

Aan de Raad

Made, 31 maart 2026

Raadsvergadering 2 juli 2026	Registratienummer: 2026006814
	Casnr: 26.00144
Onderwerp: Vaststelling Tam-omgevingsplan Made Noordwest	

Portefeuillehouder: P.P.A.J. Akkermans Ambtelijke coördinatie: Grondgebied Steller: J. Peters / P. Bauer	Bijlagen: 1. Raadsbesluit 2. Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 3. Verslag hoorcommissie Ruimtelijke Plannen 4. Tam-omgevingsplan (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)	Vorbereiden 'Raad in Gesprek': ☐ Ja ☒ Nee
SAMENVATTING Met het TAM-omgevingsplan 'Made Noordwest' wordt de bouw van in totaal 181 woningen in verschillende typen en prijsklassen mogelijk gemaakt. Het ontwerp TAM-omgevingsplan "Made Noordwest" heeft van 5 december 2025 tot en met 15 januari 2026 ter inzage gelegen (2025027639). Tijdens deze periode zijn er zes zienswijzen ingediend. Verschillende zienswijzen hebben geleid tot verduidelijkingen en aanpassingen van het TAM-omgevingsplan, ook zijn er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Voorgesteld wordt, zoals omschreven in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, om het TAM-omgevingsplan gewijzigd vast te stellen.		

VOORGESCHIEDENIS

Het plan

Dit plan maakt de ontwikkeling van 181 woningen mogelijk. De initiatiefnemer (Vorm) heeft een verkaveling gemaakt met verschillende woningtypen voor verschillende doelgroepen. De woningen worden in clusters gerealiseerd en de tussengelegen ruimte zal groen worden ingepast. De bestaande groensingel langs de Haagstraat (noordzijde) blijft behouden en er zal ruimschoots nieuwe natuur en openbaar groen tussen de woningen worden aangelegd. Daarnaast is er veel ruimte gereserveerd voor waterberging omdat er een wateropgave ligt vanuit het plan zelf en vanuit de bestaande kern Made. Met dit plan wordt dus voor twee gebieden waterberging gerealiseerd.

Uit het stedenbouwkundig plan komt de landelijke tendens om te kunnen voorzien in een vraagbehoefte naar kleinere woningen (zie ook eerder de plannen Made Oost en Munnikenhof) duidelijk naar voren.



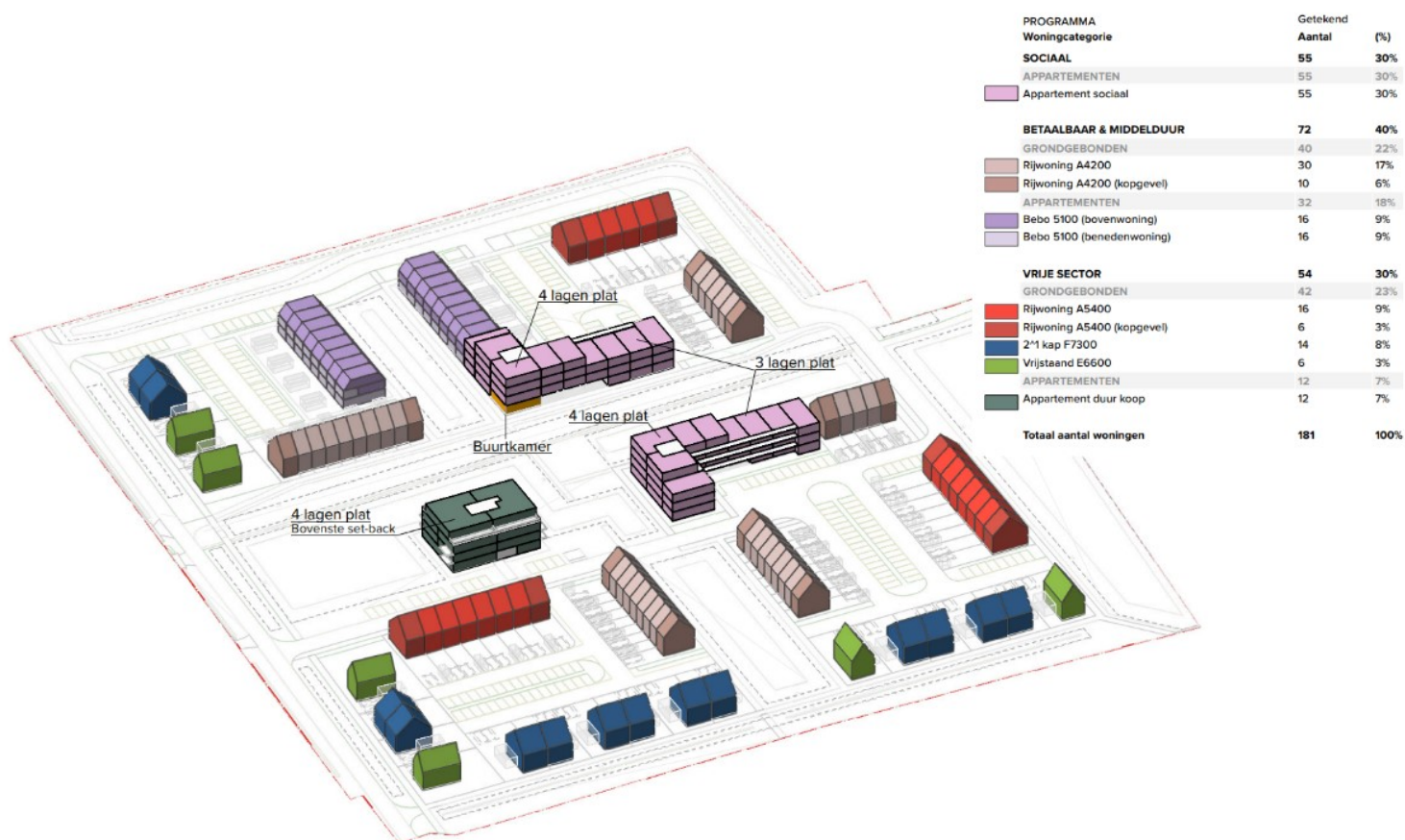
Stedenbouwkundig plan

Overeenkomstig de eisen uit de Woondeal zal 30% van de woningbouw in de sociale huur ontwikkeld worden. In de vorm van een tweetal appartementenblokken (55 appartementen) wordt invulling gegeven aan de sociale woningbouwopgave. Hierover heeft afstemming met Woonvizier plaatsgevonden.

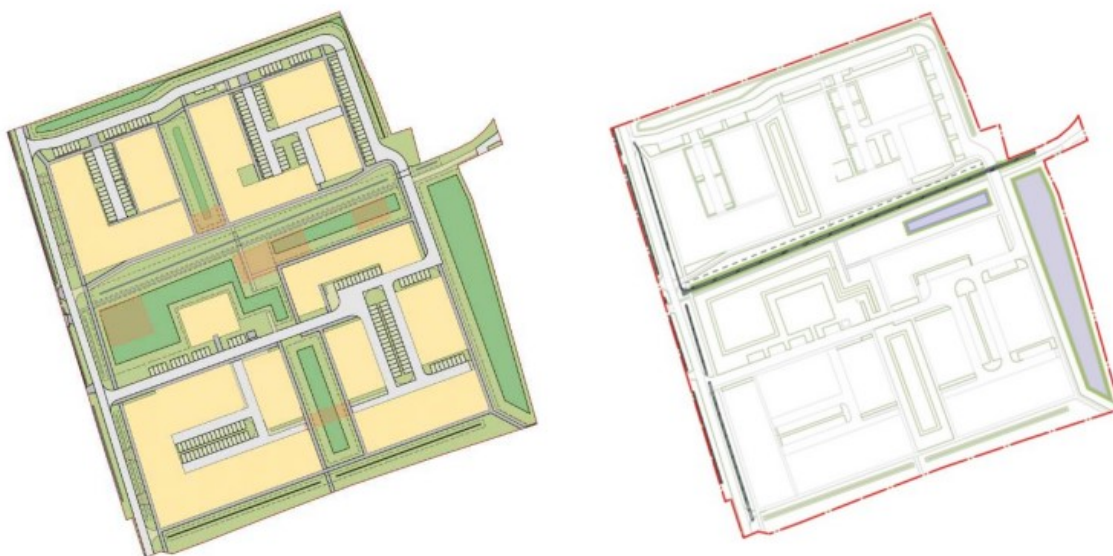
In de categorie betaalbaar wonen (middelduur) worden 72 woningen (40% betaalbaar) voorgesteld, onder te verdelen in 40 rijwoningen en 32 appartementen in de vorm van een beneden bovenwoning.

In de categorie duur worden 54 woningen (30% duur) ontwikkeld, onder te verdelen in 22 rijwoningen, 14 twee onder één kapwoningen, 6 vrijstaande woningen en 12 appartementen.

Bij de opstelling van het stedenbouwkundig plan is vroegtijdig rekening gehouden met de wateropgave. Hiervoor is een notitie Waterhuishouding opgesteld door RoyalHaskoningDHV. De vier woongebieden worden met elkaar verbonden door wadi's, waarbij hemelwater vanuit de bestaande en nieuwe woonomgeving wordt opgevangen.



3D Impressie met woningbouwprogrammering



Uitsnede plan, donkergroene delen betreffen de waterberging in totaliteit), het paarse vlakdeel is de benodigde waterberging vanuit de bestaande woonomgeving.

In het plan is verhoudingsgewijs veel ruimte voor wadi's gereserveerd om te kunnen voldoen aan de waterbergingsopgave. Het gebied zal multifunctioneel worden ingericht, waarbij naast waterberging, ook wandelpaden en speelvoorzieningen zullen worden aangebracht. Er is voldoende ruimte om natuurinclusief te bouwen.



Door bureau Goudappel is een verkeersonderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat woningbouwplan Made Noordwest 1400 verkeersbewegingen extra zal genereren. De nieuwe wijk zal tweezijdig in westelijke richting op de Dahliastraat worden ontsloten. Hiervoor is het noodzakelijk dat de Dahliastraat tussen de Haagstraat en het plangebied wordt verbreed in combinatie met de aanleg van een voetpad. Deze ontsluiting biedt de beste mogelijkheid om het verkeer optimaal te verspreiden binnen de kern. Met deze maatregelen kan de Dahliastraat de toegenomen verkeersintensiteit aan. De maximale intensiteit blijft ruim onder de grenswaarde van 4000 mvt/etm. Om de zichtbaarheid op de kruising Dahliastraat/Haagstraat te verbeteren, zal aanvullend de kruising worden heringericht door de as van de weg te doen laten verspringen. Met deze maatregel wordt de snelheid gereduceerd, wat de verkeersveiligheid ten goede zal komen.

Door parkeerplaatsen zo veel mogelijk centraal te clusteren in parkeerkoffers, worden auto's zo veel mogelijk uit het zicht geplaatst. De voorkanten van de woningen hebben veelal standaard uitzicht op een overwegend groene openbare buitenruimte. Overigens hebben vele rijwoningen standaard een parkeerplaats op eigen terrein. Het stedenbouwkundig plan voldoet daarmee aan de meest actuele CROW-normen om de parkeerbalans van het gehele plan en per deelgebied sluitend te krijgen.

Participatie

Voor deze ontwikkeling is door initiatiefnemer ook een participatieplan opgesteld en goedgekeurd door de gemeente. Tot op heden hebben drie participatiebijeenkomsten plaatsgevonden: op 30 november 2024, 25 maart 2025 en 8 september 2025. De verslagleggingen van deze bijeenkomsten zijn opgenomen als bijlagen bij de motivering van het TAM-omgevingsplan. Naast de participatiebijeenkomsten zijn keukentafelgesprekken gevoerd met belanghebbenden en is doorlopend informeel contact geweest met de directe omgeving via de projectwebsite: <https://aanbod.vorm.nl/madenoordwest/participatie>.

De belangrijkste aandachtspunten die vanuit de omgeving zijn meegegeven betreffen o.a. dat:

- de houtwal aan de Haagstraat intact moet blijven;
- de toekomstige waterhuishoudkundige situatie van het gebied goed onderzocht moet worden;
- de tweezijdige ontsluiting van het nieuwe plangebied via de Dahliastraat door sommige omwonenden als niet wenselijk wordt ervaren;
- de kruising Dahliastraat/Haagstraat als onveilig wordt ervaren;
- er een goede (groene) buffer moet worden gerealiseerd tussen de nieuw te ontwikkelen woningen en de bestaande woningen aan de Prinsenvolderstraat;
- hogere bouwhoogtes (dan 11 meter) aanvaardbaar zijn, maar dan wel in het midden van het plangebied en niet aan de randen bij de bestaande bebouwing;

In kleiner comité zijn er meerdere keukentafelgesprekken gevoerd met omwonenden over de voorziene nieuwe verkeerssituatie met ontsluiting via de Dahliastraat. Sommige omwonenden uit de Dahliastraat willen dat het verkeer meer evenredig verspreid wordt over andere wegen. Voor een uitgebreide beschrijving van de aandachtspunten vanuit de omgeving en hoe daar in het plan rekening mee is gehouden wordt verwezen naar de bijlagen bij de motivering van het TAM-omgevingsplan. Na de omgevingsplanprocedure zal participatie zijn vervolg krijgen, waarbij omwonenden en nieuwe bewoners kunnen meedenken over de inrichting van de openbare ruimte, groen en speelvoorzieningen.

Nieuw omgevingsplan en hoorcommissie

De plannen voor deze woningbouwontwikkeling kunnen niet gerealiseerd worden op basis van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied”. Om de gronden te voorzien van een passend planologisch kader is een nieuw TAM-omgevingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Het ontwerp TAM-omgevingsplan “Made Noordwest” heeft van 5 december 2025 tot en met 15 januari 2026 ter inzage gelegen (2025027639). Tijdens deze periode zijn er zes zienswijzen ingediend.

De belangrijkste onderwerpen in de zienswijzen hebben betrekking op het uitgevoerde verkeersonderzoek, de gekozen tweezijdige verkeersontsluiting op de Dahliastraat, en de impact daarvan op de kruising Dahliastraat/Haagstraat, de vrees voor mogelijke toekomstige wateroverlast en het opnemen van spuitvrije zones i.v.m. het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Verschillende zienswijzen hebben geleid tot verduidelijkingen en aanpassingen van het TAM-omgevingsplan, ook zijn er enkele (technische) ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Eerder heeft de provincie ook een zienswijze ingediend die met name toe zag op het waterhuishoudkundig verhaal. Deze is na goed overleg met de gemeente ingetrokken.

Verschillende indieners van een zienswijze hebben gebruik gemaakt van de gelegenheid tot horen door de hoorcommissie Ruimtelijke plannen, hiervan is een verslag gemaakt. De nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen (bijlage 2), het verslag van de hoorcommissie Ruimtelijke Plannen (bijlage 3) en het TAM-omgevingsplan met bijlagen (bijlage 4) zijn bijgevoegd bij het concept raadsvoorstel en -besluit (bijlage 1).

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

Met het vaststellen van het TAM-omgevingsplan wordt het mogelijk in het plan ‘Made Noord West’ 181 woningen te realiseren.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?

Het TAM-omgevingsplan voldoet aan de eisen die gesteld zijn in de Omgevingswet en de geldende beleidsdocumenten van de gemeente, regio, provincie en Rijk. Belangrijkste beleidsdocumenten hierbij zijn de Omgevingsvisie Drimmelen 2040, het Programma Wonen

en de woondeal. De doelen van dit TAM-omgevingsplan sluiten aan op de Omgevingsvisie, die onder andere toeziet op het aanbieden van een gevarieerd woonmilieu. De locatie is zowel in de Omgevingsvisie als in het Programma Wonen aangewezen als potentiële woningbouwlocatie.

Deze woningbouwontwikkeling is regionaal afgestemd en draagt bij aan het voorzien in de grote behoefte aan nieuwe harde plannen voor woningbouw in de regio, zoals onder andere geschetst in de Woondeal Stedelijke Regio Breda -Tilburg. Het plan voldoet aan de verdeling 30% sociale huur, 40% betaalbaar en 30% vrije sector.

Het plangebied ligt op basis van de provinciale Omgevingsverordening in de zones landelijk gebied en reservering waterberging. De uitwerking van beide regelingen zijn uitgebreid besproken met de provincie (en water ook met het waterschap en ingenieursbureau Royal HaskoningDHV) en verwerkt in de motivering van het omgevingsplan. Zowel de provincie als het waterschap hebben ingestemd met het plan. Wel vraagt het watervraagstuk en de uitwerking van ontwikkelrichting en kwaliteitsverbetering van het landschap nog enige (civiele) uitwerking.

In het kader van het versterken van de omgevingskwaliteit, is toepassing gegeven aan artikel 5.11 van de provinciale Omgevingsverordening. Voorliggende ontwikkeling betreft een planmatige ontwikkeling. Dat wil zeggen dat het toekomstig stedelijk gebied van Made wordt uitgebreid. Voor planmatige ontwikkelingen moet een investering in het landschap buiten het toekomstig stedelijk gebied worden gedaan. Het groen in de wijk maakt onderdeel uit van de stedenbouwkundige ontwikkeling en kan niet worden ingezet voor kwaliteitsverbetering. In voorliggend plan heeft de initiatiefnemer ervoor gekozen voor het doen van een financiële bijdrage. De basisinspanning voor een planmatige ontwikkeling bedraagt 1% van de uitgifteprijs van de (uitgeefbare) gronden. Voorliggende ontwikkeling resulteert in een oppervlakte van ongeveer 20.000 m² uitgeefbare grond. Na toepassing van de rekenregel is daarmee sprake van een noodzakelijke investering in kwaliteitsverbetering van € 70.000, -. Dit bedrag wordt gestort in de 'Reserve landschappelijke inpassing' van de gemeente Drimmelen. Een en ander is ook als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit TAM-omgevingsplan. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden voor kwaliteitsverbetering zoals gesteld in artikel 5.11 van de Omgevingsverordening.

DUURZAAMHEIDSPARAGRAAF

Het plan wordt klimaatadaptief en natuurinclusief opgesteld en levert een bijdrage aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Dat geldt niet alleen voor de woningen maar ook voor de inrichting van de openbaar ruimte. Daarbij moeten de woningen in ieder geval voldoen aan de wettelijk BENG eis. In aansluiting op de bestaande groenstructuren/sloten (o.a. groensingel Haagstraat) binnen het plangebied wordt er in het nieuwbouwplan voldaan aan de richtlijn om minimaal 50 m² groen per woning in de openbare ruimte te realiseren. Deze norm wordt ruimschoots gehaald.

WAT GAAN WE DOEN?

De initiatiefnemer gaat het woningbouwplan verder uitwerken en voorbereidingen treffen voor het bouwrijp maken. Bij voortvarende voortgang van de omgevingsplanprocedure, verkoop van de woningen en het bouwrijp maken, is de bouw van de woningen op zijn vroegst voorzien in 2027.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?

De gemeente, ketenpartners, initiatiefnemer en omwonenden.

WAT ZIJN DE KOSTEN?

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst kostenverhaal gesloten (2025027639), waarin onder andere afspraken zijn vastgelegd over vergoeding van ambtelijke kosten, woningbouwprogrammering, bijdrage fysieke leefomgeving, kosten bouw- en woonrijp maken, afdracht reserve landschappelijke inpassing, nadeelcompensatie, enz.

Specifiek aandacht wordt gevraagd voor de bekostiging van de aanleg van een gemeentelijke waterberging door initiatiefnemer, voor rekening van de gemeente. De initiatiefnemer (tevens eigenaar van de grond) zal het gehele gebied bouw- en woonrijp gaan maken, en de openbare ruimte terugleveren aan de gemeente. De aanleg van een goed functionerend waterhuishoudkundig systeem maakt deel uit van de uit te voeren civieltechnische werkzaamheden. Het waterhuishoudkundig plan voorziet in een watersysteem voor de nieuw te bouwen woningen in combinatie met de aanleg van meerdere waterbergingen, waaronder speciek de aanleg van een gemeentelijke waterberging ten behoeve van het bestaande woonomgeving Made Laag (gebied Prinsenvolderstraat - Boerenhoekstraat). De aanleg van deze gemeentelijke waterberging is nodig om wateroverlast bij piekbuien als gevolg van klimaatverandering in de bestaande woonomgeving blijvend het hoofd te kunnen bieden. Extra waterbergingscompensatie is noodzakelijk in combinatie met de al lopende aanpassing van de riolering ter hoogte van de Prinsenvolderstraat en Vierendeelstraat. Ook is een verbreding en verdieping van de bestaande A-waterloop Vierendeelstraat nodig.

Zie de volgende tekening met bijbehorende werkzaamheden:

1. Groen: Het gedeelte van de rioleringsmaatregelen om het gemeentelijke stelsel Made (bemalingsgebied Made Laag) te laten afwateren op de waterloop Vierendeelstraat, en op de gemeentelijke regenwaterberging, én om de gemeentelijke waterbergingsvoorzieningen aan de leggen. Dit inclusief verbindingsleidingen, slokops, stuwput en ledegingsgemaal (doorspoeling).
2. Blauw: Het gedeelte waarin de waterloop Vierendeelstraat vanaf het lozingspunt van de gemeentelijke overstorten (Prinsenvolderstraat en Haagstraat) tot aan de Dahliastreet opnieuw wordt geprofileerd. Dit omvat ook de koker onder de ontsluitingsroute van Made Noordwest.
3. Paars: De kokerconstructie onderdoor de Dahliastreet en de aansluiting daarvan op het landelijke watersysteem. Via deze route lozen Made Laag (gemeente) en de Made Noordwest (ontwikkeling) hun water op de polder.



Met de ontwikkelaar is een verdeelsleutel overeengekomen, waarbij de te verrichten werkzaamheden t.b.v. de aanleg van het watersysteem tussen initiatiefnemer en gemeente zijn beschreven. Het resultaat vertaalt zich financieel als volgt:

Kostenoverzicht Made Noord West aanleg watersysteem

Deel	omschrijving	kostentotaal	Kosten gemeente	Kosten ontwikkelaar
Groen	Waterberging en verdiepen bestaande overstorleidingen	€ 796.000	€ 547.300	€ 248.700
Blauw	Verruimen Watergang langs Vierendeelseweg	€ 134.000	€ 40.200	€ 93.800
Paars	Duiker/koker onder Dahliastraat	€ 149.000	€ 44.700	€ 104.300
		€ 1.079.000	€ 632.200	€ 446.800
Oranje	Bijdrage gemeente			
blauw	te verhalen bij ontwikkelaar			
grijs	totale kosten			

De kosten voor de aanleg van de gemeentelijke waterberging en daarbij noodzakelijke werkzaamheden aan het rioleringsnetwerk zijn voor de gemeente op basis van een directieraming geraamd op afgerond 1 miljoen euro (inclusief BTW, prijspeil 2025). Op basis van een detailuitwerking en bijbehorende raming is nu € 1.079.000,- gemeentelijk krediet nodig om de aanleg van de gemeentelijke waterberging te kunnen faciliteren.

Dekking van dit krediet wordt gevonden in:

- 1) Het overhevelen van het restant budget van het project verzwaarig riolering Boerenhoekstraat – Burgemeester van Campenhoutstraat in combinatie met de verbinding naar de overstort in de Vierendeelstraat welke onderdeel uitmaakt van de

hemelwatersnelweg ter grootte van € 400.000,- naar het krediet voor de aanleg van het watersysteem.

- 2) Een bijdrage van € 150.000,- uit de bijdrage reserve fysieke leefomgeving.
- 3) Een bijdrage vanuit de ontwikkelaar t.b.v. het watersysteem ter grootte van € 446.800,- volgens de gemaakte afspraken (zie voorgaand schema).
- 4) Een restantbijdrage ter hoogte van € 82.200,- wordt toegerekend aan de regeling Realisatie Stimulans Woningen. Deze Spukregeling is bestedingsvrij.

In de planning van de uitgaven uit de reserve fysieke leefomgeving is rekening gehouden met uitgaven voor waterbergend vermogen. Deze planning is als bijlage vastgesteld bij de nota grondbeleid 2023. De uitgaven van deze waterberging voldoen aan de voorwaarden voor gebiedsoverstijgende bovenwijkse voorzieningen en kunnen daardoor (gedeeltelijk) betaald worden uit voornoemde reserve.

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?

Het TAM-omgevingsplan voldoet aan wet- en regelgeving. De beoogde ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid. Er worden geen alternatieven geboden.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?

De indieners van zienswijzen worden hierover geïnformeerd over de vaststelling van het plan. Na vaststelling van het TAM-omgevingsplan wordt de vaststelling bekendgemaakt in 't Carillon en op www.officielebekendmakingen.nl. Verder zal de gemeentelijke website worden geactualiseerd en een persbericht worden verspreid.

WAT IS DE VERVOLGPCROEDURE?

Er staat tegen de vaststelling van het TAM-omgevingsplan formeel nog een reguliere beroepstermijn van 6 weken open bij de Raad van State. Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Als er geen beroep wordt ingesteld, is het plan onherroepelijk. Op basis hiervan kunnen dan omgevingsvergunningen voor de beoogde woningbouwontwikkeling worden verleend.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen



S.K. Maas
Loco-gemeentesecretaris



B.H.G. Scholtze
Burgemeester

De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.; 21 april 2026

gelet op artikel 4.2 Omgevingswet;

B e s l u i t :

- 1) De zienswijzen op het ontwerp TAM-omgevingsplan ontvankelijk en deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren zoals beschreven in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen';
- 2) Het TAM-omgevingsplan 'Made Noord West' met planidentificatienummer: NL.IMRO.1719.1TAMOP25MadeNw-vg01 inclusief bijlagen gewijzigd vast te stellen;
- 3) Een krediet beschikbaar te stellen voor de aanleg van een gemeentelijke waterberging ter hoogte van een bedrag van € 1.079.000,-.

Made, 2 juli 2026

de raad voornoemd,



F.M.C. Ronde
Griffier



B.H.G. Scholtze
Voorzitter raad