER
PROJECTNUMMER

26930-R
817.04

PROJECTTEAM

Tijl Hekking
Jordy Klinkenberg

IN OPDRACHT VAN



IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

INLEIDING	4
AANLEIDING	4
BELEIDSANALYSE	7
OMGEVINGSVISIE GEMEENTE DRIMMELEN.....	7
PROGRAMMA WONEN 2030	7
INTEGRAAL GROENBELEIDSPLAN 2017 - 2026	8
ONTWIKKELKADER MADE NOORD WEST	8
VERHAAL VAN DE PLEK	10
ONTWIKKELING	10
LANDSCHAPPELIJK STRUCTUUR.....	11
RECREATIEF NETWERK.....	11
RUIMTELIJKE STRUCTUREN.....	12
GROEN STRUCTUUR	12
RUIMTELIJKE PRINCIPES	13
VERSTERKING VAN CULTUURHISTORISCHE WAARDEN	13
DUURZAME ONTWIKKELING	13
KLIMAATADAPTIEVE INRICHTING	13
STEDENBOUWKUNDIG PLAN	14
RUIMTELIJKE VISIE.....	14
GROEN BLAUW RAAMWERK.....	15
BESTAANDE BOMEN INPASSEN.....	15
WANDELEN EN FIETSEN.....	16
AUTO BEREIKBAARHEID.....	16
STEDENBOUWKUNDIGE UITWERKING.....	18

OPENBARE RUIMTE	19
BUURT GROEN.....	19
MOODBOARD OPENBARE RUIMTE	20
NATUURINCLUSIEF:	21
BIODIVERSITEIT & KLIMAATADAPTATIE.....	21
BOMEN.....	23
STRATEN	25
PARKEREN.....	25
VERLICHTING.....	25
SPELEN EN ONTMOETEN.....	26
BRUG/DUIKER	27
TRAFO'S EN OVERIGE	27
BIJLAGE KAARTENBOEK	28
BIJLAGE PROFIELEN	38

INLEIDING

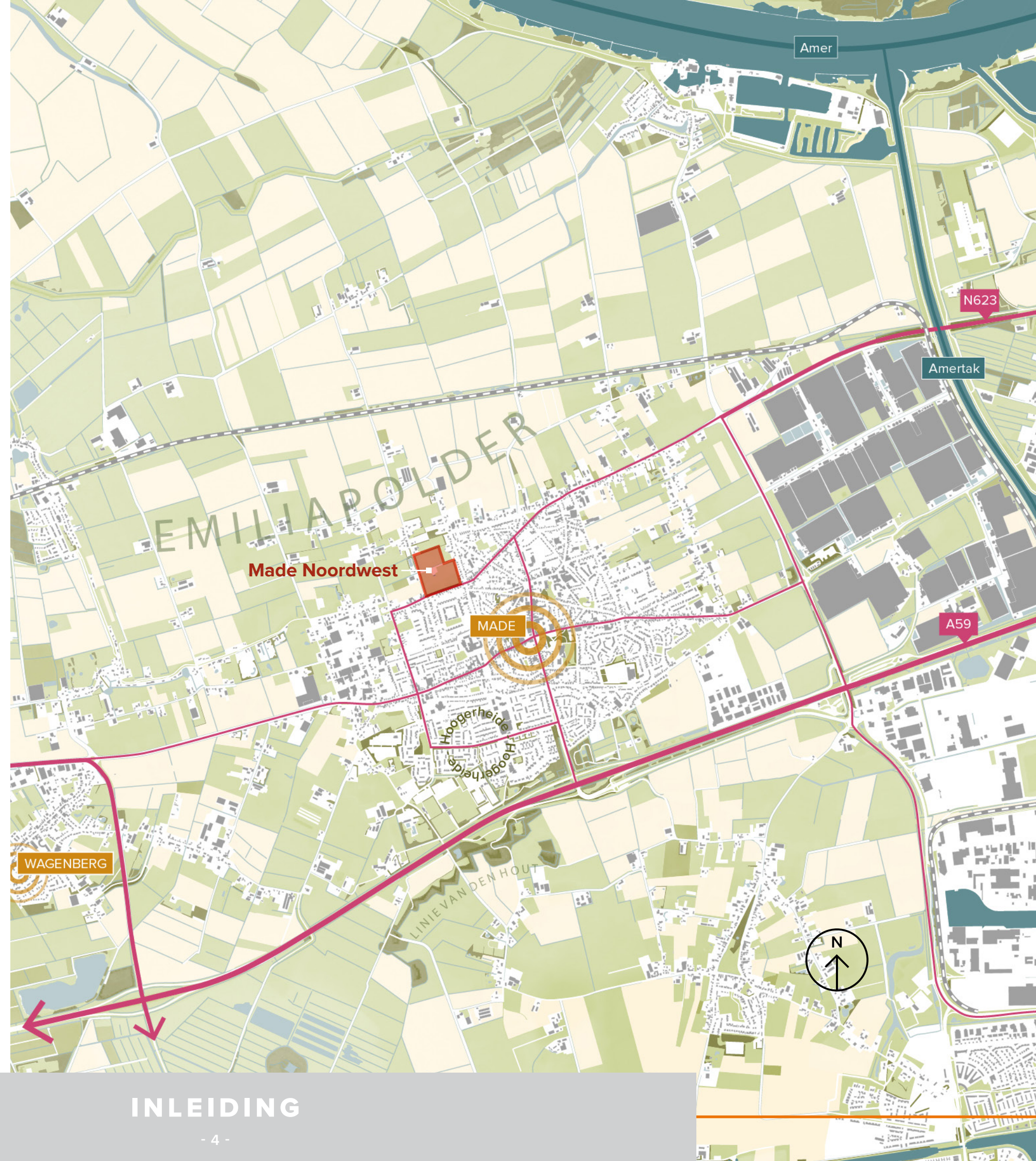
AANLEIDING

In het noordwestelijke deel van Made, in de gemeente Drimmelen, verrijst de komende jaren een nieuwe woonwijk: Made Noordwest. Het plangebied, dat grenst aan de Haagstraat, de Prinsenspolderstraat en de Dahliastraat, is sinds 1997 eigendom van ontwikkelaar VORM. Waar nu nog landbouwgrond ligt, ontstaat een eigentijdse woonwijk die inspeelt op de groeiende behoefte aan woningen in de regio en tegelijkertijd past binnen het dorpse karakter van Made.

De plannen voorzien in de bouw van circa 180 woningen. Daarbij wordt nadrukkelijk gekeken naar een mix van woningtypen, zodat zowel starters als doorstromers en senioren er een plek kunnen vinden. Er komt ruimte voor sociale huur, woningen in het middensegment en koopwoningen in de vrije sector. De wijk wordt niet alleen een verzameling huizen, maar krijgt ook een groen karakter, met aandacht voor wateropvang, duurzame inrichting en een goede aansluiting op het omliggende landschap en dorp.

Er is een zorgvuldig proces doorlopen. In het najaar van 2024 is een participatietraject gestart, waarbij omwonenden, belanghebbenden en andere betrokkenen hun ideeën en zorgen konden delen. Deze input is meegenomen bij de verdere uitwerking van de plannen en heeft geresulteerd, in samenhang met alle eisen en aanvullende onderzoeken, tot het nu voorliggende stedenbouwkundig plan.

*Ligging van de locatie in een bredere context
Vorm plangebied is geabstraheerd*





Made Noordwest

Vierendeelstraat

Pahlstraat

Haagstraat

Prinsenvolderstraat



INLEIDING



Zuidwest hoek plangebied - Dahliastraat kijkend naar plangebied



Zuidwest hoek plangebied - Dahliastraat kijkend bestaande houtwal



Westzijde plangebied - Dahliastraat kijkend naar Vierendeelsestraat



Westzijde plangebied - Dahliastraat kijkend naar Vierendeelsestraat



Zuidzijde plangebied - Haagstraat kijkend naar oosten



Zuidoost hoek plangebied - Haagstraat kijkend naar plangebied

BELEIDSANALYSE

OMGEVINGSVISIE GEMEENTE DRIMMELEN

In de Omgevingsvisie van Drimmelen wordt Made aangewezen als een belangrijke woonkern waar de komende jaren extra woningbouw wordt ontwikkeld. Het dorp speelt een centrale rol in de ambitie van de gemeente om tot 2030 circa 1.500 nieuwe woningen te realiseren. Voor Made gaat het om ongeveer 600 woningen, waarmee wordt ingespeeld op de groeiende vraag van uiteenlopende doelgroepen: jongeren, ouderen, starters en mensen met een zorgbehoefte

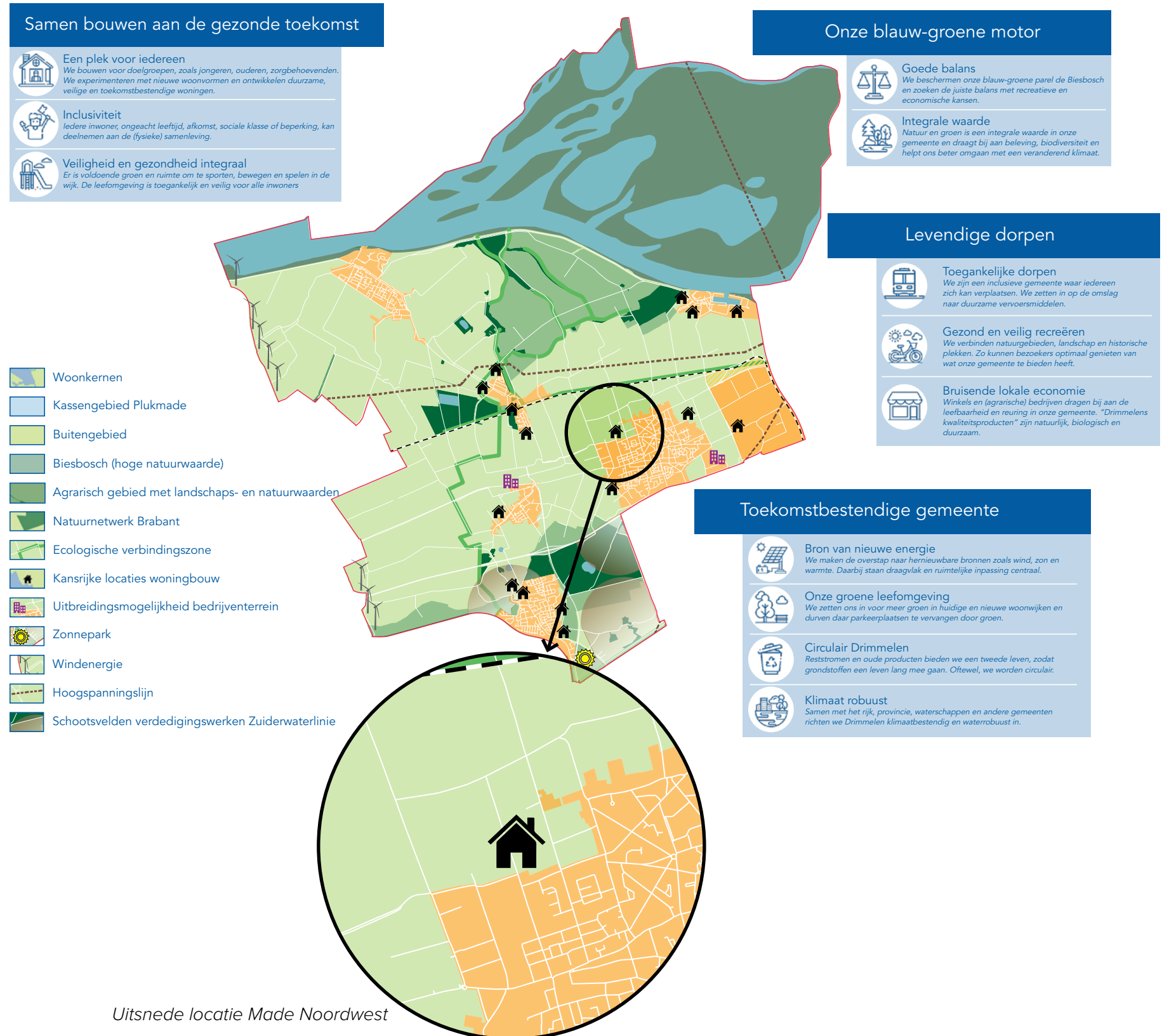
De Omgevingsvisie benadrukt dat nieuwe wijken niet alleen een kwantitatieve bijdrage moeten leveren, maar ook kwalitatief hoogwaardig moeten zijn. Dit betekent dat er aandacht is voor klimaatadaptatie, groene leefomgeving, veiligheid en gezondheid. Made Noordwest wordt in de Omgevingsvisie aangewezen als kansrijke locatie voor woningbouw, waarbij landschappelijke structuren en bestaande groen- en waterstructuren ingepast zijn.

PROGRAMMA WONEN 2030

Voor de locatie Made Noordwest wordt in het Programma Wonen 2030 duidelijk gevraagd om een aanzienlijke woningbouwopgave die inspeelt op de lokale en regionale behoefte.

De totale ambitie voor Made is het toevoegen van circa 600 woningen tot 2030. Specifiek voor Made Noordwest wordt uitgegaan van een bijdrage van minimaal 150 woningen. De opgave is nadrukkelijk gericht op betaalbaarheid en diversiteit, een plek voor iedereen.

OMGEVINGSVISIE DRIMMELEN



In eerdere plannen lag het accent te sterk op duurdere koopwoningen; daarom moeten nieuwe locaties zoals Made Noordwest juist zorgen voor meer betaalbare woningen. Omdat het project meer dan 20 woningen omvat, geldt dat minimaal 50% betaalbaar of goedkoop moet zijn.

INTEGRAAL GROENBELEIDSPAN 2017 - 2026

Uit het Integraal Groenbeleidsplan Drimmelen 2017–2026 komt naar voren dat nieuwe gebiedsontwikkelingen, zoals in Made Noordwest, nadrukkelijk moeten bijdragen aan de gemeentelijke groenambities.

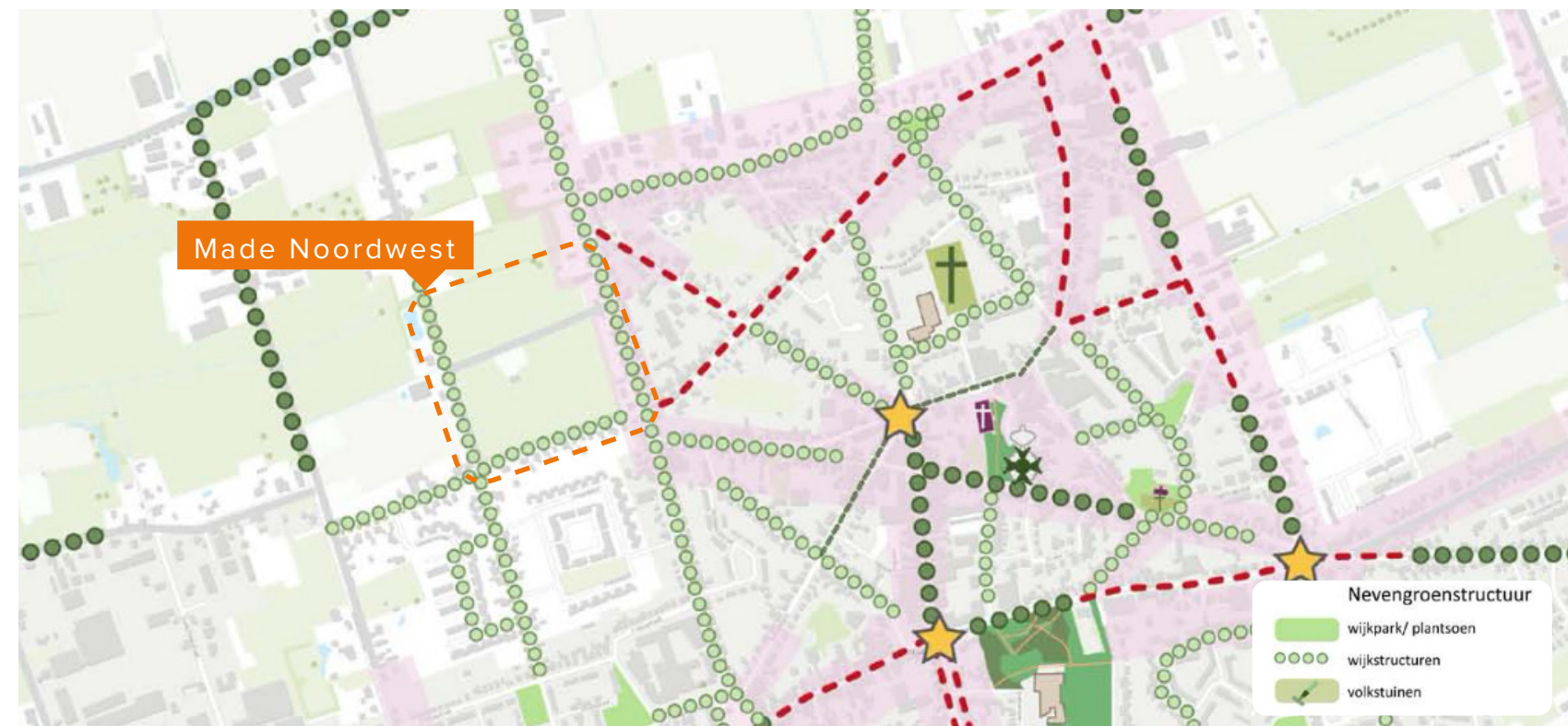
De gemeente streeft ernaar dat elke ontwikkeling het groen niet alleen behoudt, maar ook versterkt. Bij de inrichting van nieuwe wijken betekent dit dat groene structuren en verbindingen leidend moeten zijn, zodat de relatie met het omliggende landschap zichtbaar blijft. Specifiek wordt ingezet op het behouden en versterken van bestaande groenstructuren, zoals houtwallen en monumentale bomen, en het realiseren van robuuste groenzones die buffer vormen tussen nieuwe bebouwing en bestaande wijken of het buitengebied.

Daarnaast ligt er een sterke nadruk op het creëren van een klimaatbestendige en gezonde leefomgeving. Dat houdt in dat het groen moet bijdragen aan het tegengaan van hittestress door bijv. schaduwrijke plekken en routes, en met gevarieerde beplanting de biodiversiteit versterkt. In nieuwe gebieden moeten bewoners op korte loopafstand toegang hebben tot groen, speel- en ontmoetingsplekken. Voor Made Noordwest betekent dit concreet dat de ontwikkeling moet aansluiten bij de historische houtwal langs de Haagstraat en de bestaande

bomenstructuren (wijkstructuren) langs de Dahliastraat en Prinsenvolderstraat. Verder moet er gezorgd worden voor voldoende openbare groene ruimtes binnen de wijk, die de biodiversiteit versterken en bijdragen aan een prettige woonomgeving. In het beleid is een richtlijn opgenomen om 50m² openbaar groen per woningen te realiseren bij nieuwbouwplannen.

ONTWIKKELKADER MADE NOORD WEST

De nieuwe wijk Made Noord West wordt ontwikkeld op een terrein van circa 5,5 hectare aan de noordwestzijde van het dorp. De stedenbouwkundige structuur volgt een lineaire en orthogonale opzet die aansluit bij de bestaande historische landschappelijke patronen. Daarbij worden zichtlijnen, zoals die over de Vierendeelstraat, bewust opgehouden om de relatie met het landschap te versterken.



Integraal groenbeleidsplan Uitsnede locatie Made Noordwest

Het ontwikkelkader legt sterk de nadruk op klimaatadaptatie en duurzaamheid. Waterberging is een centraal thema: bestaande waterlopen worden gehandhaafd en versterkt met natuurvriendelijke oevers. Daarnaast worden bovenop de verplichte watercompensatie extra berging gerealiseerd vanuit de opgave Made Laag. De openbare ruimte krijgt een groene, biodiverse inrichting met kruidenrijke grasvelden, inheemse bomen en heesters.

Groen speelt in het geheel een belangrijke rol.

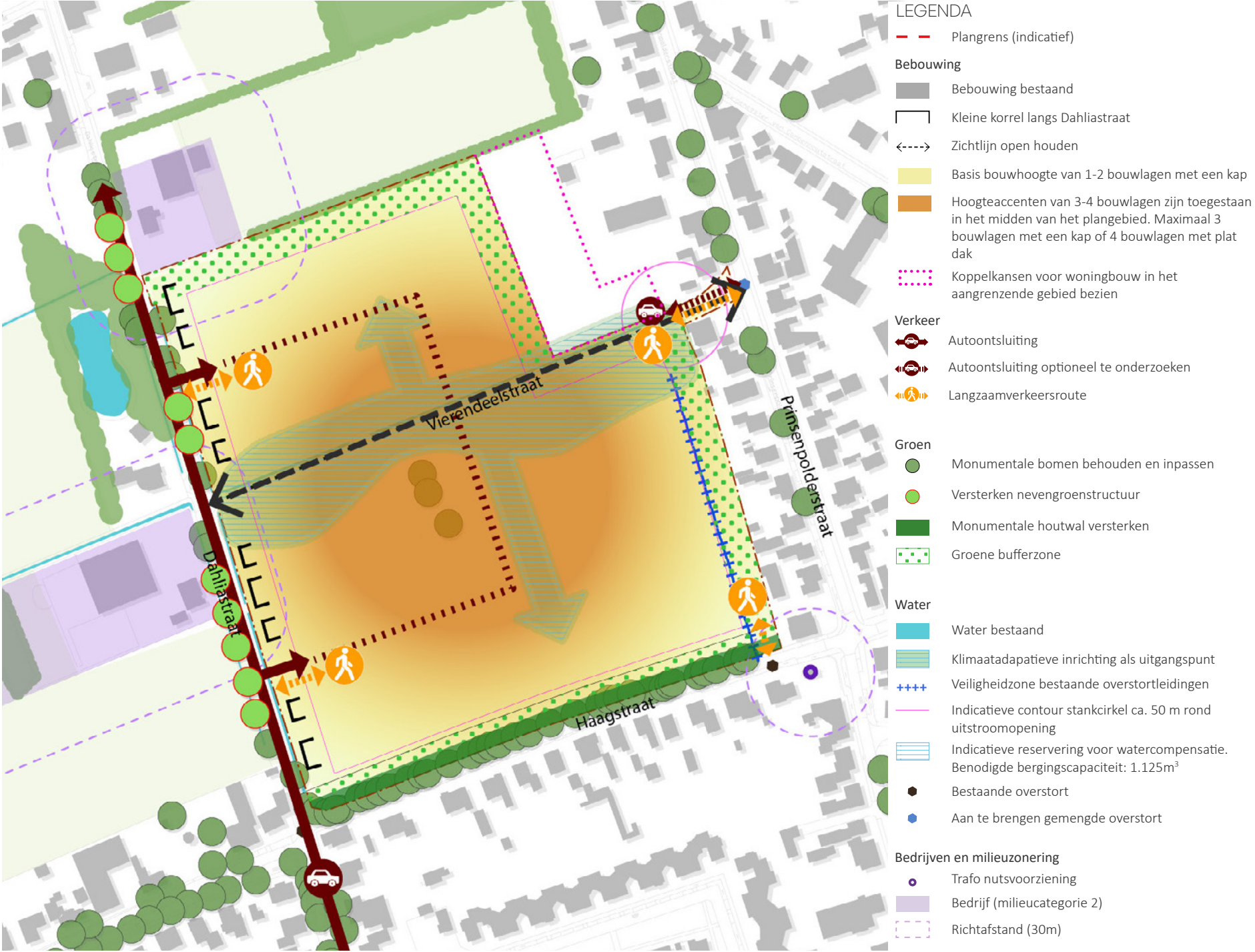
Monumentale bomen, zoals die langs de Haagstraat worden behouden en ingepast. Langs de Haagstraat blijft de historische houtwal bestaan en wordt deze versterkt. Verder worden robuuste groene bufferzones aangelegd aan de randen van het plangebied, zodat er een zachte

overgang ontstaat en wateroverlast richting de bestaande omgeving wordt voorkomen.

De ontsluiting van het gebied met de auto vindt plaats via de Dahliastraat. Langzaam verkeer kan tevens over de Vierdeleelstraat richting de Prinsenvolderstraat het centrum bereiken. Binnen de wijk wordt parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein en op terreinen omsloten door bebouwing opgelost en waar nodig met open verharding in de openbare ruimte.

Qua bebouwing is de basishoogte 1 à 2 lagen met kap, passend bij de schaal van het dorp. In het midden van het plangebied zijn accenten tot 3 à 4 bouwlagen toegestaan, mits deze zorgvuldig worden vormgegeven. Natuurinclusief bouwen is een randvoorwaarde: zoveel mogelijk groene daken, nestvoorzieningen voor vogels en vleermuizen en groene erfafscheidingen worden standaard meegenomen

De ontwikkeling van Made Noord West vormt een eigentijdse uitbreiding van het dorp, waarin klimaatadaptatie, groenstructuren, waterbeheer en natuurinclusiviteit de basis leggen voor een duurzame en leefbare nieuwe woonwijk.



Ontwikkelkader Made Noordwest 5 feb 2024

VERHAAL VAN DE PLEK

ONTWIKKELING

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 Zandijk 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, met langs die historische assen bebouwing. De ontginning gebeurt met een praktische en efficiënte structuur van lange lijnen die de polder inlopen en zo een kenmerkend slagenlandschap opleveren. Made Prinsenvolder en Made Oost zijn de recente, grotere uitbreidingslocaties binnen de kern.

Als inspiratie voor de ontwikkeling Made Noord West wordt gerefereerd naar de historische boskamers uit de periode van 1910 die in het plangebied aanwezig waren. Deze boskamers worden gekenmerkt door rechthoekige ruimtes omzoomd door groen. De Vierendeelstraat was destijds een belangrijke route in de structuur. Een lineaire structuur sluit bovendien aan bij de morfologische structuur van de uitbreidingen van het bestaande weefsel van het dorp.



1860

- Kenmerkende slagenlandschap
- Verzameling boerderijen op het gemeenschappelijke weidegebied (de Meede)

1910

- Bebouwing aan Prinsenvolderstraat

1980

- Langs de historische assen komt bebouwing

2012

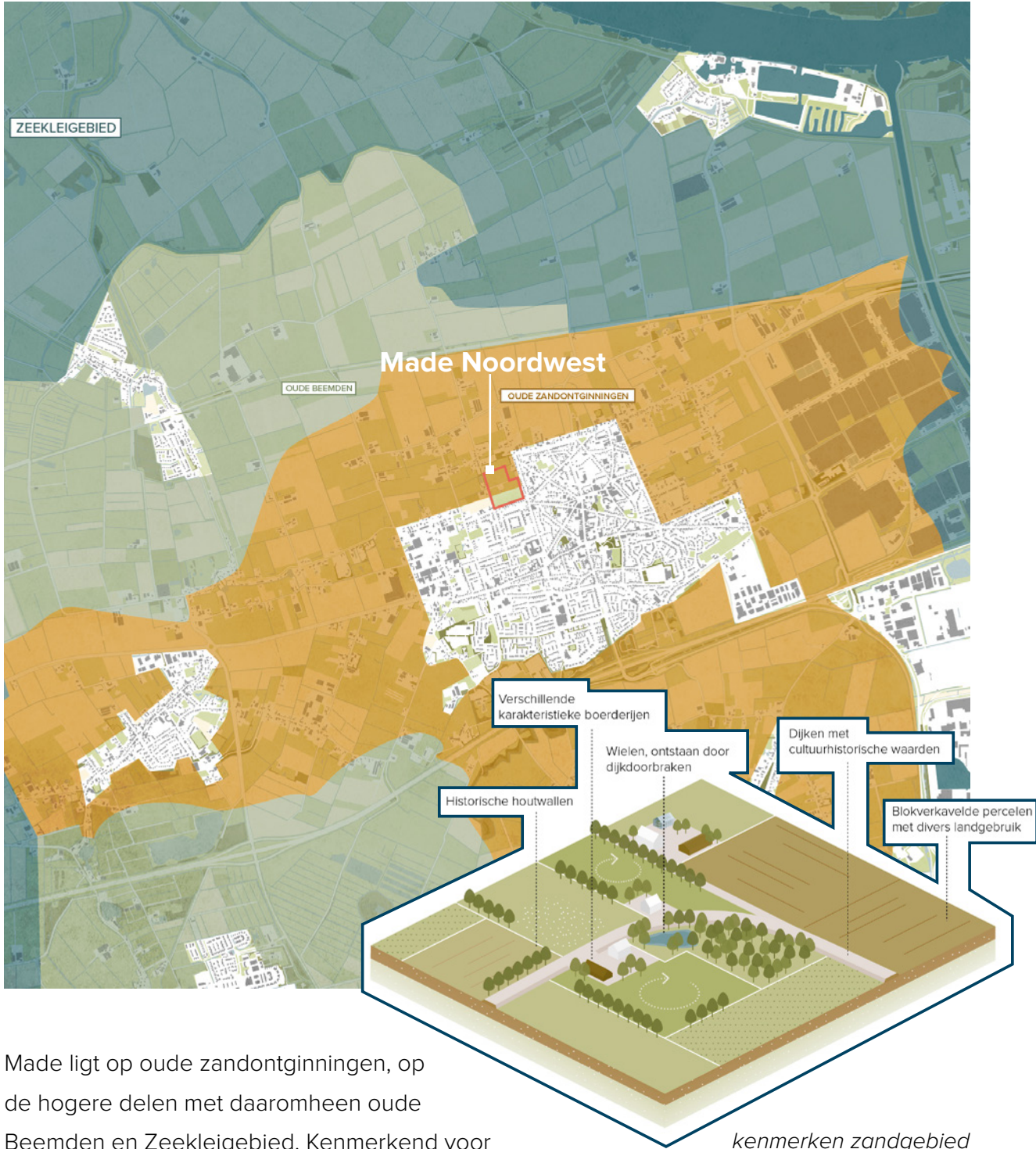
- Uitbereidingswijk Prinsenvolder

Toekomst

- Ontwikkeling woningbouw

Vorm plangebied is geabstraheerd

LANDSCHAPPELIJK STRUCTUUR



Made ligt op oude zandontginningen, op de hogere delen met daaromheen oude Beemden en Zeekleigebied. Kenmerkend voor het zandgebied zijn de boskamers binnen een heldere blokverkaveling, houtwallen en de lange lijnen door de polder.

kenmerken zandgebied met boskamers

RECREATIEF NETWERK



Rondom Made liggen en door het centrum liggen verschillende recreatieve fietsroutes. Door Made Noord West is geen fietsroute die onderdeel is van het recreatieve netwerk, echter is op korte afstand de mogelijkheid om aan te haken over de Dahliastraat. Met de ontwikkeling van Made Noord West kan de Vierendeelstraat recreatieve betekenis krijgen die centraal door het gebied loopt en zo de nieuwe bewoners indirect aan te sluiten op het regionaal knooppunten fietsnetwerk.

RUIMTELIJKE STRUCTUREN



Made heeft een herkenbare en bijzondere ontginningsstructuur van een helder carré rondom het centrum met daar doorheen radialen. In de tijd heeft Made zich tussen rechte lijnen de polder in ontwikkeld. Groene boskamers aan de rand van het dorp zijn nog te herkennen.

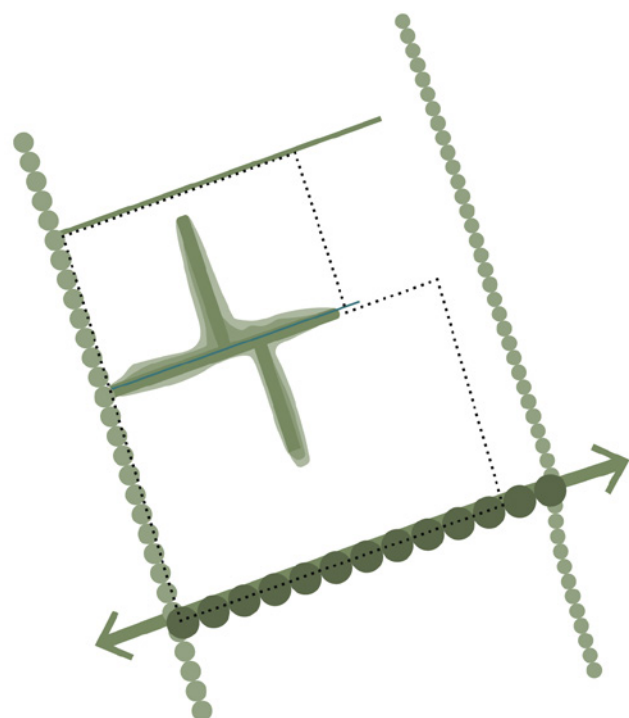
GROEN STRUCTUUR



De lange lijnen in Made worden begeleid door boomstructuren die zowel op wijkniveau en landschappelijk niveau gezamenlijk een sterk raamwerk vormen. Made Noordwest ligt aan een historische waardevolle wijkstructuur gelegen aan de Haagstraat. Langs de Dahliastraat staan een aantal bomen en wordt vooral gekenmerkt door een smal profiel met daarlangs poldersloten.

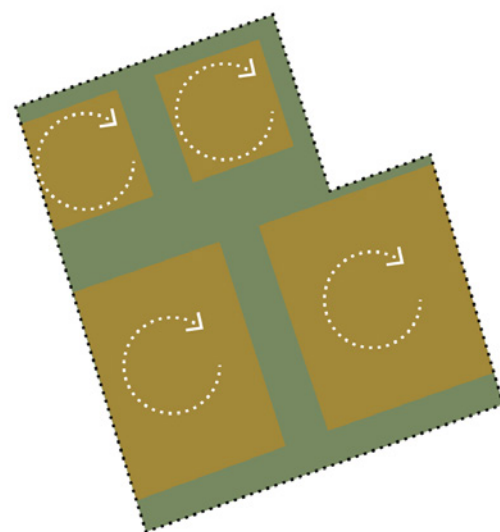
RUIMTELIJKE PRINCIPES

Met de ontwikkeling van Made Noord West wordt aansluiting gezocht en inspiratie opgedaan uit zowel de landschappelijke onderlegger als ambities ten aanzien van klimaatadaptatie, leefbaarheid en toekomstbestendigheid.



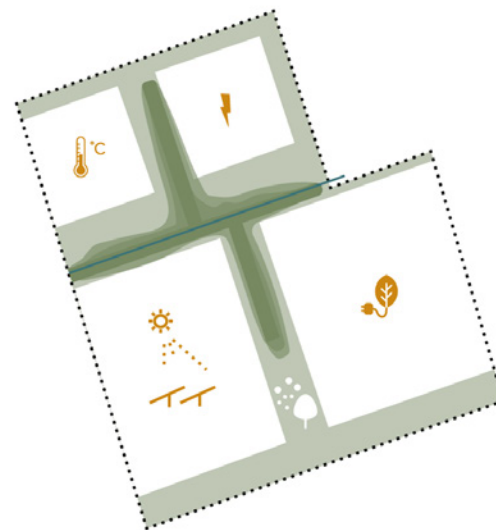
GROEN-BLAUW NETWERK

Het plangebied wordt verweven met een robuust groen-blauw netwerk dat aansluit op de omliggende landschappelijke structuren. Per woning wordt minimaal 50 m² aan groen gerealiseerd, waarmee een leefbare, natuur-inclusieve woonomgeving ontstaat die bijdraagt aan verkoeling, wateropvang en de algehele leefkwaliteit.



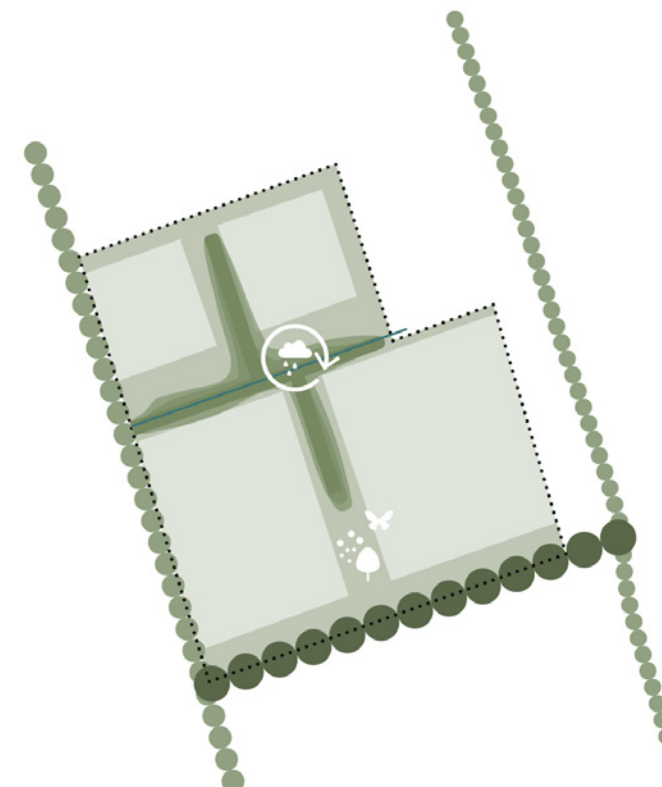
VERSTERKING VAN CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

De opzet van het plangebied is geïnspireerd op het historische landschap, waarbij de karakteristieke 'groene kamers' herkenbaar terugkomen in het stedenbouwkundig raamwerk. Deze verwijzing naar het verleden geeft het gebied identiteit en zorgt voor een natuurlijke samenhang tussen oud en nieuw.



DUURZAME ONTWIKKELING

Er wordt ingezet op een integrale benadering van duurzaamheid. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar energievoorziening en -verbruik, maar ook naar de vitaliteit van bewoners en de versterking van biodiversiteit. Het resultaat is een toekomstbestendig woongebied dat bijdraagt aan een gezonde leefomgeving.



KLIMAATADAPTIEVE INRICHTING

Het gebied wordt klimaatbestendig ingericht, met slimme oplossingen voor het opvangen en bergen van regenwater om zowel droogte als wateroverlast tegen te gaan. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met de waterbergingsopgave van Made-Laag, waardoor het gebied bijdraagt aan een grotere regionale klimaatrobuustheid.

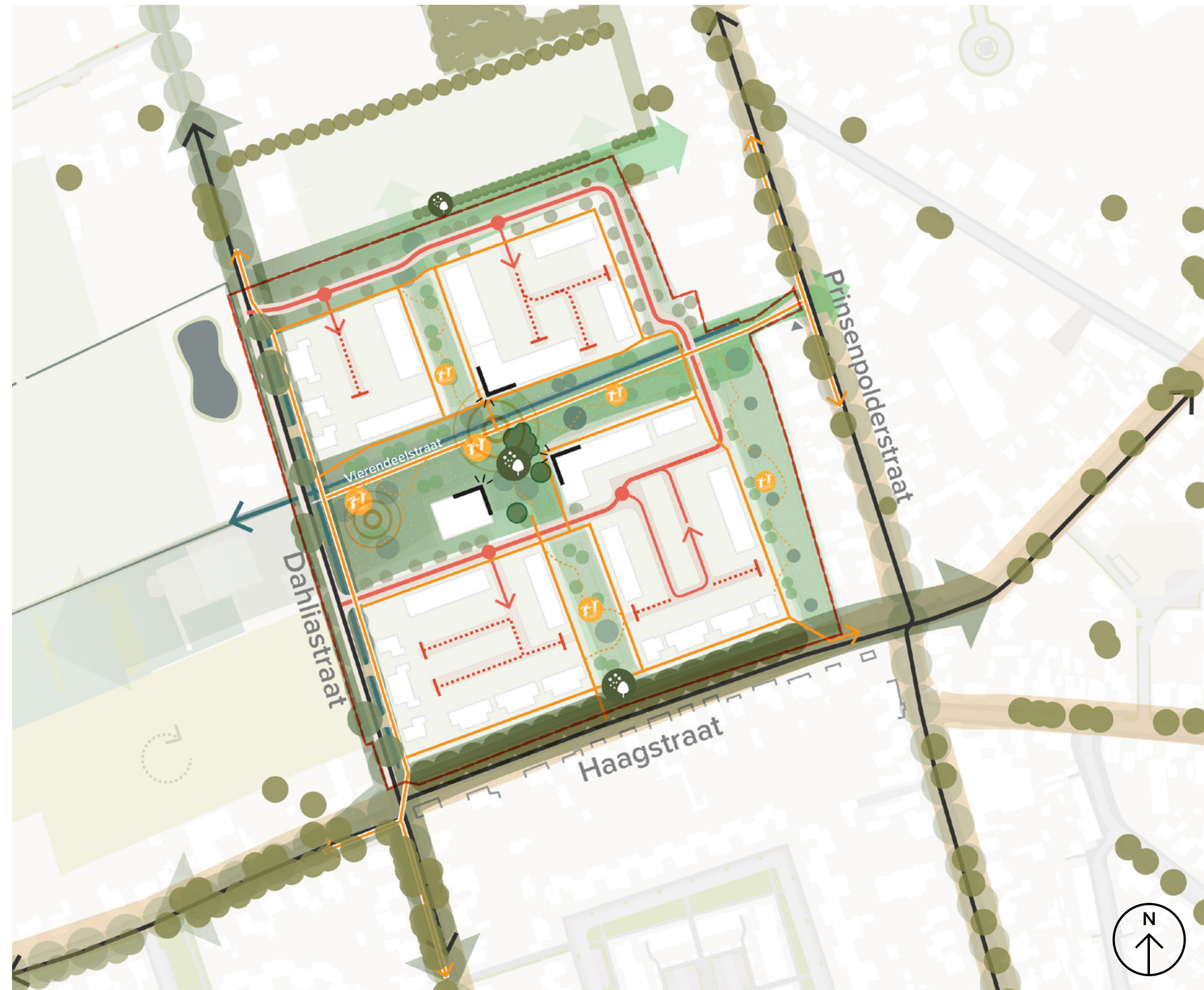
STEDENBOUWKUNDIG PLAN

RUIMTELIJKE VISIE

In deze ruimtelijke visie voor het plangebied in Made staat de ontwikkeling van een klimaatadaptieve en groenrijke woonomgeving centraal. De Vierendeelstraat wordt zorgvuldig ingepast als een belangrijke wandelverbinding, die het gebied op een natuurlijke en historische wijze doorsnijdt en verbondenheid creëert tussen de verschillende woonkamers in het groen en de omgeving. Deze 'kamers' zijn gevat in een helder stedenbouwkundig raamwerk, waarin openheid, samenhang en ruimtelijke kwaliteit leidend zijn.

In het hart van het gebied vormt een ensemble van groen – het 'groen hart' – samen met een stedenbouwkundig accent in de vorm van appartementen, een markant middelpunt. De appartementen zorgen voor diversiteit in woningtypologie en geven het centrale deel een stedelijk karakter zonder het groene beeld te verstoren.

Zichtlijnen en zorgvuldig vormgegeven hoeken krijgen extra aandacht, zodat het gebied visueel aantrekkelijk en overzichtelijk blijft. Verkeersontsluiting wordt eenduidig en logisch georganiseerd, met behoud van bestaande bomen waar mogelijk. Zo ontstaat een toekomstbestendige woonomgeving waarin duurzaamheid, beleving en ruimtelijke kwaliteit hand in hand gaan.



Ruimtelijke visie



GROEN BLAUW RAAMWERK

Het raamwerk wordt gevormd door bestaande watergangen en het doorzetten van groene structuren vanuit de omgeving. Een robuust groen- blauw raamwerk borgt de toekomstbestendigheid omdat er ruimte is om in te spelen op veranderend klimaat. Er is ruimte voor waterberging, voldoende ruimte voor bomen die schaduw geven en plek om te ontmoeten en bewegen.



BESTAANDE BOMEN INPASSEN

Langs de bestaande structuren zijn bomen en beplanting aanwezig; cultuurhistorisch waarde bomen langs de Haagstraat, een boomgroep aan de Vierendeelstraat centraal in het plan en lossen bomen aan de Dahliastraat. Door deze in te passen staat er straks volwaardige bomen in de nieuwe openbare ruimte. Langs de Haagstraat komt een robuuste groenzone waar de bomen voldoende ruimte krijgen om te blijven groeien.



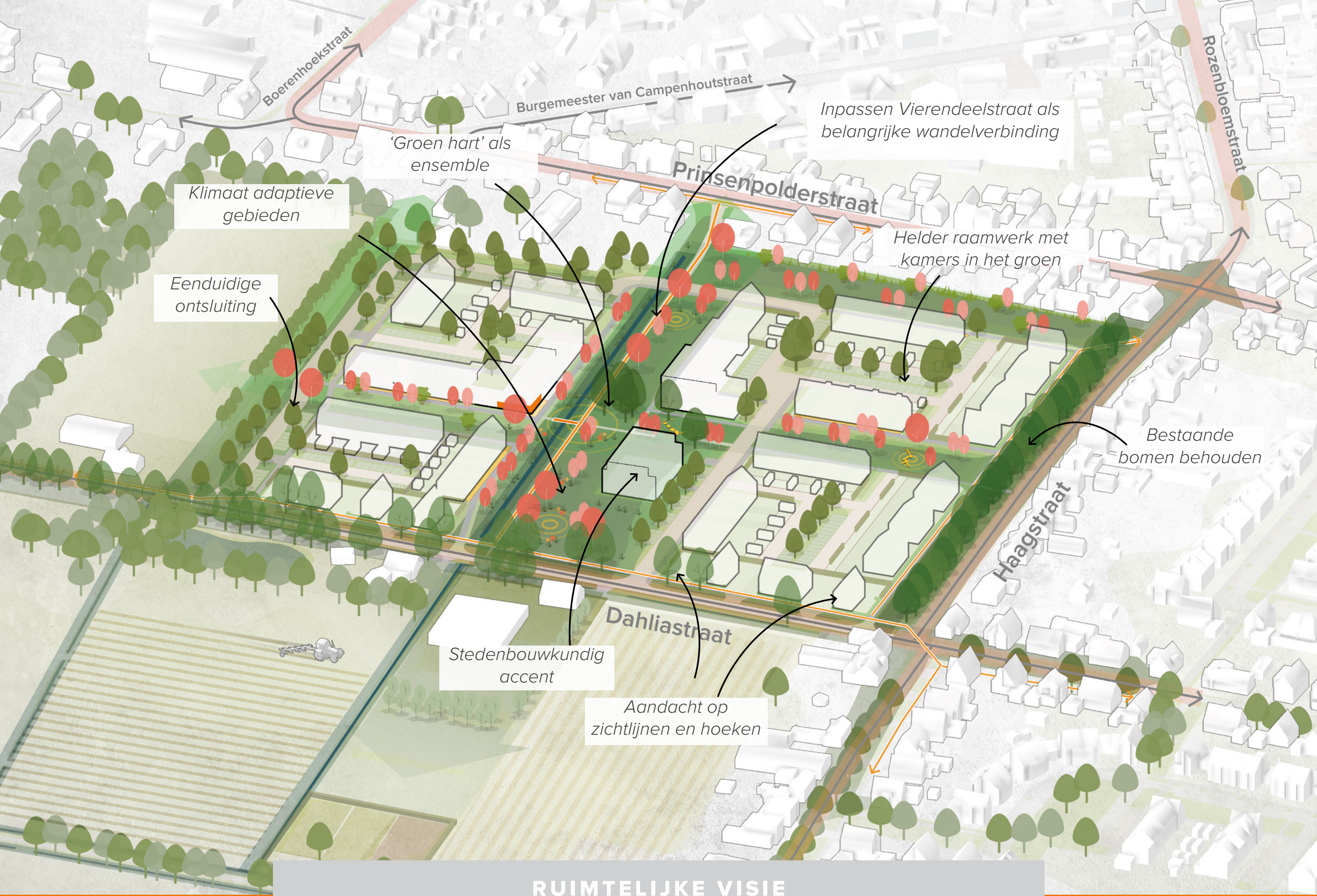
WANDELEN EN FIETSEN

Vanuit de omliggende buurten maakt het plan een fijnmazig en overzichtelijk wandelnetwerk mogelijk. Fietzers kunnen vanuit de woonkamers eenvoudig aansluiting vinden op het bestaande wegennetwerk. Het centrale groene assenkruis wordt ingericht als een veilige plek om te spelen en elkaar te ontmoeten, en zal deel uitmaken van een aantrekkelijk 'ommetje' door het dorp. Ontmoeting en verblijf staan hierbij centraal.



AUTO BEREIKBAARHEID

Het plangebied wordt op twee plekken vanuit de Dahliastraat ontsloten. Een heldere doorgaande routing ontsluit de vier kamers. De autoweg is bewust op een aantal plekken geknikt om lange rechtstanden te voorkomen. Parkeren gebeurt voornamelijk op achter terreinen in parkeerhoven en deels op eigen terrein in de achtertuinen. Parkeerplekken overdekt met pergola's, afgewisseld met bergingen worden eenduidig mee ontworpen in architectuur. Hierdoor is het mogelijk voor de rijwoningen een laadplek op eigen terrein te organiseren.



Klimaat adaptieve gebieden

Eenduidige ontsluiting

'Groen hart' als ensemble

Stedenbouwkundig accent

Aandacht op zichtlijnen en hoeken

Inpassen Vierendeelstraat als belangrijke wandelverbinding

Helder raamwerk met kamers in het groen

Bestaande bomen behouden

RUIMTELIJKE VISIE

STEDENBOUWKUNDIGE UITWERKING

De wijk is opgebouwd uit 4 'kamers'. Iedere kamer heeft zijn eigen interpretatie, verschijningsvorm en programma. Alle kamers zijn gebaseerd op een gelijke bebouwingstructuur. Deze kamers worden gevormd door een compacte structuur van zowel grondgebonden als gestapelde woningen. Binnen deze kamers wordt het parkeren grotendeels op achter-terreinen opgelost, waardoor veel woningen met de voorzijde aan het groen gesitueerd zijn; het parkeren aan de voorzijde is in waterdoorlatend verharding en afgeschermd met groen.

De kamers worden van elkaar gescheiden door ruime groenstructuur waarin zowel bestaande groenelementen als retentiezones zijn opgenomen; In het hart van de groene zone tussen de kamers zijn op ruime afstand van elkaar appartementengebouwen gesitueerd. Deze betreffen een maximaal bouwhoogte van 4 lagen. Het appartementengebouw in het dure segment heeft een meerzijdige oriëntatie: ze ligt vrij in het groen. De randen voornamelijk richting de Haagstraat en Dahliastraat behoeven een kleinere korrel door vrijstaande en twee onder een kap woningen om de overgang te verzachten en deel te nemen in het aanliggend dorps karakter.

De behoefte voor de opvang van hemelwater zorgt mede voor voldoende groene kwalitatieve ruimte om dit te kunnen waarborgen. Gecombineerd met beplanting, bomen, maar ook spelen en ontmoeten versterkt dit de woonkwaliteit.



OPENBARE RUIMTE

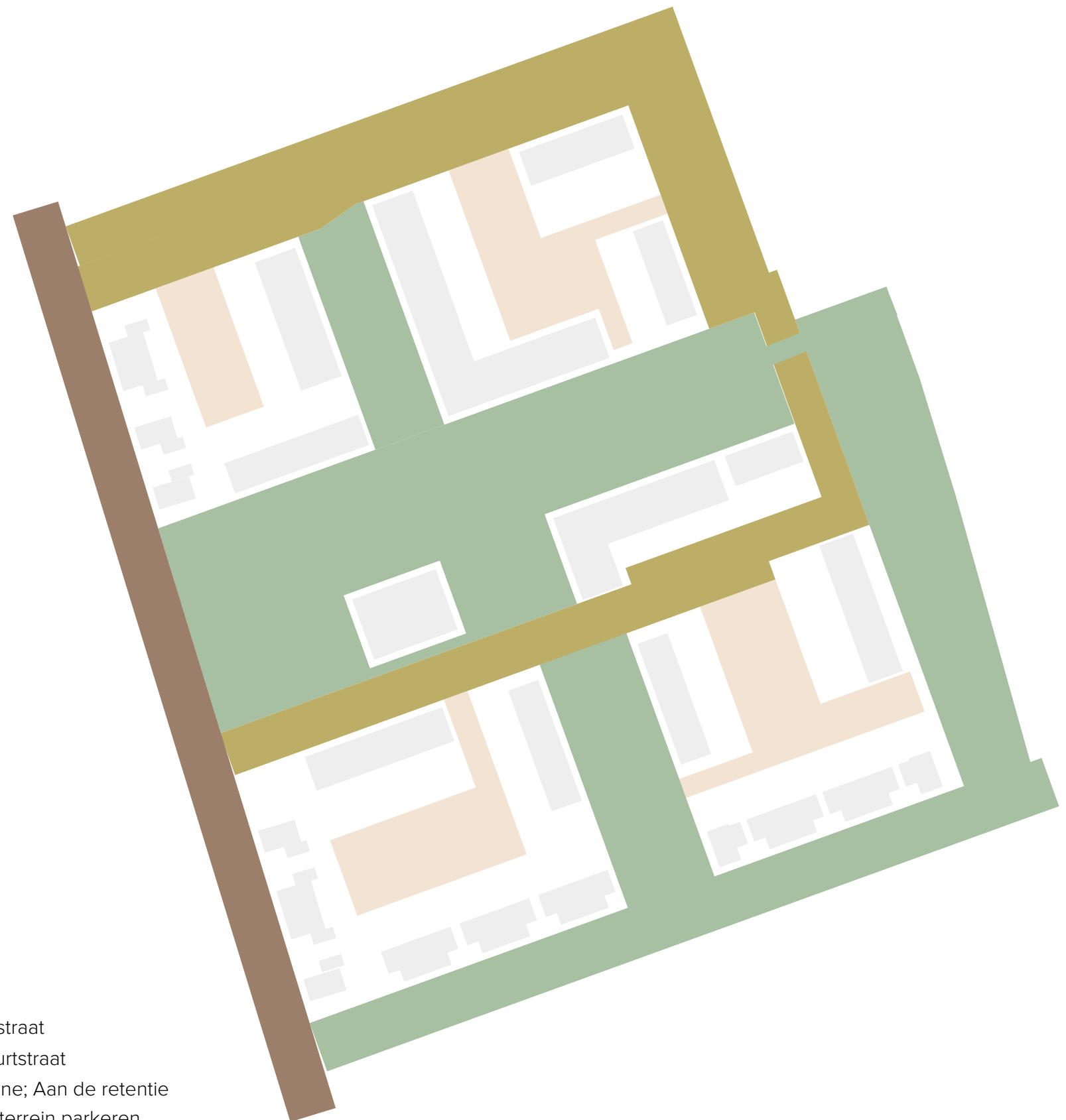
BUURT GROEN

De robuuste groen-blaauwe structuren vormen de basis voor de openbare ruimte. Dit draagt bij aan een toekomstbestendige en leefbare wijk. De openbare ruimte vormt een essentieel onderdeel van het plan, zeker in de parkzone, waar door het ontbreken van afgezoomde voortuinen de openbare ruimte “de tuin” van de bewoners is.

De groene parkzone wordt ontworpen voor voetgangers als primaire gebruikers. De auto bevindt zich alleen in de buurtstraat en aan de achterkanten van de woningen in achterterreinen. Naast een verblijf- en doorgaande functie vervult de openbare ruimte ook een mitigerende rol in de effecten van klimaatverandering: door ruimte te bieden aan wateropvang en te zorgen voor voldoende schaduw op hete dagen.

- Het wandelpad in de parkzones lopen hier op een speelse manier doorheen, met groen aan de zijden;
- De parkzone wordt ingericht met het oog op klimaatadaptatie en biodiversiteit;
 - Gebruik inheemse bomen en planten;
 - Laagtes / wadi's voor wateropvang en -afvoer;
 - Schaduwrijke plekken en routes
- Verspreid door de parkzone zijn natuurlijke en informele speelplekken en -aanleidingen te vinden;
- Parkeren gebeurt op open verharding;
- Haaks parkeren worden omzoomd met hagen.

- Dahliastraat
- De buurtstraat
- Parkzone; Aan de retentie
- Achterterrein parkeren



MOODBOARD OPENBARE RUIMTE



NATUURINCLUSIEF:

BIODIVERSITEIT & KLIMAATADAPTATIE

Biodiversiteit en klimaatadaptatie zijn belangrijke elementen die in het plan zichtbaar worden gemaakt. Er is een wisselwerking tussen openbare ruimte en architectuur. De architectuur is open richting het groen en lokt interactie met de omgeving uit. De infrastructuur zal zo groen mogelijk aangelegd worden, denk hierbij aan halfopen verharding, hagen, heesters en vaste planten en bomen van verschillende orde grootte.

Bergingen in tuinen krijgen ten behoeve van het vasthouden van water op het dak, een sedumdak, gecombineerd met begroeide pergola's bied dit een ecologische impuls voor vogels als de huismus en insecten als de weidehommel en koninginnenpage. De groene openbare ruimtes worden voorzien van waterberging en een verscheidenheid aan beplanting, dit draagt bij als voedselbron, alsook in ruimte voor verschillende verblijfs- en nestmogelijkheden voor zowel vogels, insecten en kleine zoogdieren zoals de egel. Ook worden er waar mogelijk nestkasten geïntegreerd in de gevel als woning voor gebouwbewonende soorten zoals de huismus en dwergvleermuis. Zo zorgen we ervoor dat deze wijk niet alleen een prettige plek wordt om te leven voor de menselijke bewoners, maar ook voor dieren.

DISCLAIMER

Voorafgaand aan de uitvoering van de inrichting zal dit thema in overleg met de gemeente en in lijn met het natuurinclusiviteitsbeleid worden uitgewerkt en voldaan.

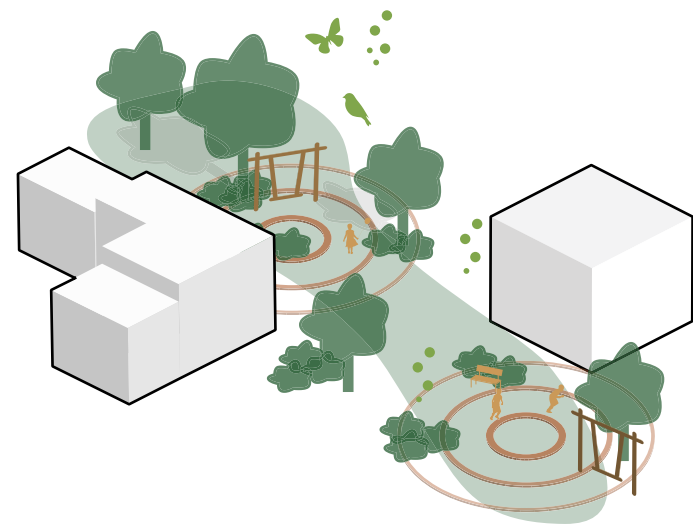


LEGENDA

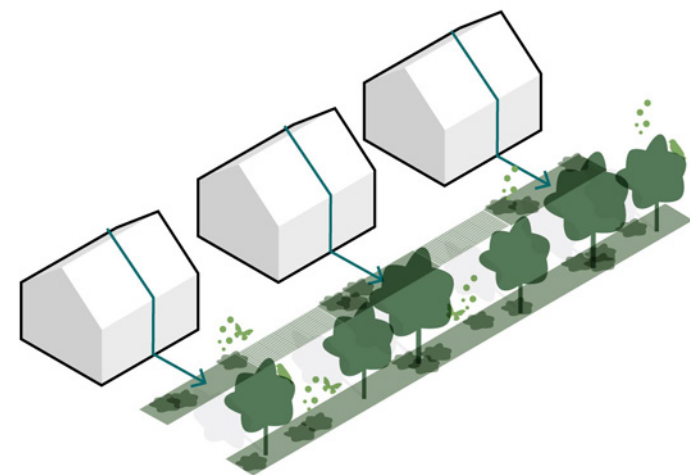
- Zoomvegetatie /struweelbossage
- Haag
- Bloem- en kruidenrijk grasland
- Ecologische wadi
- Gazon
- Takkenril*
- Insectenverblijfsplaats*

* Positie indicatief

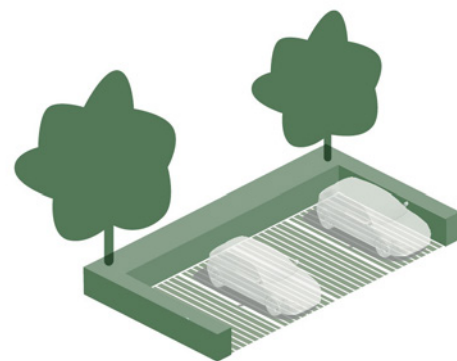
GROENE PLEKKEN EN STRATEN



Creëren van verschillende groene plekken met ruimte voor spelen, bewegen en ontmoeten



Groene structuur met open verharding, groene hagen en bomen voor waterberging, biodiversiteit en schaduw



Parkeren groen inpakken



Groene speel- en zitruimte in de parkzone



Groen voor spelen en ontmoeten



open verharding



Groen voor de deur met ruimte voor biodiversiteit



Bomen en hagen op parkeerterrein, groene uitstraling

BOMEN

Bestaande bomen worden zo goed mogelijk behouden en ingepast. Het plan wordt verder aangevuld met bomen in verschillende grootte. Dit zijn bomen voornamelijk die van nature in de omgeving komen. Een mix van soorten stimuleert het eco-systeem en voorziet in voedsel en nest- en verblijfsplekken voor mussen, zanglijsters en vlinders. Bomen worden relatief dicht bij elkaar gezet in rijen en/of groepen om verbinding en verplaatsing voor diersoorten zoals de dwergvleermuis te faciliteren. Gecombineerd met plekken van struweel beplanting met een voldoende oppervlakte en meerstam bomen hebben mussen, zanglijsters, bijen, hommels en egels een veilig leefomgeving. In het inrichtingsplan wordt het aantal, soort en plekken uitgewerkt.



1e grootte



2e grootte



3e grootte

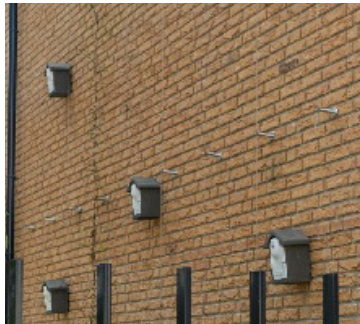


meerstam



NATUURINCLUSIEF

Om op gebouwniveau bij te dragen aan ecologische waarden en natuurinclusiviteit, wordt de bebouwing zó uitgewerkt dat groene gevels en nestgelegenheden voor gebouwbewonende soorten zoals huismussen, dwergvleermuizen en insecten integraal onderdeel vormen van de planvorming. Specifieke toepassing is nader te bepalen en in lijn met het gemeentelijk natuurinclusiviteit beleid.



Vogelhuis



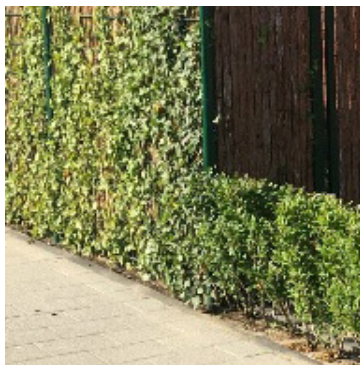
Nestkasten



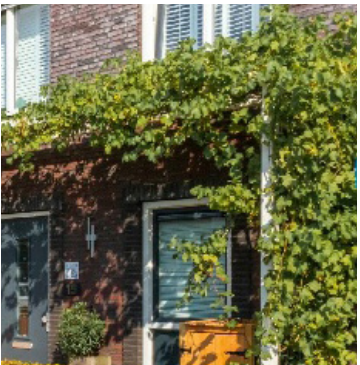
Lage beplanting



Groen/sedumdak



Vruchtdragende hagen en/of groene bloeiende kimplanten



Begroeiende pergola



- Lage beplanting
- Lage groene afscheiding
- Hoge groene afscheiding
- Pergola voor (zonder haag)
- Pergola achter/parkeren

STRATEN

De straten in het gebied krijgen een informeel karakter. De rijwegen worden uitgevoerd in een straatklinker (bij voorkeur gerecycled). De verdere uitwerking in de materialisering zal bepaald worden in een nog op te stellen inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Waar het trottoir langs de rijbaan loopt zal deze met een schuine trottoirband uitgevoerd worden, waardoor rijbaan en trottoir subtieler in elkaar over lopen. Voor de opritten komt een strook open verharding. Hierdoor kunnen de auto's goed de draai maken naar eigen terrein en krijgt het straatbeeld een groenere uitstraling.

PARKEREN

De parkeerplaatsen worden groen ingepakt met hagen en worden aangelegd met open verharding. Dit is goed voor de waterdoorlaatbaarheid. De infrastructuur krijgt een groene uitstraling, het water kan wegzakken in de bodem en door de hagen wordt het parkeren afgeschermd van bijvoorbeeld het spelen.

VERLICHTING

De openbare verlichting gaat mee met het groene karakter van de woonbuurt en sluit aan bij de direct aangrenzende armaturen. De armaturen moeten energiezuinig zijn.



Straat met klinkers en open verharding voor parkeren



Straat met klinkers, trottoir ligt iets hoger



Open verharding op de parkeerplaatsen



Parkeerkoffers groen inpakken met bomen en hagen

SPELEN EN ONTMOETEN

In het plan wordt ruimte gecreëerd voor speelplekken, gericht op de jongere doelgroep.

De speelobjecten krijgen een natuurlijke uitstraling. Ze worden voorzien van natuurlijke speelaanleidingen en houten speelelementen. Deze houten speelelementen zullen variëren van speelaanleidingen tot kleinschalige speeltoestellen. Op elke speelplek zijn zitelementen aanwezig. In het inrichtingsplan worden deze plekken uitgewerkt.



Natuurlijke speelaanleidingen



Natuurlijk speelelement



Mogelijkheden voor vrij spelen



Groen park voor spelen en ontmoeten voor de voordeur



Kleinschalige houten speeltoestellen

BRUG/DUIKER

In het plan zijn een aantal bruggen aanwezig. De woningen aan de Dahliastraat hebben een eigen of gezamenlijke brug/duiker. Vanwege de ligging tussen bestaande bomen en de uitrijmogelijkheid is het van belang een goed ontworpen brug/duiker te maken.

Over de watergang naast de vierendeelsestraat is het van belang dat de brug/duiker zo ontworpen is dat de doorstroom van water niet belemmerd wordt.

De andere langzaamverkeer bruggen zullen wat 'luchtiger' en natuurlijker ogen. Deze leggen namelijk de verbinding met het landschap en het omliggende netwerken. De bruggen krijgen een hardhouten dek met houten leuningen



Brug/duiker



Voetgangersbrug

TRAFO'S EN OVERIGE

De situering van trafo's en andere vergelijkbare voorzieningen mag geen negatieve uitstraling hebben op de openbare ruimte. De zijden die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte dienen op een natuurlijke manier ingepakt, zodat ze meegaan in de uitstraling van die plek. Denk hierbij aan groen tegen de wanden zodat de trafo meedoet in de heg van de parkeerkoffers of natuurlijke gevelbekleding die past bij de gevelbekleding van de woningen.



Groen uiterlijk en omzoomd met een haag

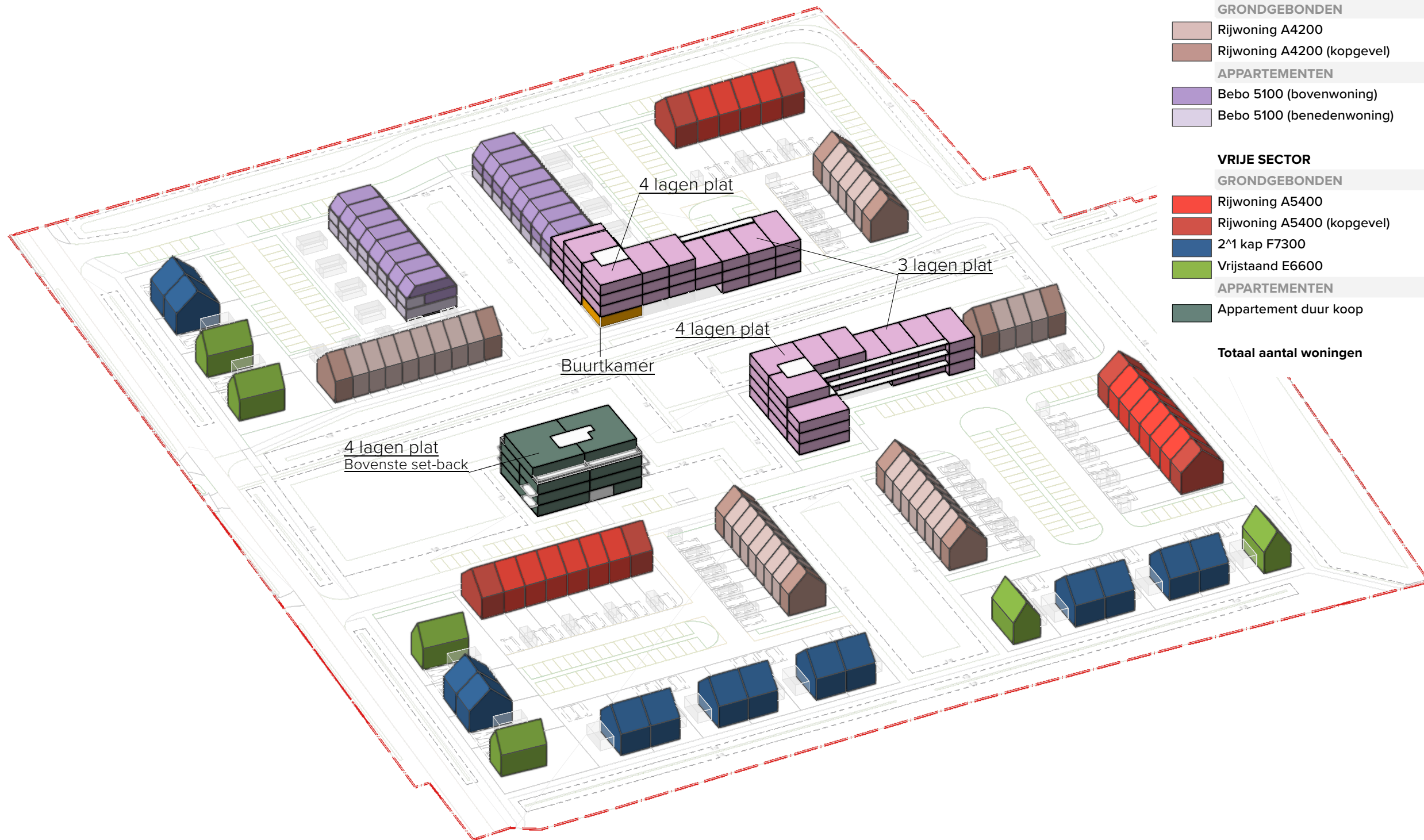
BIJLAGE KAARTENBOEK



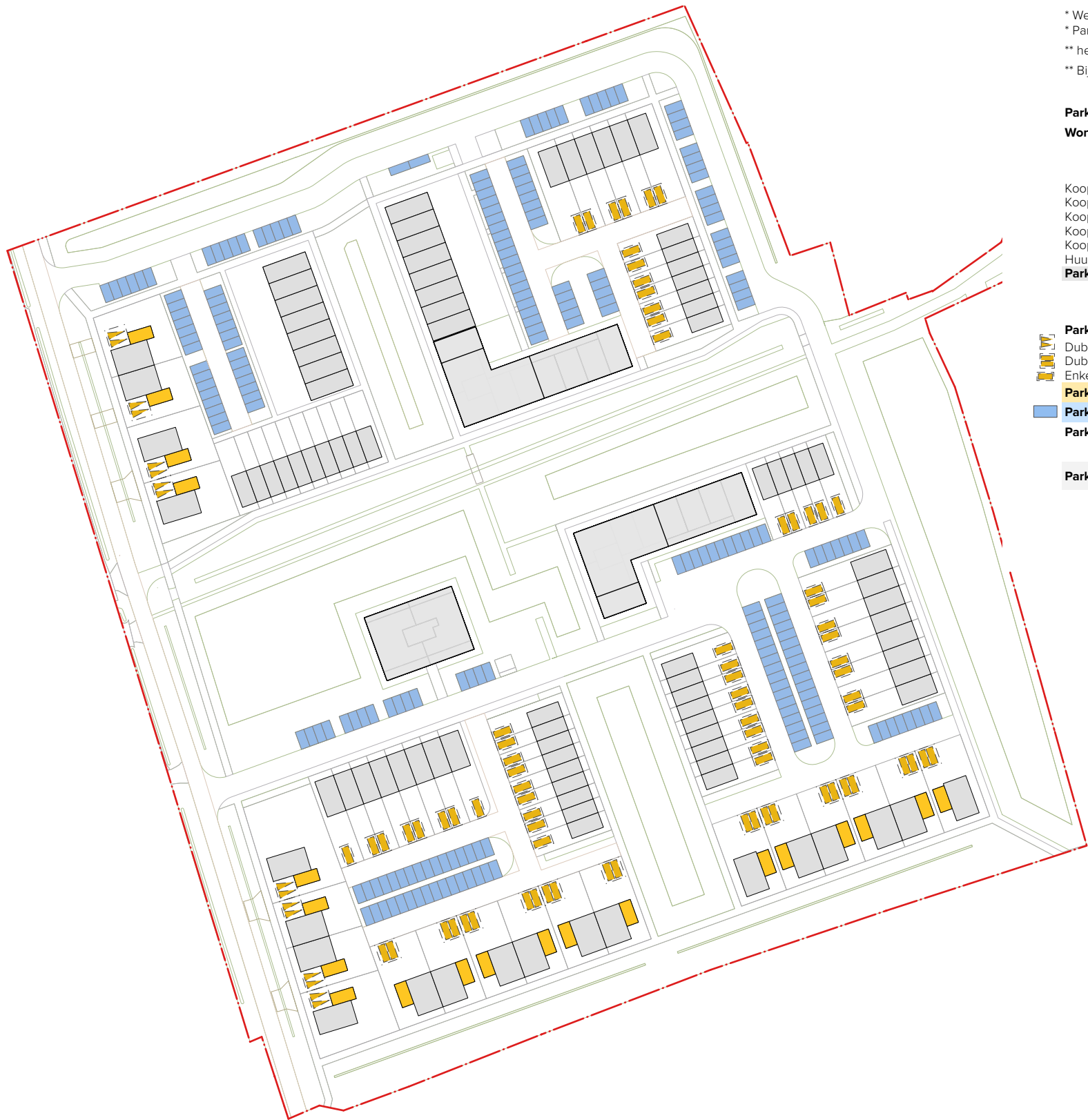




PROGRAMMA	Getekend	
Woningcategorie	Aantal	(%)
SOCIAAL	55	30%
APPARTEMENTEN	55	30%
Appartement sociaal	55	30%
BETAALBAAR & MIDDELDUUR	72	40%
GRONDGEBONDEN	40	22%
Rijwoning A4200	30	17%
Rijwoning A4200 (kopgevel)	10	6%
APPARTEMENTEN	32	18%
Bebo 5100 (bovenwoning)	16	9%
Bebo 5100 (benedenwoning)	16	9%
VRIJE SECTOR	54	30%
GRONDGEBONDEN	42	23%
Rijwoning A5400	16	9%
Rijwoning A5400 (kopgevel)	6	3%
2^1 kap F7300	14	8%
Vrijstaand E6600	6	3%
APPARTEMENTEN	12	7%
Appartement duur koop	12	7%
Totaal aantal woningen	181	100%



PROGRAMMA		Getekend	
Woningcategorie		Aantal	(%)
SOCIAAL		55	30%
APPARTEMENTEN		55	30%
	Appartement sociaal	55	30%
BETAALBAAR & MIDDELDUUR		72	40%
GRONDGEBONDEN		40	22%
	Rijwoning A4200	30	17%
	Rijwoning A4200 (kopgevel)	10	6%
APPARTEMENTEN		32	18%
	Bebo 5100 (bovenwoning)	16	9%
	Bebo 5100 (benedenwoning)	16	9%
VRIJE SECTOR		54	30%
GRONDGEBONDEN		42	23%
	Rijwoning A5400	16	9%
	Rijwoning A5400 (kopgevel)	6	3%
	2^1 kap F7300	14	8%
	Vrijstaand E6600	6	3%
APPARTEMENTEN		12	7%
	Appartement duur koop	12	7%
Totaal aantal woningen		181	100%



Uitgangspunten parkeeropgave

CROW 2024 -publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024'

vervanging van CROW 2018 -publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren;

* Weinig stedelijk - rest bebouwde kom

* Parkeerkencijfers norm is het gemiddelde tussen de minimale en maximale norm

** het aanwezigheidspercentage voor wonen wordt alleen gerekend op de opgave in het openbaar gebied

** Bij een negatief uitkomst wordt er 0 gerekend, zodat er altijd bezoekers parkeren in de openbare ruimte gerealiseerd wordt.

Parkeerbehoeftes		Parkeerkencijfer *			Behoeftes		Totaal	
Woning typologieen	Aantal	Bewoners			Bezoekers	bewoners		bezoekers
		gem.	min.	max.				
Koop, huis, vrijstaand	6	2	1,6	2,4	0,2	12,0	1,2	
Koop, huis, twee-onder-een-kap	14	1,9	1,5	2,3	0,2	26,6	2,8	
Koop, huis, tussen/hoek	62	1,8	1,4	2,2	0,2	111,6	12,4	
Koop, appartementen, >100 m2 bvo	12	1,8	1,4	2,2	0,2	21,6	2,4	
Koop, appartementen, <75m2 bvo	32	1,3	0,9	1,7	0,2	41,6	6,4	
Huur, appartement, sociaal, 75-100m2 bvo	55	0,9	0,5	1,3	0,2	49,5	11,0	
Parkeerbehoeftes (A)	181					262,9	36,2	
							299	

Parkeeroplossing	Aantal	Kencijfer	Gerealiseerd	
Dubbele oprit met garage	8	1,8	min 4,5m breed	14,4
Dubbele oprit zonder garage	12	1,7	min 4,5m breed	20,4
Enkele oprit zonder garage	52	0,8	min. 5m lang	41,6
Parkeeroplossing prive / toebedeelt (B)				76,4
Parkeeroplossing openbaar gebied (D)				223
Parkeeroplossing totaal				299

Parkeerbilans zonder aanwezigheidspercentage	((D + B) - A)	0
--	---------------	---

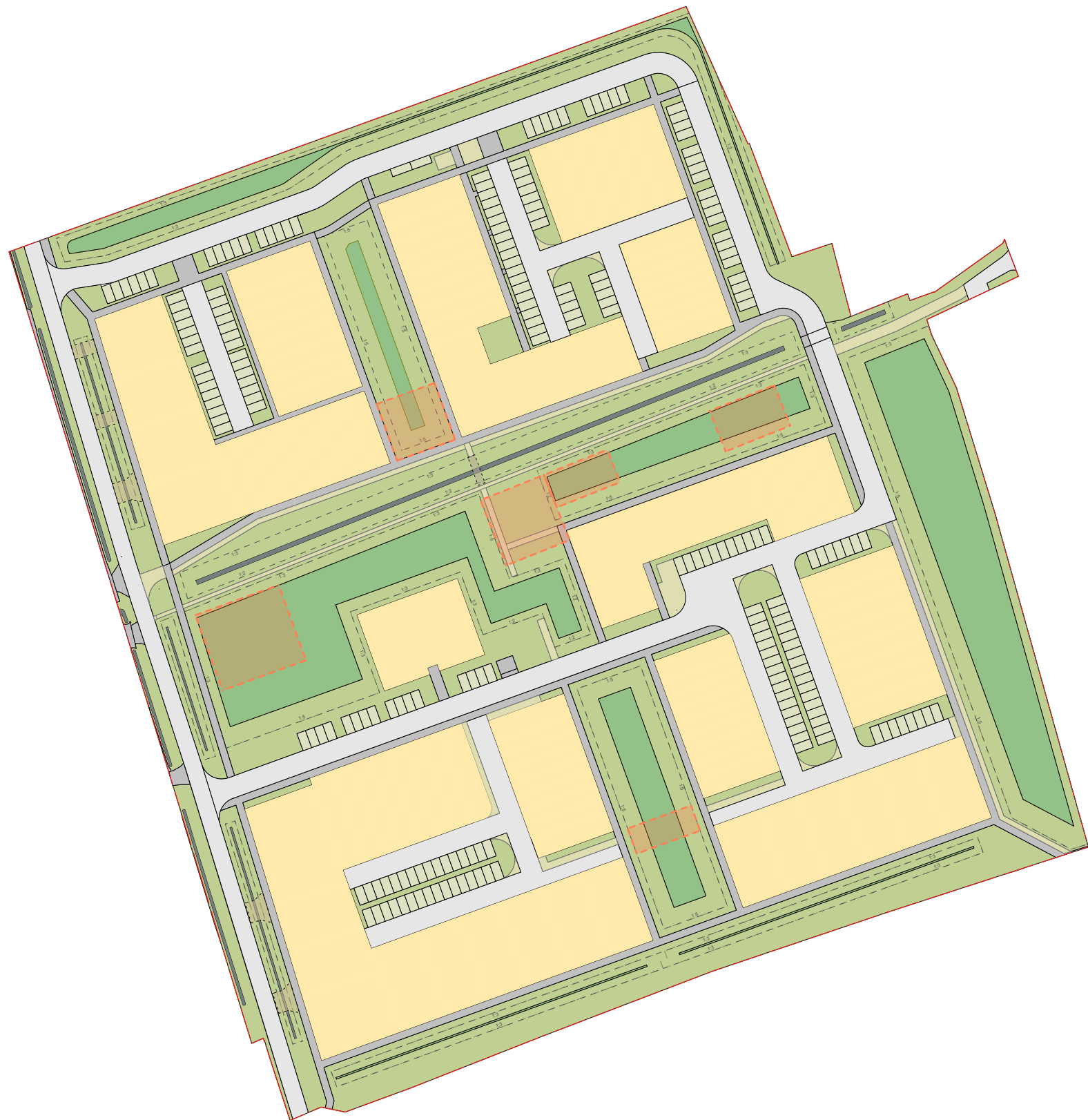


Veld A	Totaal
Parkeerbehoefte	53
Parkeeroplossing prive/eigen terrein	7
Parkeeroplossing openbaar gebied	45
Parkeerbalans	-0

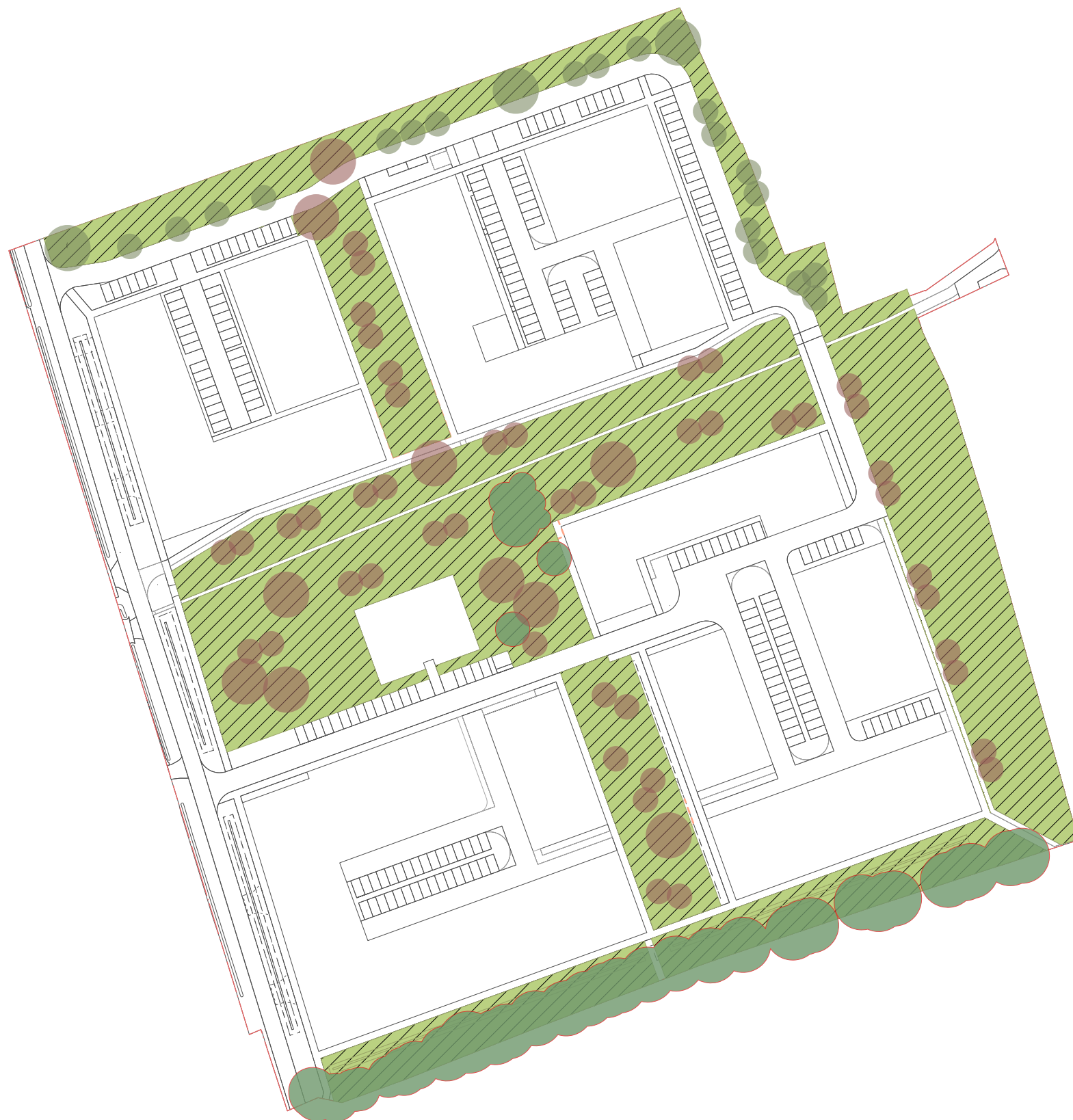
Veld B	Totaal
Parkeerbehoefte	80
Parkeeroplossing prive/eigen terrein	10
Parkeeroplossing openbaar gebied	70
Parkeerbalans	1

Veld C+E	Totaal
Parkeerbehoefte	79
Parkeeroplossing prive/eigen terrein	31
Parkeeroplossing openbaar gebied	48
Parkeerbalans	-0

Veld D	Totaal
Parkeerbehoefte	88
Parkeeroplossing prive/eigen terrein	28
Parkeeroplossing openbaar gebied	60
Parkeerbalans	0



Oppervlakte plangebied	62.397 m2	100,0%
Oppervlakte Openbare Ruimte	42.262 m2	67,7%
Groen	25.551 m2	40,9%
Algemeen	18.966 m2	30,4%
Park	0 m2	0,0%
Bos	0 m2	0,0%
Natuur	0 m2	0,0%
Retentiegebied	6.585 m2	10,6%
Reservering Helofytenfilter	0 m2	0,0%
Water	454 m2	0,7%
Oppervlaktewater	454 m2	0,7%
Verharding	16.257 m2	26,1%
Trottoir	4.039 m2	6,5%
Plein	0 m2	0,0%
Fietspad	0 m2	0,0%
Parkeren	3.015 m2	4,8%
Rijbaan	7.916 m2	12,7%
Open/half verharding	1.286 m2	2,1%
Uitgeefbaar	20.143 m2	32,3%
Kavel grondgebonden	14.986 m2	24,0%
Kavel appartementen (VVE)	5.157 m2	8,3%
Kavel voorzieningen	0 m2	0,0%
Uitgifte nuts	0 m2	0,0%
Uitgifte water	0 m2	0,0%
Ruimtereservering:		
Spelen		
Speelplek	1.885 m2	3,0%
Kunstwerken	aantal	
Autobrug	5	



GROEN

Aantal woningen

181

Totaal groen

25551 m2

Aandeel p/won

141 m2



Totaal kwaliteitsgroen

21.068 m2

Aandeel p/won

116 m2



binnenterrein houd rekening met bochtstralen en keermogelijkheden.

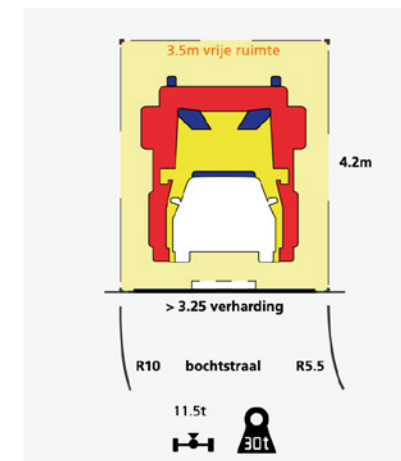


binnenterrein houd rekening met bochtstralen en keermogelijkheden.

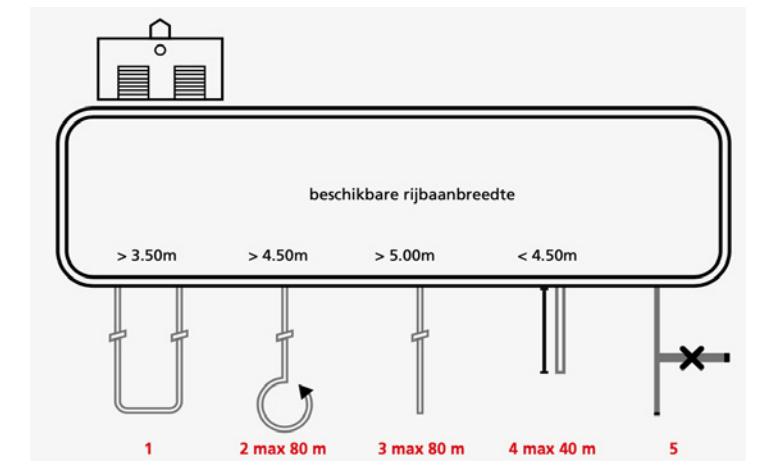
Calamiteitenroutes

Het plan dient te worden beoordeeld door de brandweer. Deze themakaart biedt inzicht in de benodigde ruimte en verwachting van de berouting. Het plan biedt ruimte voor hulpdiensten over de rijbaan. Waar geen rijbaan is, is er een-richting voorlangs de bebouwing op een trottoir en openverharding met een minimale breedte van 3,5m

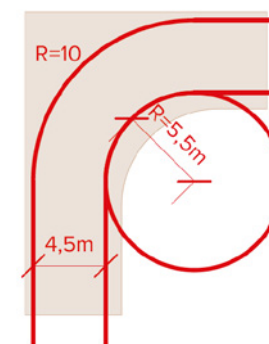
- Eenrichtingsweg is de minimale wegbreedte 3,5 meter.
- Teerichtingsweg is de minimale wegbreedte 4,5 meter.
- Voor een doodlopende straat geldt een maximale lengte van 80 meter.
- Binnenbochtstraal $R = 5,5$ meter. (6m getekend)
- Buitenbochtstraal $R = 10$ meter.
- Vanaf de opstelplaats naar de entree van een woning mag maximaal 40 meter zijn.
- Ter plaatsen van de entree van een appartementen gebouw is dit maximaal 10 meter zijn. Mits er een droogblusleiding is, dan mag het maximaal 15 meter zijn.



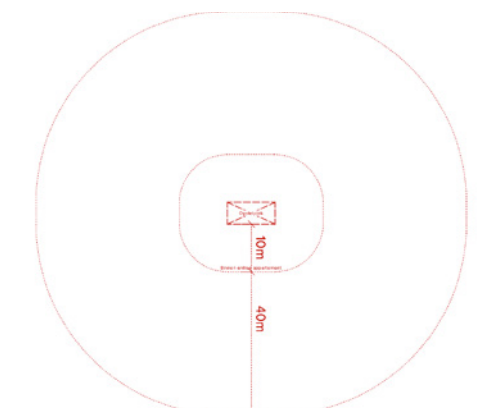
Specifieke kenmerken hulpdienstvoertuigen



Verschillende doodlopende wegen



Ruimte voor calamiteiten

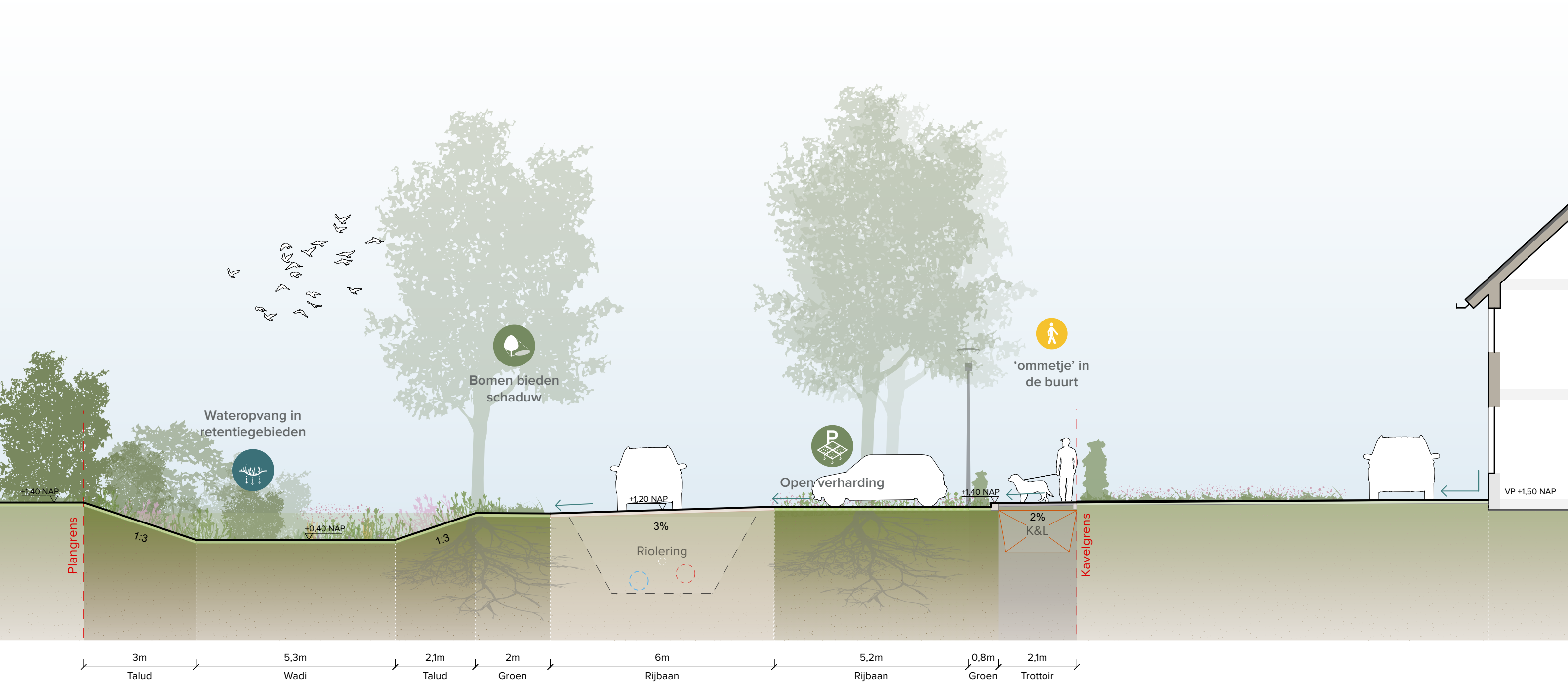


Hulpdienst-opstelplekken conform LIOR

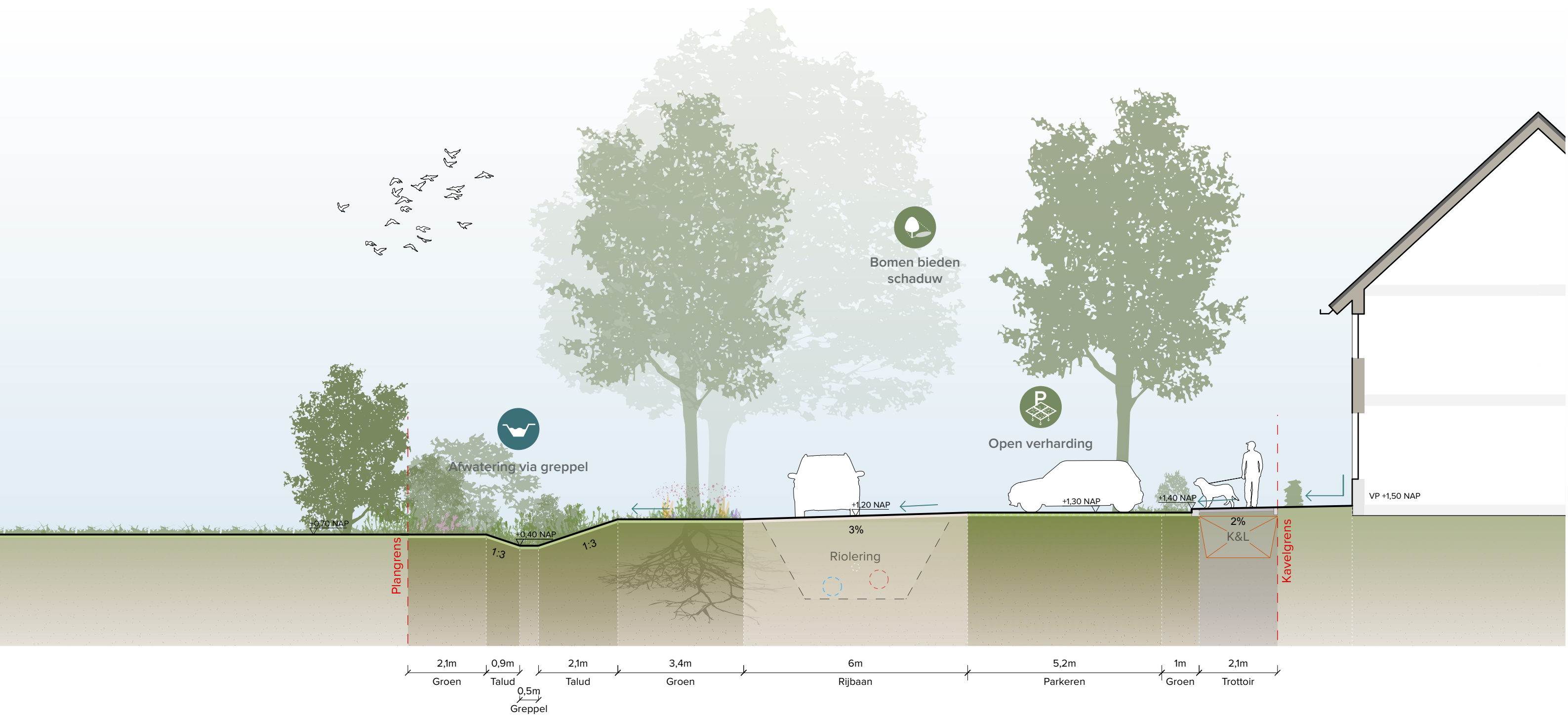
BIJLAGE PROFIELEN



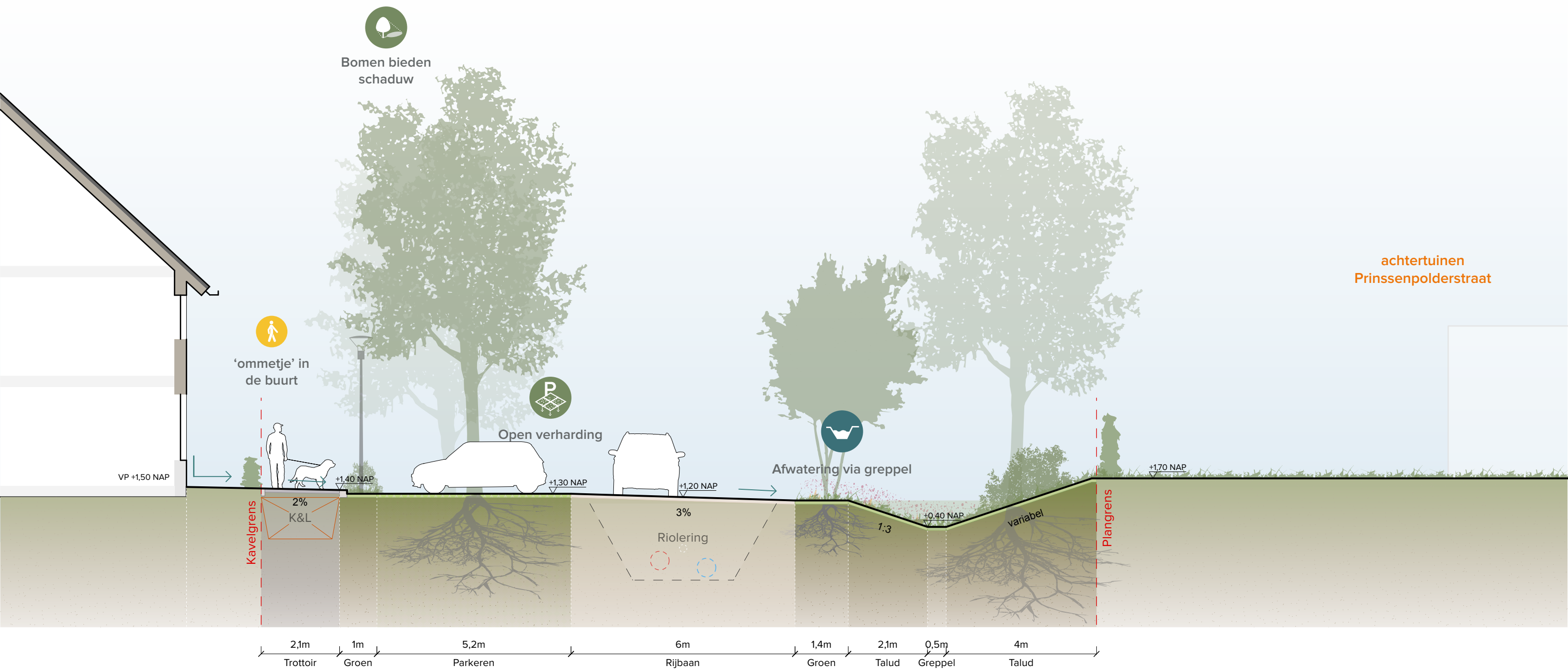
Profiel A



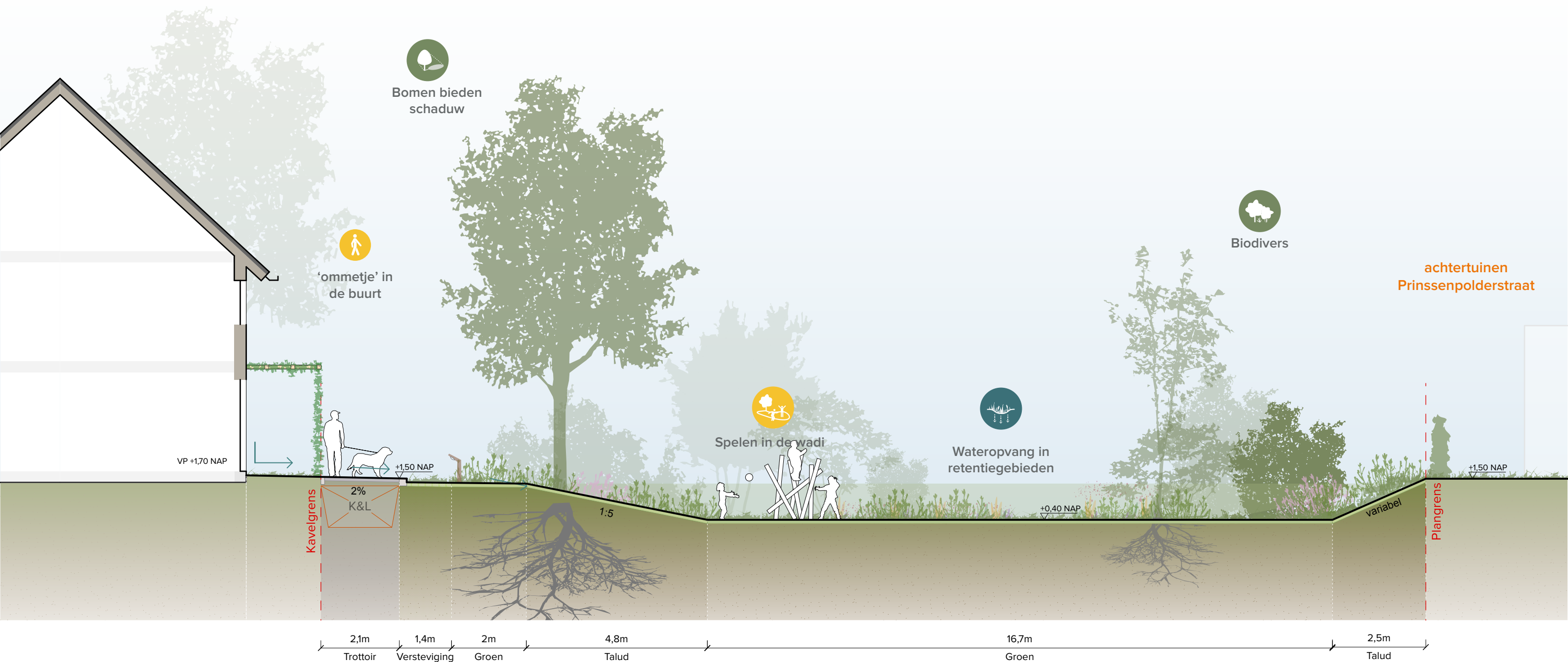
Profiel B



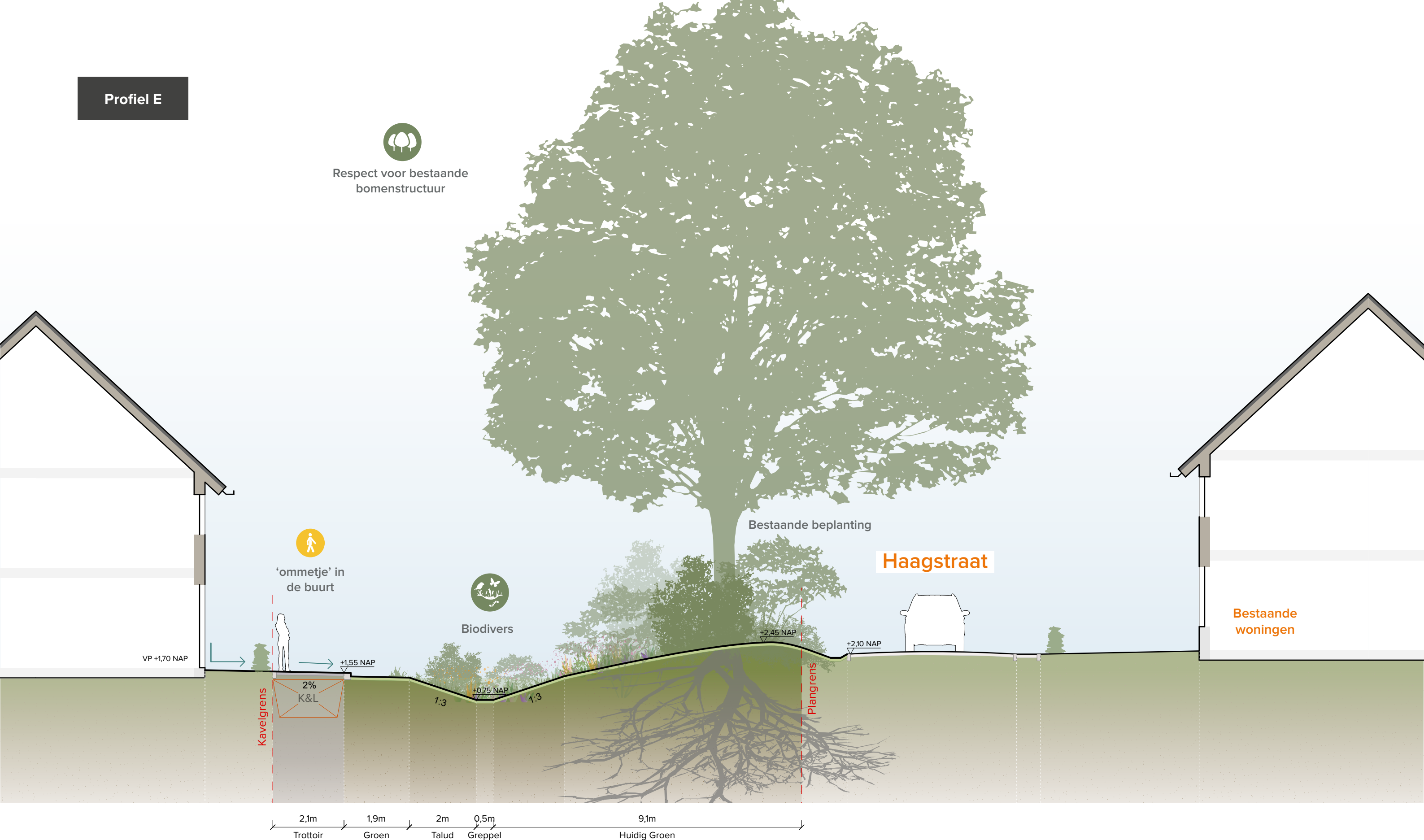
Profiel C

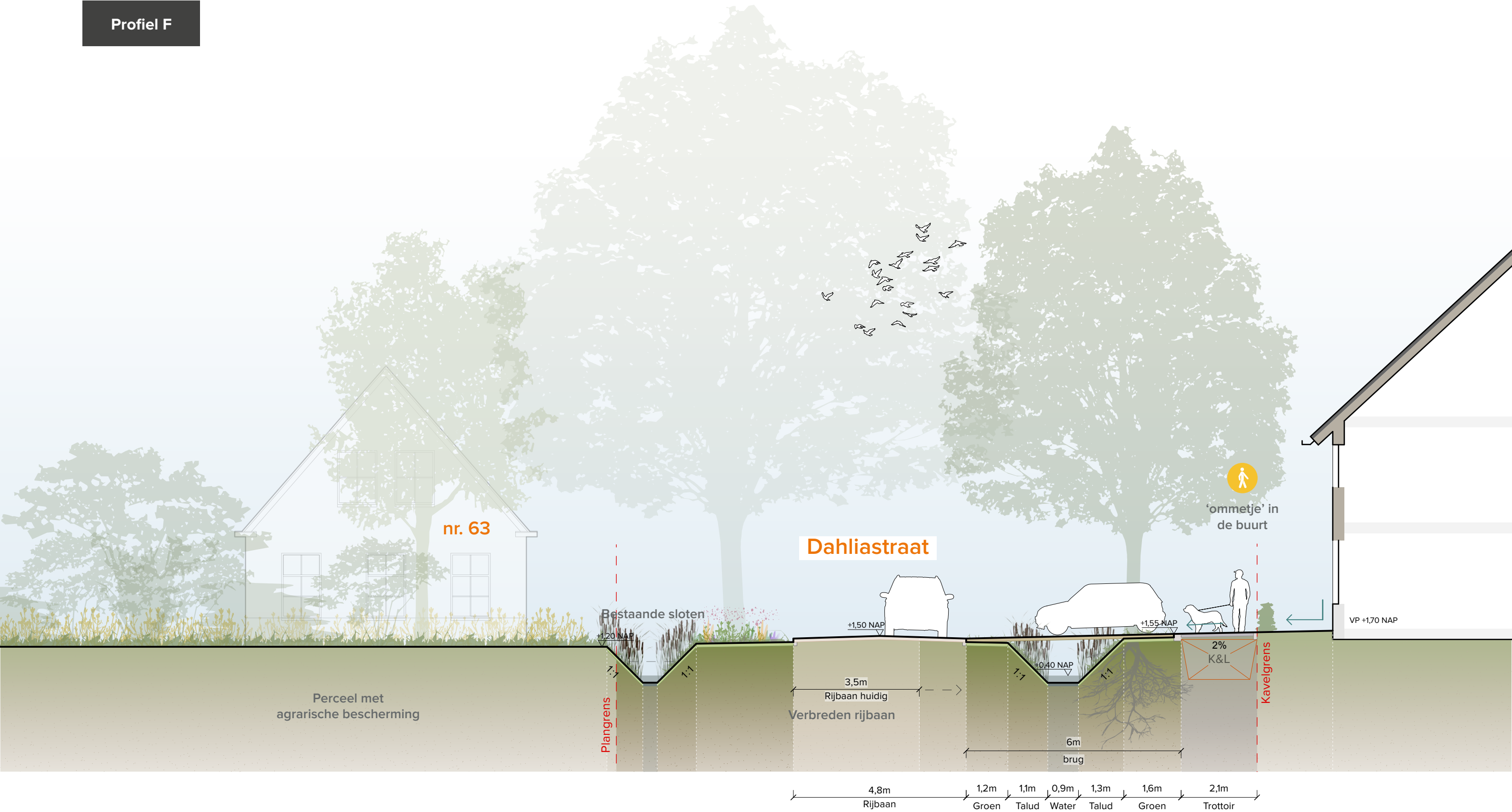


Profiel D

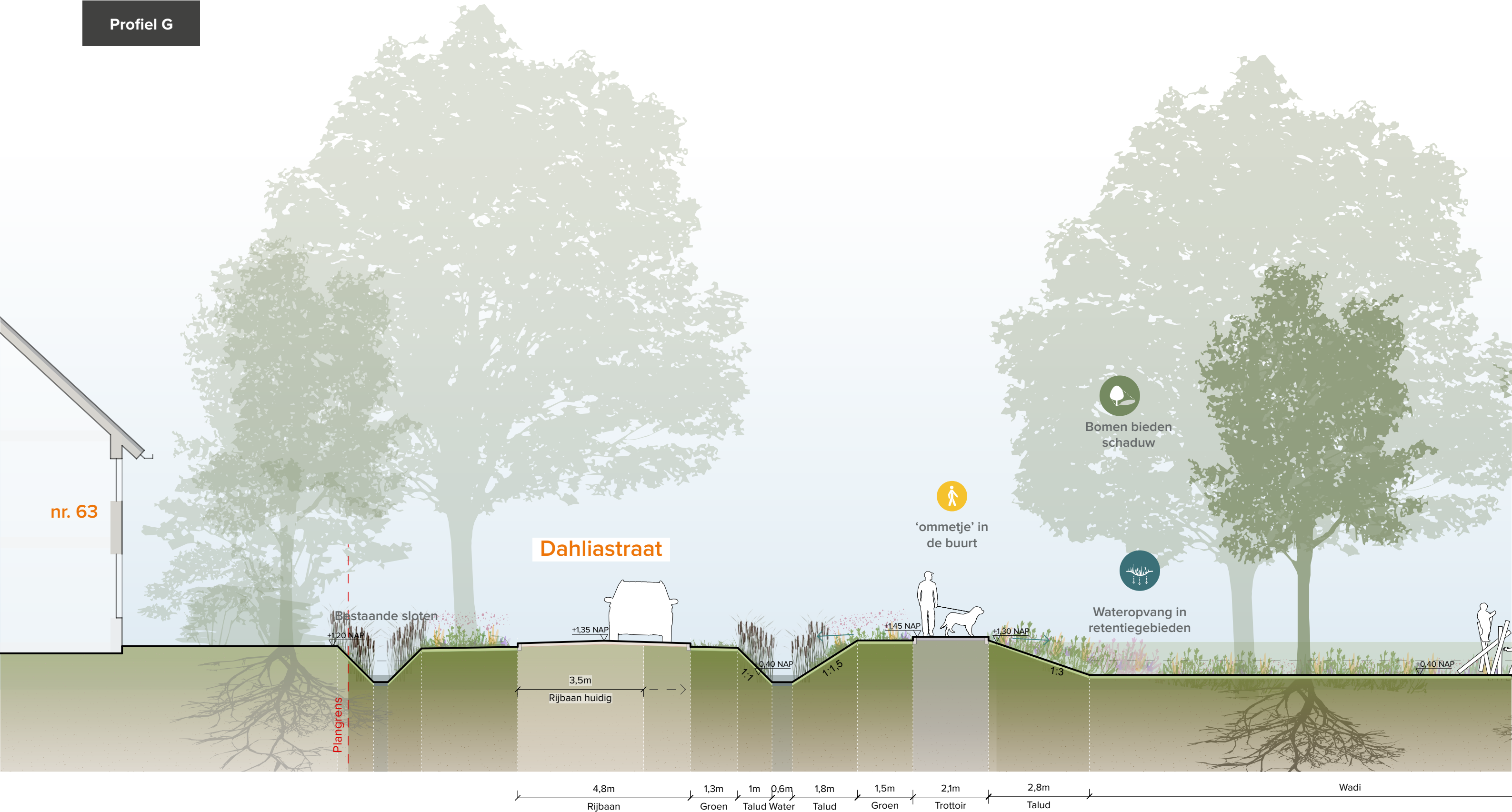


Profiel E

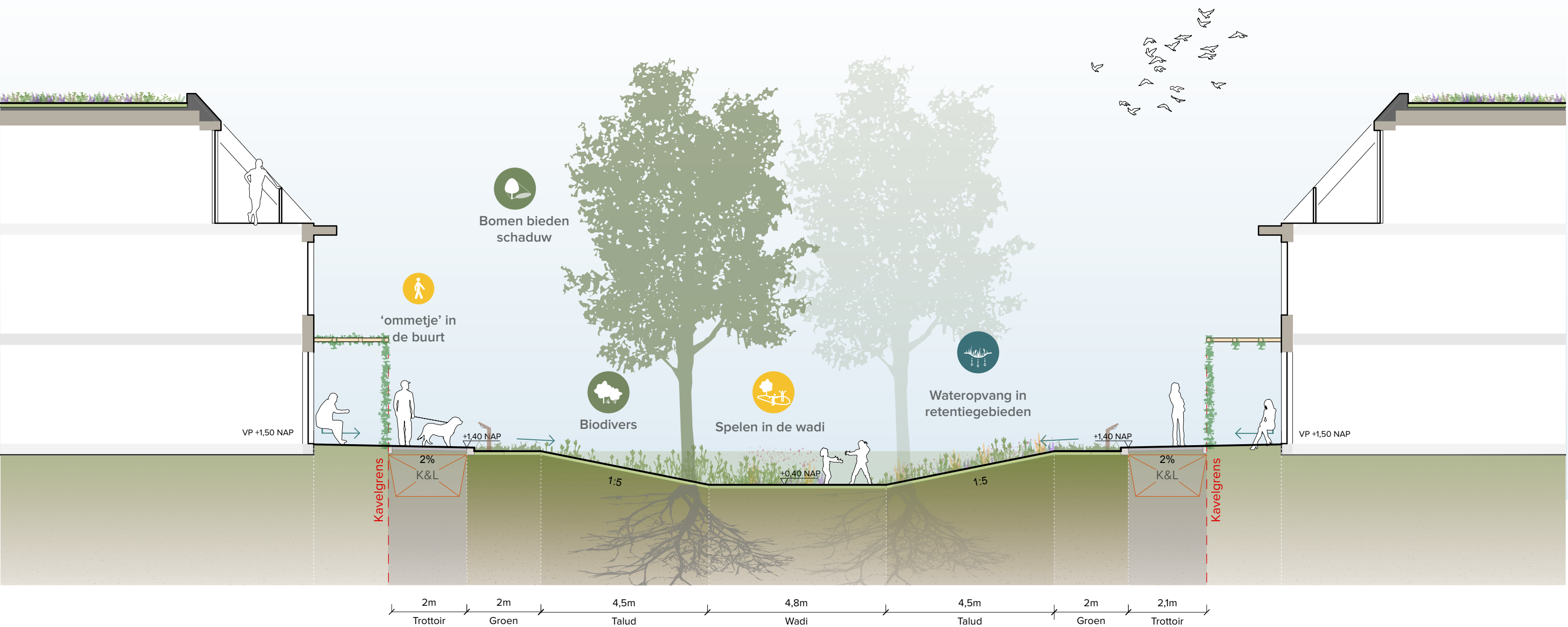




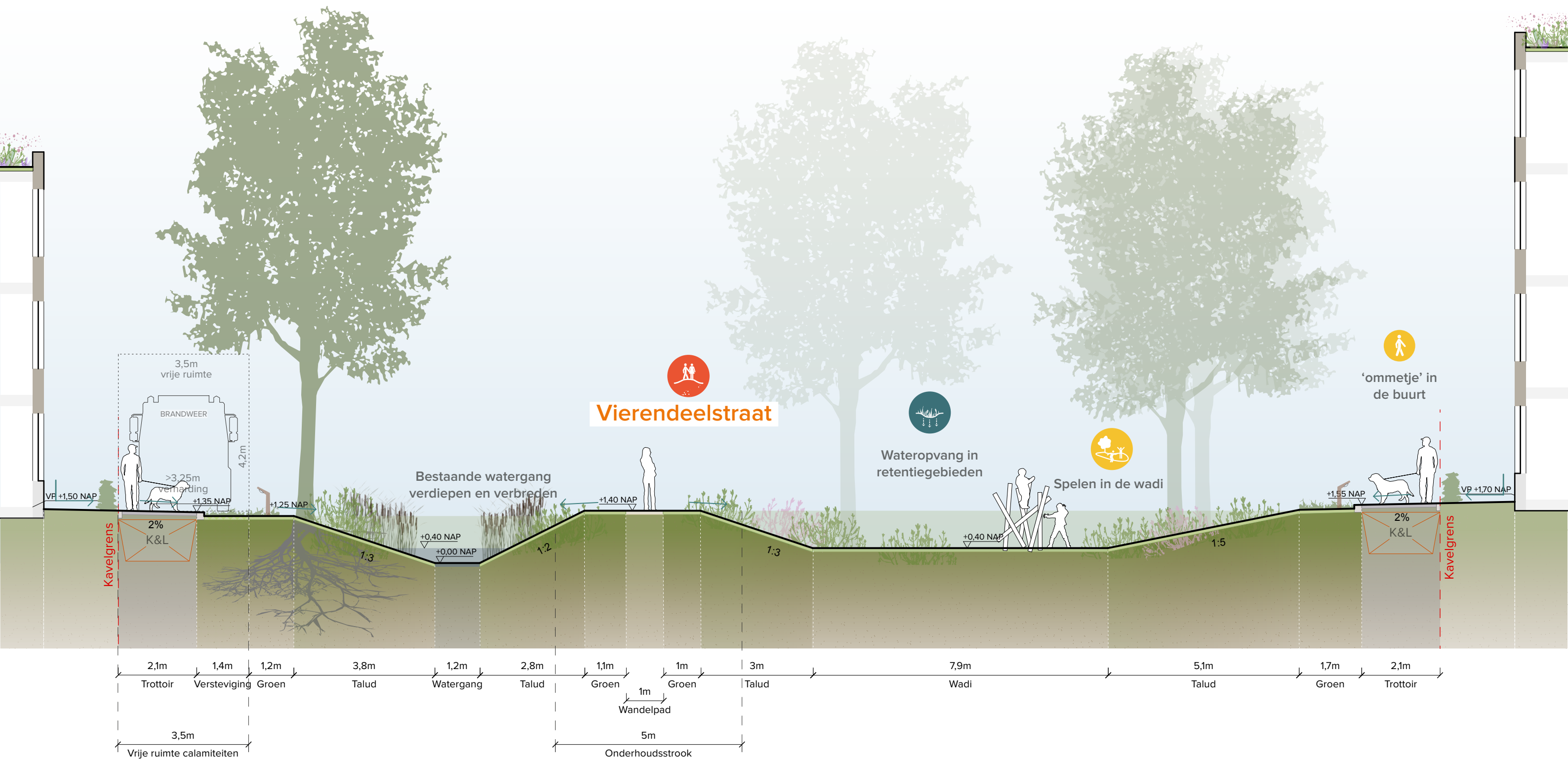
Profiel G



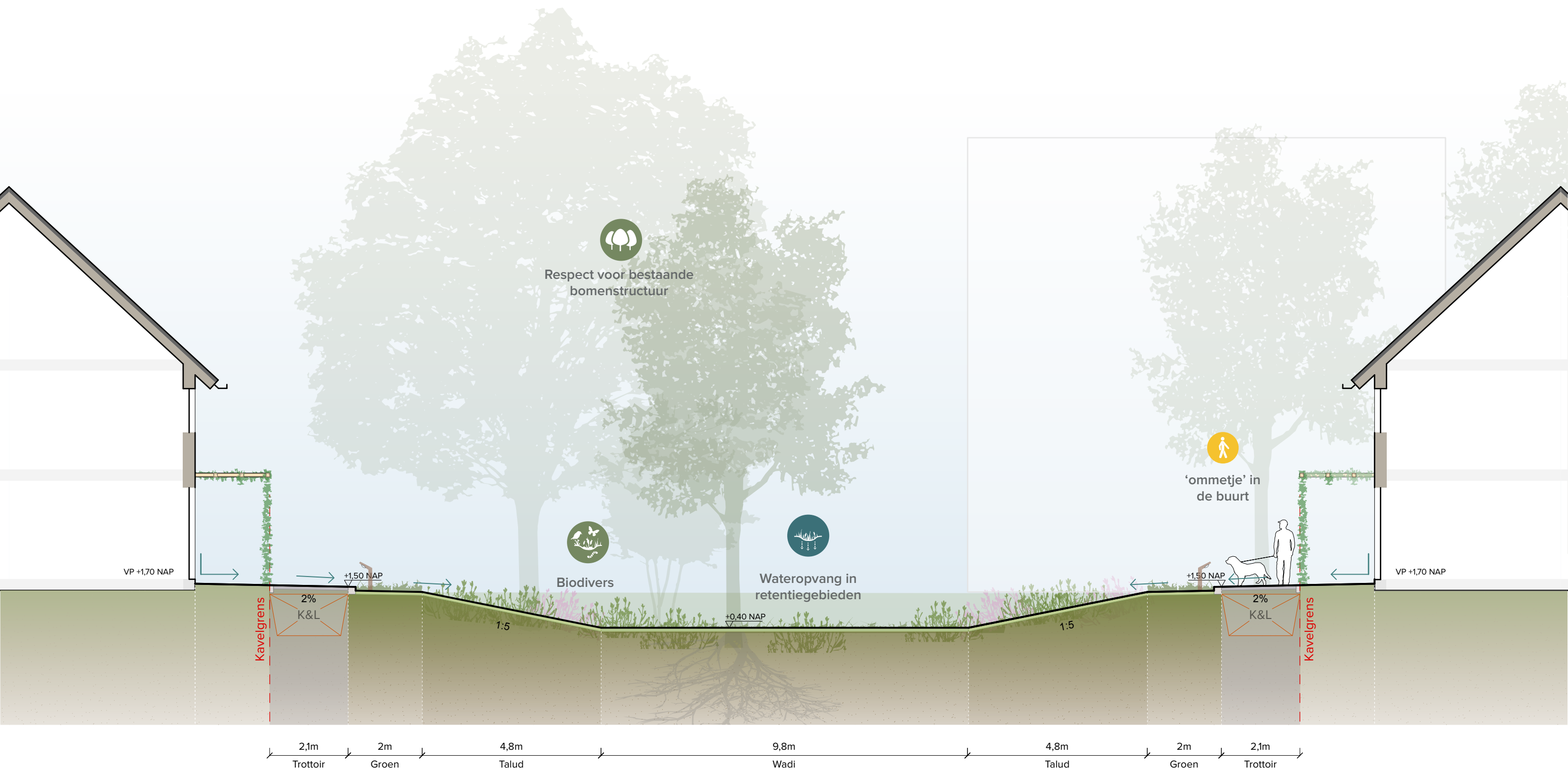
Profiel H



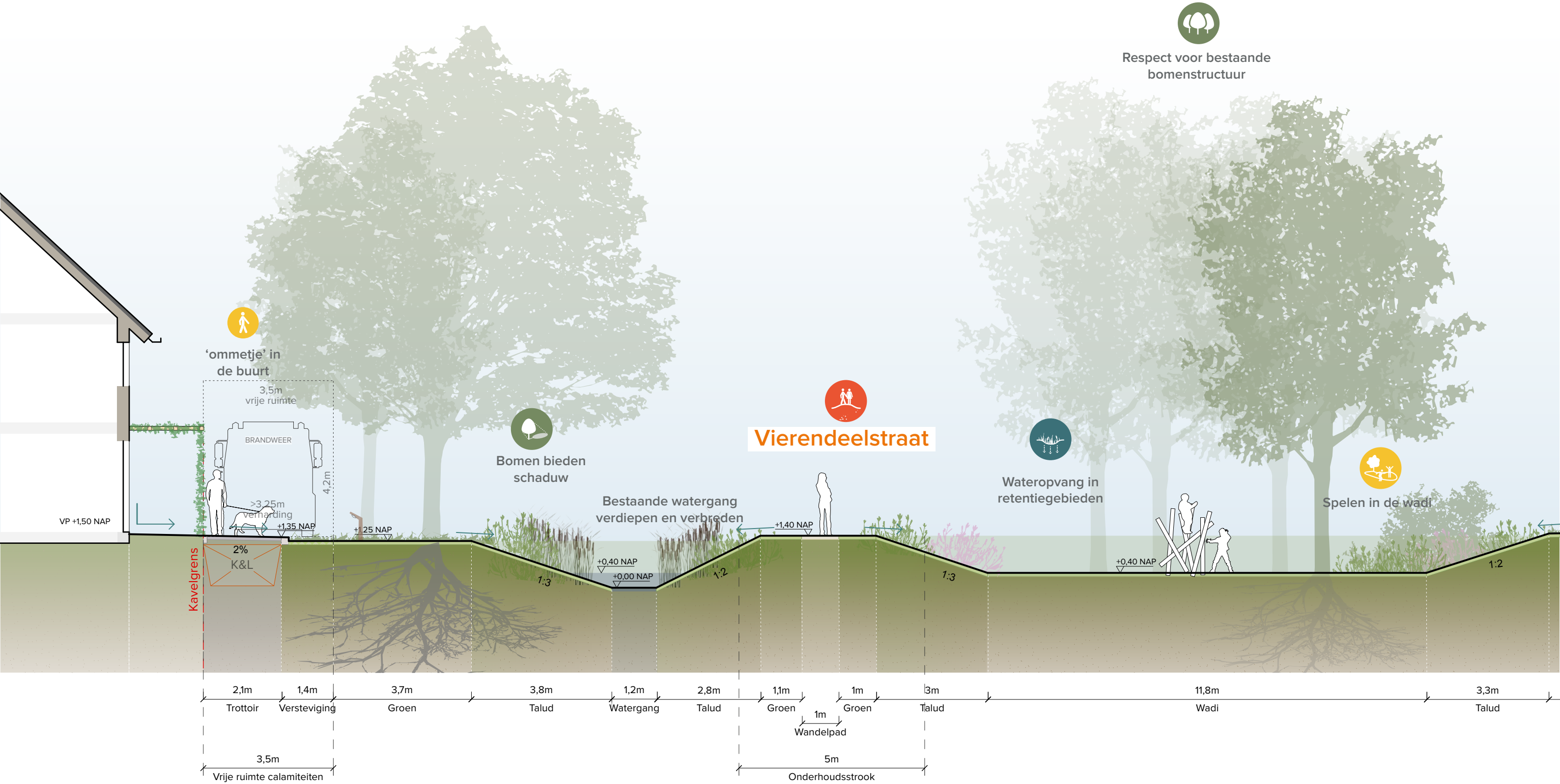
Profiel I



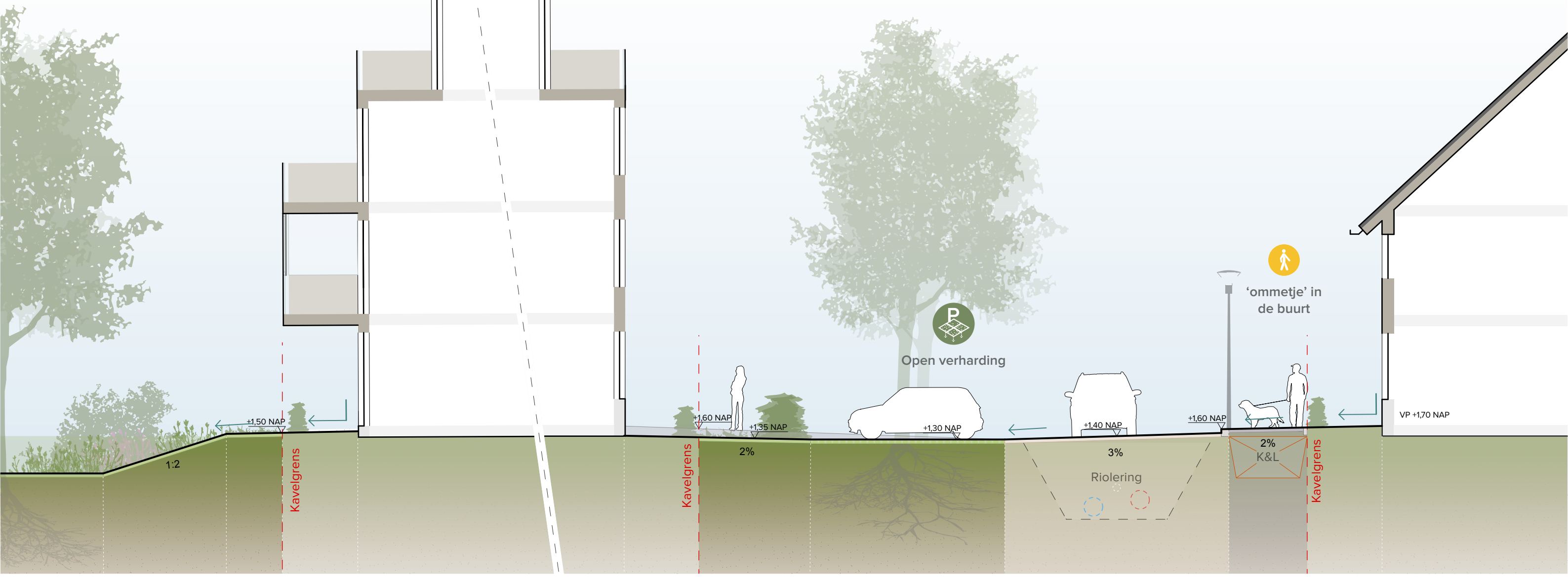
Profiel J



Profiel K1



Profiel K2



TITEL	Made, Stedenbouwkundig plan DO Haagstraat
OPDRACHTGEVER	VORM Ontwikkeling BV
CONTACTPERSOON OPDRACHTGEVER	Jeroen Zevenberg
STATUS	CONCEPT
DATUM	11 februari 2026
DOCUMENTNUMMER	26930-R
PROJECTNUMMER	817.04
PROJECTTEAM	Tijl Hekking Jordy Klinkenberg

IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

IMOSS
T 033 448 15 46

Soesterweg 300B
3812 BH Amersfoort

info@imoss.nl
www.imoss.nl