WELMERS BURG STEDENBOUW

Ruimtelijke onderbouwing Sluizeweg-Drimmelenseweg Made

Inpassing ruimte-voor-ruimte kavels

24 oktober 2022

Spijksedijk 8
4207 GN Gorinchem

Inhoudsopgave

1 Inleiding
- 1.1 Leeswijzer
- 1.2 Aanleiding
- 1.3 Ligging plangebied
- 1.4 Vigerend bestemmingsplan

2 Situatie
- 2.1 Historische ontwikkeling
- 2.2 Ruimtelijk beeld

3 Ruimtelijke inpassing
- 3.1 Stedenbouw en landschap
- 3.2 Architectuur
- 3.3 Groen en erfafscheidingen
- 3.4 Verkeer en parkeren

4 Samenvatting en conclusie

Luchtfoto, locatie Sluizeweg/Drimmelenseweg

1 Inleiding

1.1 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgedeeld in een viertal paragrafen.
Na dit inleidende deel volgt in paragraaf 2 een analyse van de bestaande situatie.
Vervolgens wordt in paragraaf 3 de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de beoogde ontwikkeling onderbouwd. Ten slotte wordt in paragraaf 4 een samenvatting en conclusie gegeven.

1.2 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de beoogde ontwikkeling van een aantal Ruimte-voor-Ruimte kavels aan de noordoostrand van de kern Made.
De locatie maakt onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie Drimmelenseweg/ Sluizeweg.
De Ruimte-voor-Ruimte kavels zullen landschappelijk worden ingepast en de nu aanwezige kas aan de Sluizeweg 15 zal worden gesloopt.
Ten behoeve van de Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling zullen de opstallen bij de pluimveehouderij aan de Plukmadestraat 58a te Made worden gesloopt.
Twee kavels zijn gesitueerd aan de Sluizeweg en vier kavels aan de Drimmelenseweg.

De gemeente Drimmelen staat positief tegenover de beoogde ontwikkeling en heeft aangegeven het ruimtelijk aanvaardbaar te vinden dat er onder voorwaarden (o.a. het slopen van de kas en behoud van de bomen langs de Sluizeweg) vrijstaande woningen in de bebouwingsconcentratie Drimmelenseweg-Sluizeweg worden toegevoegd.

Deze onderbouwing is opgesteld om een samenhangende visie en ontwikkelingsrichting voor de bebouwingsconcentratie Drimmelenseweg/Sluizeweg in beeld te brengen.

1.3 Ligging plangebied

De bebouwingsconcentratie Drimmelenseweg/ Sluizeweg is gelegen aan de noord-oostzijde van de kern Made en heeft betrekking op een deel van de Drimmelenseweg en een deel van de Sluizeweg.
Aan de noord- en oostzijde ligt het buitengebied. Een globale begrenzing van de bebouwingsconcentratie waarop is gestudeerd wordt in de afbeelding hiernaast weergeven.

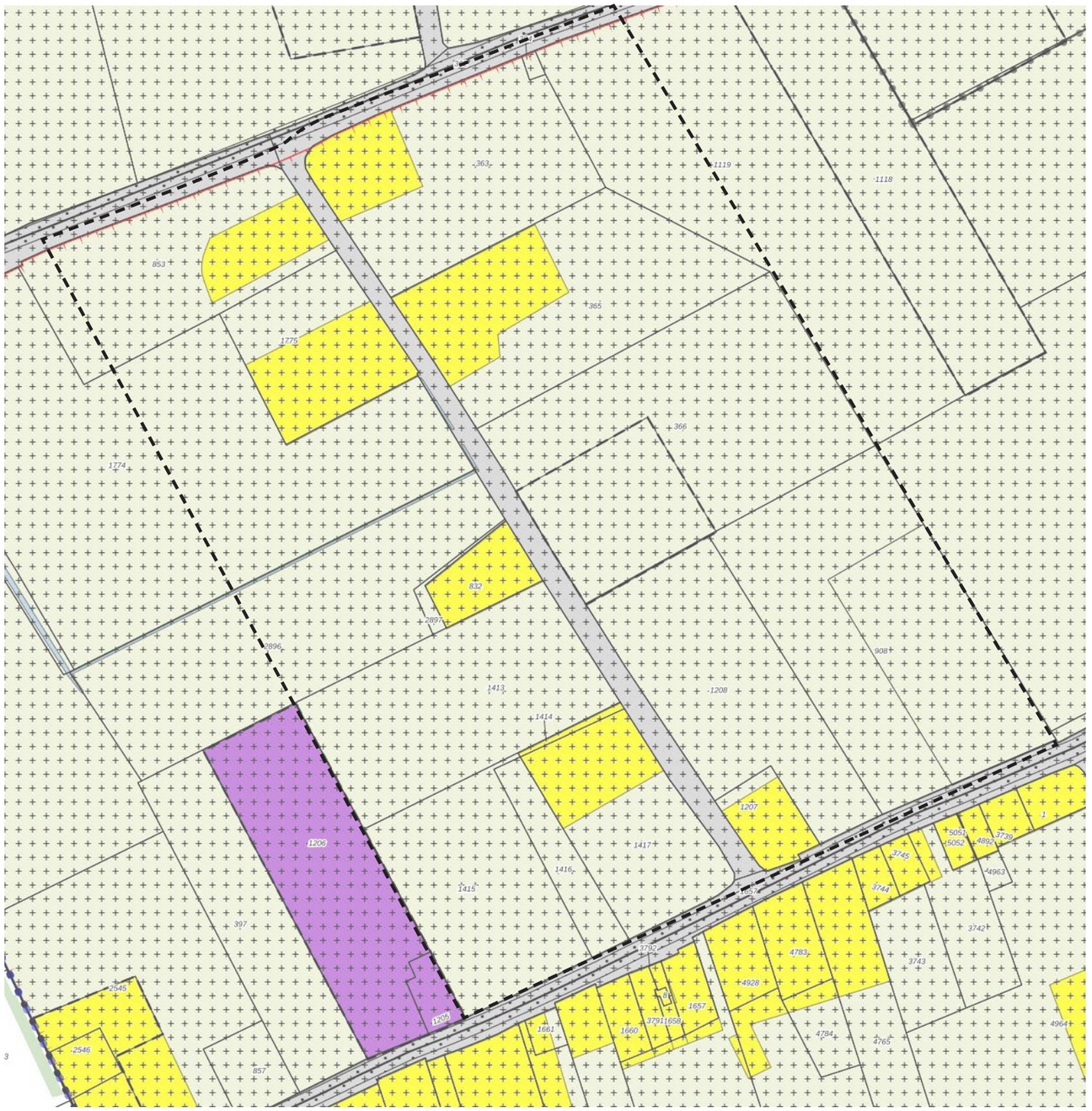
1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan is het bestemmingsplan ‘Buitengebied’. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 23 december 2015.
In het vigerend bestemmingsplan ‘Buitengebied’ komen er de bestemmingen Agrarisch - 2, Verkeer en Wonen voor.
De bestemming Agrarisch-2 is bestemd voor een in hoofdzaak gemengde plattelandseconomie.
Ten noorden van de Witteweg / Drimmelenseweg gaat de bestemming over in Agrarisch-1 (primair gericht op agrarische activiteiten).

Achter de lintbebouwing aan de Sluizeweg 15 is een bouwvlak gelegen met een oppervlakte van ca. 6.300 m2. Binnen het bouwvlak is ruimte voor agrarische bedrijfsgebouwen in de vorm van teelondersteunende kassen tot een oppervlakte van maximaal 5.000 m2. Daarnaast kan binnen het bouwvlak een bedrijfswoning worden opgericht.

Over de gehele bebouwingsconcentratie is een dubbelbestemming ‘Waarde- Archeologie 1’ en de gebiedsaanduiding ‘wetgevingzone- wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie’ opgenomen.

Om de nieuwe woningen juridisch mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan, bebouwingsconcentratie en omgeving zijn zwart omlijnd

2 Bestaande situatie

2.1 Historische 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 Middelmade, de huidige kern van het dorp, bleef lang een leeg gebied. Later werd het gebied tussen de Prinsenpolderstraat en de Zanddijk in vier delen ter vervening uitgegeven.

Duidelijk herkenbare ruimtelijke structuren in Made zijn historische linten en daaraan gekoppelde lintbebouwing.
Rond 1900 is langs de Sluizeweg en de Drimmelenseweg al veel lintbebouwing aanwezig. Dit kan worden verklaard vanuit de ligging tussen de Kalverstraat en Voorstraat, daar waar de oorsprong van het dorp lag.
Later werd het accent van bebouwing verlegd naar het gebied tussen de Kalverstraat en de Prinsenpolderstraat (Middelmade).

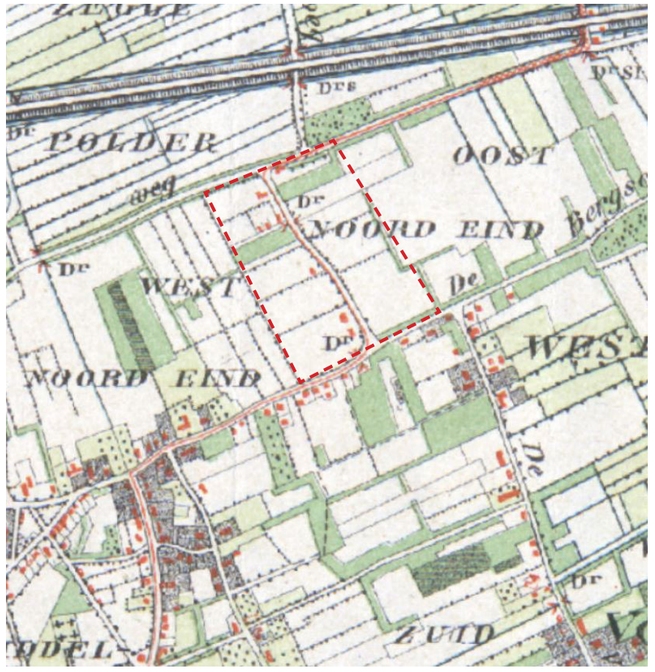
Op de hiernaast weergegeven historische kaarten is te zien hoe de linten van de Drimmelenseweg en Sluizeweg in de loop van de jaren steeds verder verdichten.

De linten verbinden de kern van Made met het buitengebied en geven, als de afstand tot de kern groter wordt, doorzichten richting het achterliggende landschap.
Het landschap wordt gekenmerkt door een afwisseling van open ruimtes en besloten erven en linten. Doordat de huidige landschappelijke structuur in grote lijnen de bodemgeografische indeling volgt is de ontstaansgeschiedenis van het landschap nog steeds zichtbaar.

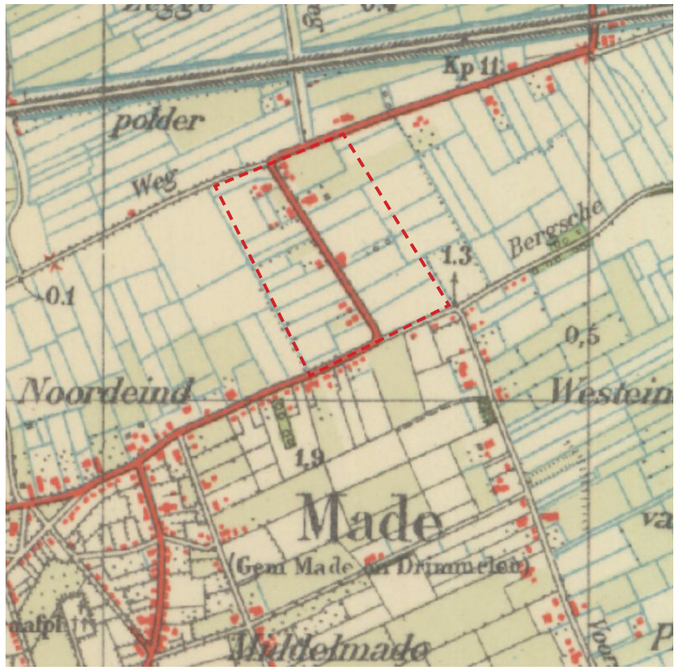
De afwisseling van de diverse vormen van grondgebruik en de aanwezigheid van de erven en laan- en erf beplanting zorgt voor een relatief fijnmazige structuur.

Lange tijd was de Drimmelenseweg de belangrijkste route van Made naar Drimmelen. Dit veranderde in de jaren ’60 toen de Sluizeweg, vroeger bekend als de Bergsche straat, opgewaardeerd en verbonden werd met de Drimmelenseweg. Zo ontstond er een directe doorgaande verbinding tussen Made en Drimmelen.
In de huidige situatie is de Drimmelenseweg een toegangsweg met lintbebouwing en heeft een landelijke uitstraling.

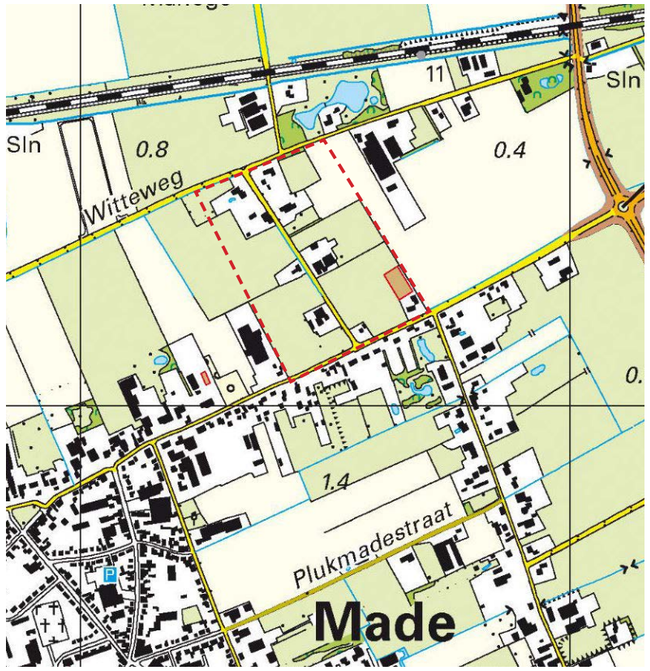
Historische kaart rond 1860



Historische kaart rond 1900



Historische kaart rond 1950



Topografische kaart heden

Luchtfoto locatie en omgeving, bebouwingsconcentratie en omgeving zijn wit omlijnd

Impressies van de locatie

Sluizeweg, kijkrichting oostwaarts

Zicht vanaf de Drimmelenseweg richting Sluizeweg met op de hoek de bestaande woning

Zicht op de kassen vanaf de Drimmelenseweg

Afwisseling van bebouwing en open ruimtes langs de Drimmelenseweg

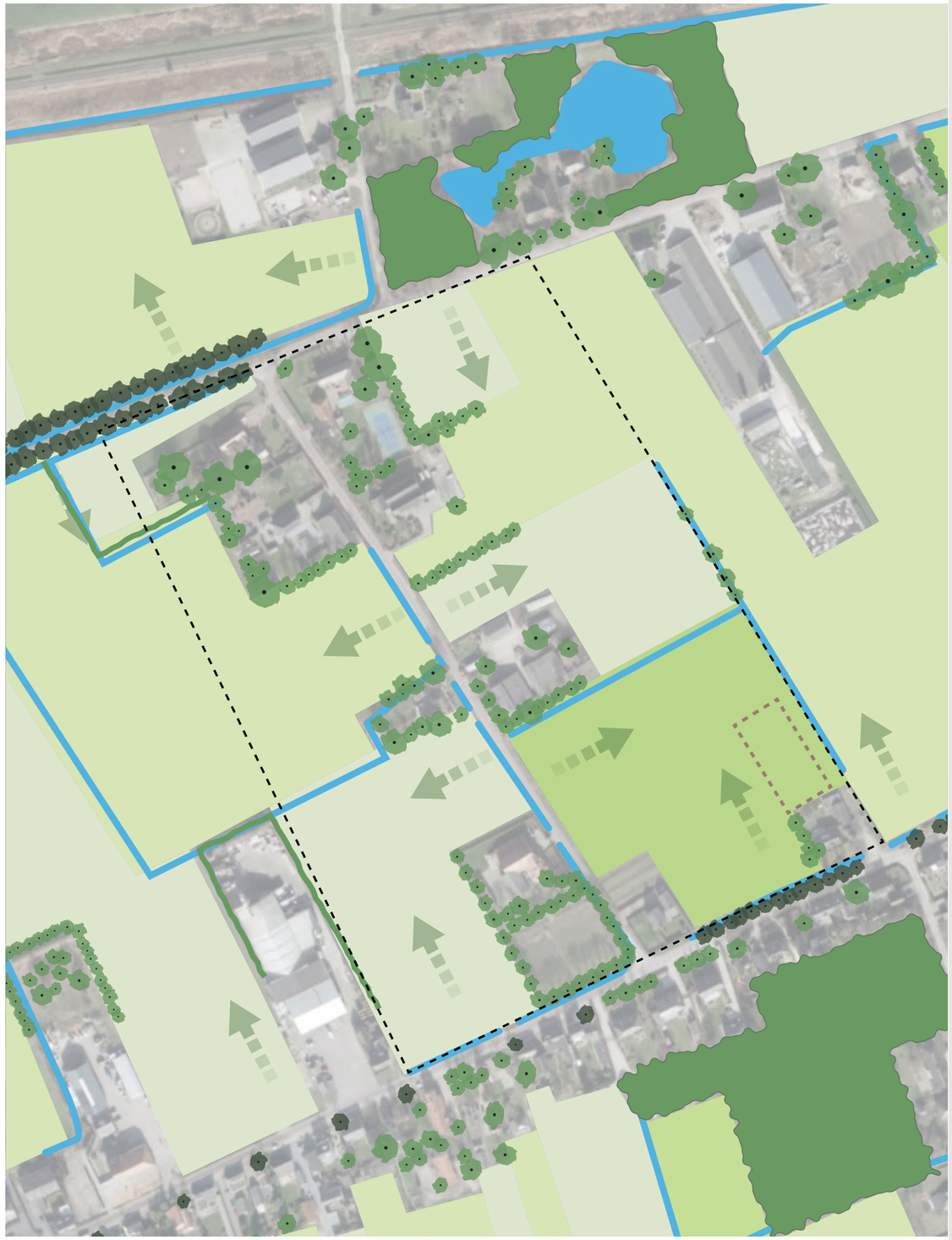
2.2 Ruimtelijk beeld

2.2.1 Landschap

Het buitengebied rondom Made is divers en kent verschillende landschapstypen. De bebouwingsconcentratie en de directe omgeving zijn gelegen in het zandgebied, op de overgang tussen de kern Made en het buitengebied. Het landschap rondom kenmerkt zich door een afwisselwerking van open ruimtes met doorzichten en besloten erven met opgaand groen.

Een mix aan erfbeplanting, houtwallen, hagen en laanbomen onderbreken de weidsheid van het buitengebied en brengen fijnmazigheid in het landschap. Aan de zuidzijde van de planlocatie, langs de Sluizeweg, staat een imposante bomenrij die op de waardevolle bomenkaart van de gemeente Drimmelen als waardevol wordt aangegeven.
Aan de noordzijde sluit de Drimmelenseweg aan op de Witteweg. De Witteweg wordt aan weerszijden begeleid door laanbomen. Ook deze laanstructuur wordt door de gemeente Drimmelen aangegeven als waardevolle groenstructuur.

Op de locatie is tijdelijk een buurtpluktuin aanwezig.



Landschappelijke structuren, bebouwingsconcentratie en omgeving zijn zwart omlijnd

2.2.2 Bebouwing & infrastructuur

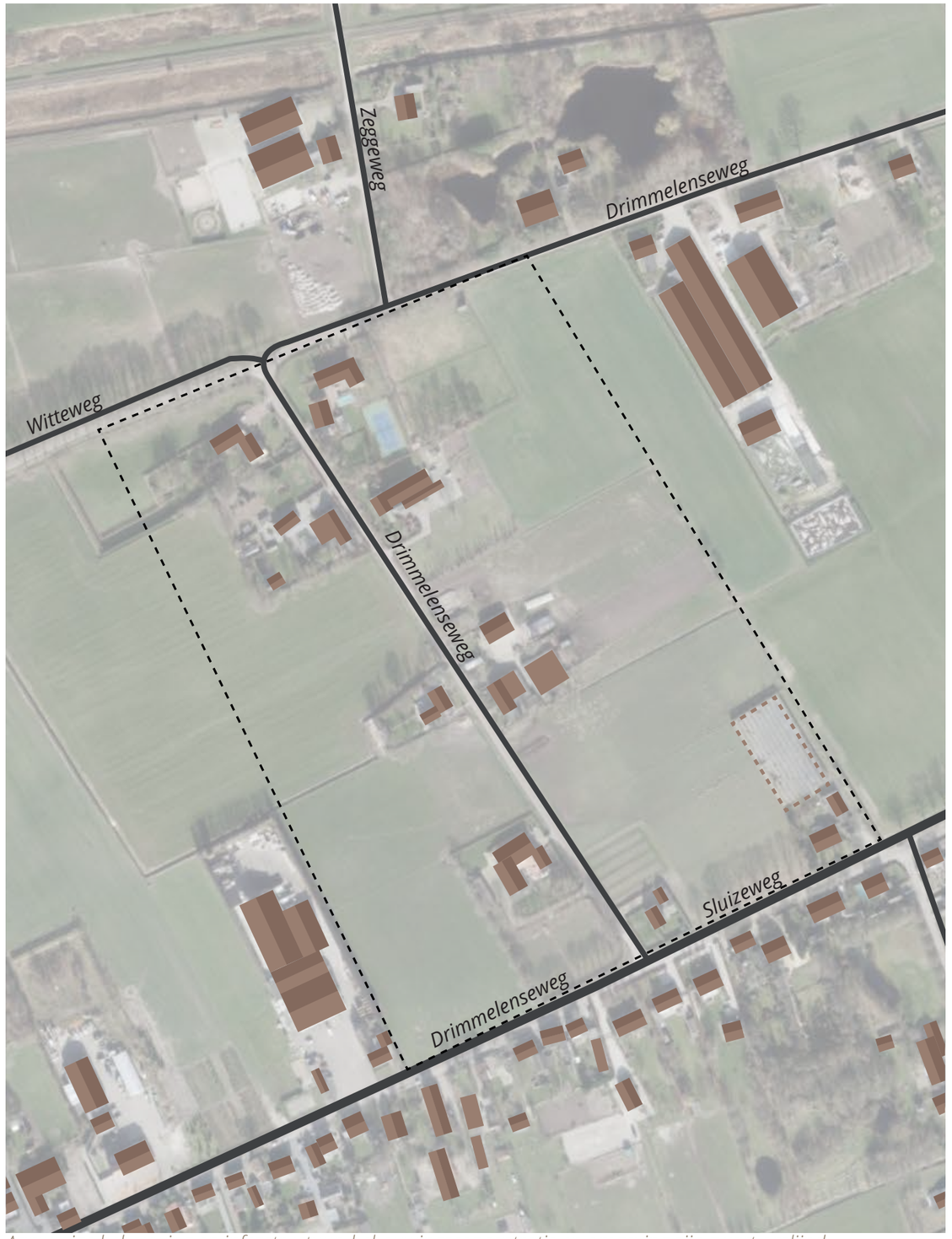
Het gebied wordt gekenmerkt door lintbebouwing en erven met vrijstaande woningen en schuren. De afwisseling van de diverse vormen van grondgebruik en de aanwezigheid van losse bebouwing zorgt voor een relatief kleinschalige structuur.
Het gebied heeft hierdoor een deels open en deels besloten karakter.

Na de kruising tussen de Drimmelenseweg en de Sluizeweg neemt de bebouwingsdichtheid richting het westen (kern Made) steeds verder toe. Het contact met het landschap neemt hier beetje bij beetje af door de toename aan bebouwing.

De overwegend vrijstaande gebouwen hebben eenduidige, heldere bouwvormen. De hoogte van bouwwerken is een tot anderhalve bouwlaag met kap. De schuren of stallen hebben soms een wat grotere bouwhoogte.

De lintbebouwing heeft een traditioneel en landelijk karakter. Historische boerderijen worden afgewisseld met meer recenter gerealiseerde woningen.
Zowel de woningen aan het lint als de erfbebouwing zijn primair op de weg georiënteerd en kennen een enigszins wisselende rooilijn.

De Drimmelenseweg en de Sluizeweg zijn beide gereconstrueerd en zijn nu ingericht volgens een 30 km/uur inrichting.
De Drimmelenseweg (richting het noorden) functioneerde al als erftoegangsweg met een maximum snelheid van 30 km/uur.
De Drimmelenseweg sluit aan de noordzijde van de bebouwingsconcentratie aan op de Witteweg en de Zeggeweg.



Begrenzing studiegebied

Bestaande bebouwing

Te slopen kas

Dorpslinten / wegen

Aanwezige bebouwing en infrastructuur, bebouwingsconcentratie en omgeving zijn zwart omlijnd

3 Ruimtelijke inpassing

De bebouwingslinten van de Sluizeweg en de Drimmelenseweg zijn in de loop van de tijd verdicht. Rond het jaartal 1900 is al veel bebouwing aanwezig. Dit komt voort uit het feit dat langs de nabijgelegen Voorstraat en Kalverstraat het lintdorp onstond. Later is het accent van bebouwing verlegd naar het de gebied tussen de Kalverstraat en de Prinsenpolderstraat.

Een verdere aanvulling van de bebouwingslinten is mogelijk, 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. Sloop van de bestaande kas aan de Sluizeweg is een voorwaarde om de doorzichten naar het buitengebied meer betekenis te geven.

Om de ruimtelijke kwaliteit van de toe te voegen woningen, mede in relatie tot de omgeving, vast te leggen zijn er enkele belangrijke ruimtelijke aspecten omschreven waarmee rekening dient te worden gehouden. Per aspect wordt in deze paragraaf aangegeven welke ruimtelijke uitgangspunten hieraan verbonden zijn.
De structuurkaart op de volgende pagina geeft weer hoe de onderstaande voorwaarden toegepast worden binnen de bebouwingsconcentratie.

De beoogde ontwikkeling van zes Ruimte-voor-Ruimte kavels binnen de bebouwingsconcentratie Sluizeweg/Drimmelenseweg is ruimtelijk inpasbaar onder bepaalde voorwaarden. De belangrijkste voorwaarde is het behoud van doorzichten naar het open, agrarisch achterland.

3.1 Stedenbouw en landschap

- Het afwisselend beeld tussen besloten ruimten en doorzichten richting het buitengebied wordt in stand gehouden
- Aan de noordzijde van de twee zuidelijke Ruimte-voor-Ruimte kavels aan de Drimmelenseweg wordt een ruimte van circa 40 meter breed vrij gehouden ten behoeve van een ruim doorzicht naar het buitengebied. Zo wordt ook rekening gehouden met de milieuzone van de veehouderij op Drimmelenseweg 38
- Tussen de twee noordelijke Ruimte-voor-Ruimte kavels aan de Drimmelenseweg wordt een ruimte van circa 15 meter breed vrij gehouden ten behoeve van een ruim doorzicht naar het buitengebied
- De bestaande kas wordt gesloopt
- Er wordt erfbeplanting toegepast voor een groen beeld
- Zones op Ruimte-voor-Ruimte kavels worden door middel van bouwvlakken vrij gehouden van bebouwing zodat bestaande woningen zicht blijven houden op het buitengebied
- De voorgevels van de woningen worden georiënteerd op de openbare weg. Dit kan zowel met een langsgevel als met een dwarsgevel.
- De nieuwe bebouwing sluit qua massa en schaal aan op de omgeving: in beginsel betekent dit een tot anderhalve bouwlaag met kap

3.2 Architectuur

- De woningen voldoen aan een ‘gewoon dorps’ karakter. Dit manifesteert zich in een ingetogen, landelijke architectuur.
- Door bijvoorbeeld het toepassen van een kap draagt het plan bij aan de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving.
- Een dergelijke kapvorm dient eenvoudig van opzet te zijn: een zadeldak of mansardekap

3.3 Groen en erfafscheidingen

- De bomen aan de Sluizeweg worden gehandhaafd. Met de twee nieuwe opritten dient hier rekening mee te worden gehouden
- Robuuste erfbeplanting (inheemse soorten) wordt op een aantal plekken toegepast in 5 meter brede beplantingsstroken tussen en langs de Ruimte-voor-Ruimte kavels
- Erfafscheidingen worden gerealiseerd en gehandhaafd in de vorm van hagen
- De bestaande pluktuin aan de Drimmelenseweg kan, indien mogelijk, ingepast worden aan de noordzijde van de zuidelijke Ruimte-voor-Ruimte kavels aan de Drimmelenseweg

3.4 Verkeer en parkeren

- De woningen worden direct ontsloten via een oprit die aansluit op de openbare weg
- Er moet op de kavels ruimte zijn voor minimaal 2 auto’s naast elkaar op eigen terrein. Vanwege de grote omvang van de kavels zal dit eenvoudig ingepast kunnen worden.

Structuurkaart bebouwingsconcentratie Sluizeweg/Drimmelenseweg

Schaal 1:2000

N

Legenda

- Wegen
- Nieuwe bebouwing
- Bestaande bebouwing
- Voormalige kas
- Inpassingslocaties
- Nieuwe percelen
- Beplantingstrook
- Doorzichten
- Bestaand groen
- Nieuw groen

4 Samenvatting en conclusie

De planlocatie is gelegen in het zandgebied, op de overgang van de kern naar het buitengebied. De Drimmelenseweg en de Sluizeweg zijn 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.

Zowel langs de Sluizeweg als aan de Drimmelenseweg is lintbebouwing aanwezig. Na de kruising tussen de Drimmelenseweg en de Sluizeweg vermindert het contact met het landschap door de toename aan lintbebouwing (westwaarts).

In algemene zin kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van zes Ruimte-voor-Ruimte kavels op deze twee locaties onder voorwaarden ruimtelijk aanvaardbaar is.

De belangrijkste uitgangspunten daarbij zijn:
- De nieuwe bebouwing dient zich te concentreren langs de Drimmelenseweg en langs de Sluizeweg
- Er dienen, ook in de nieuwe situatie, open doorzichten te worden geboden op het buitengebied
- Door sloop van de bestaande kas wordt meer betekenis gegeven aan de doorzichten naar het buitengebied

Verder is het van belang dat de bouwplannen passen in de omgeving, en aansluiten op het bestaande straat- en bebouwingsbeeld. Om de ruimtelijke kwaliteit van de nieuw te bouwen woningen, mede in relatie tot de omgeving, vast te leggen zijn er enkele belangrijke ruimtelijke aspecten omschreven waarmee rekening dient te worden gehouden.
De aspecten zijn:
- Stedenbouwkundige en landschappelijke opzet
- Architectuur
- Erfafscheidingen & groen
- Verkeer en parkeren

Deze punten zijn verder uitgewerkt in paragraaf 3.

Ook dient rekening te worden gehouden met de algemene richtlijnen van Ruimte-voor-Ruimte woningen.

Richtlijnen Ruimte-voor-Ruimte
Voor de eisen ten aanzien van de woningen wordt aangesloten op de richtlijnen zoals deze staan beschreven in de Notitie Ruimte-voor-Ruimte 2019 van de gemeente Drimmelen.

Er dient sprake te zijn van een ruim kavel met een oppervlakte van minimaal 1.000 m², waarbij de breedte van het perceel minimaal 25 meter dient te bedragen. Aan deze voorwaarden kan worden voldaan.

Daarnaast gelden voor de woningen, die in het kader van de regeling Ruimte-voor-Ruimte kunnen worden opgericht, naast de gestelde kwaliteitseisen, de volgende bouwregels:

- maximale goothoogte: 7 meter
- maximale bouwhoogte: 11 meter
- maximale inhoud: 750 m³
- minimale afstand tot perceelsgrens: 5 meter

Ten aanzien van de maximale goothoogte is de aangegeven 7 en 11 meter standaard beleid van de gemeente. Ruimtelijk is een maximale bouwhoogte van 1,5 bouwlaag gewenst.
Daarbij kunnen als maximale goot- en bouwhoogte 4,5 meter en 9 meter worden gehanteerd.

Voor de bijgebouwen gelden de volgende regels:
- max. goothoogte: 3,3 meter
- max. bebouwingshoogte: 6 meter
- bebouwde oppervlakte: 80 m²
- min. afstand tot perceelsgrens: 3 meter

WELMERS BURG STEDENBOUW

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