

Gemeente Drimmelen

Structuurvisie 2033



Projectnummer: 171900.009314.00

Vastgesteld

Datum: 27 februari 2014

Team gemeente Drimmelen: Cluster ROV, Frans Hansort, Corina Segeren



Team Rho: Risto Louws, Joost Jansen



Voorwoord

Dromen en doen: op naar 2033

Net als andere gemeenten in Noord-Brabant heeft ook Drimmelen last gehad van de economische recessie. Maar toch is er dynamiek gebleven en is er in elke kern sinds 2008, het begin van de recessie, het nodige gebeurd.

De gemeente heeft in 2014 een structuurvisie vastgesteld met daarin volop plannen voor de toekomst. In de projecten is onderscheid gemaakt in laag fruit en hoog fruit. Het lage fruit bestaat uit projecten die als eerste kunnen worden gerealiseerd('geplukt'). Het hoog fruit komt wat later: dat kost wat meer tijd en daar mag je over dromen. Met een visionaire bril zien we voor elke kern meer dan voldoende uitdagingen die de moeite van het aanpakken waard zijn.

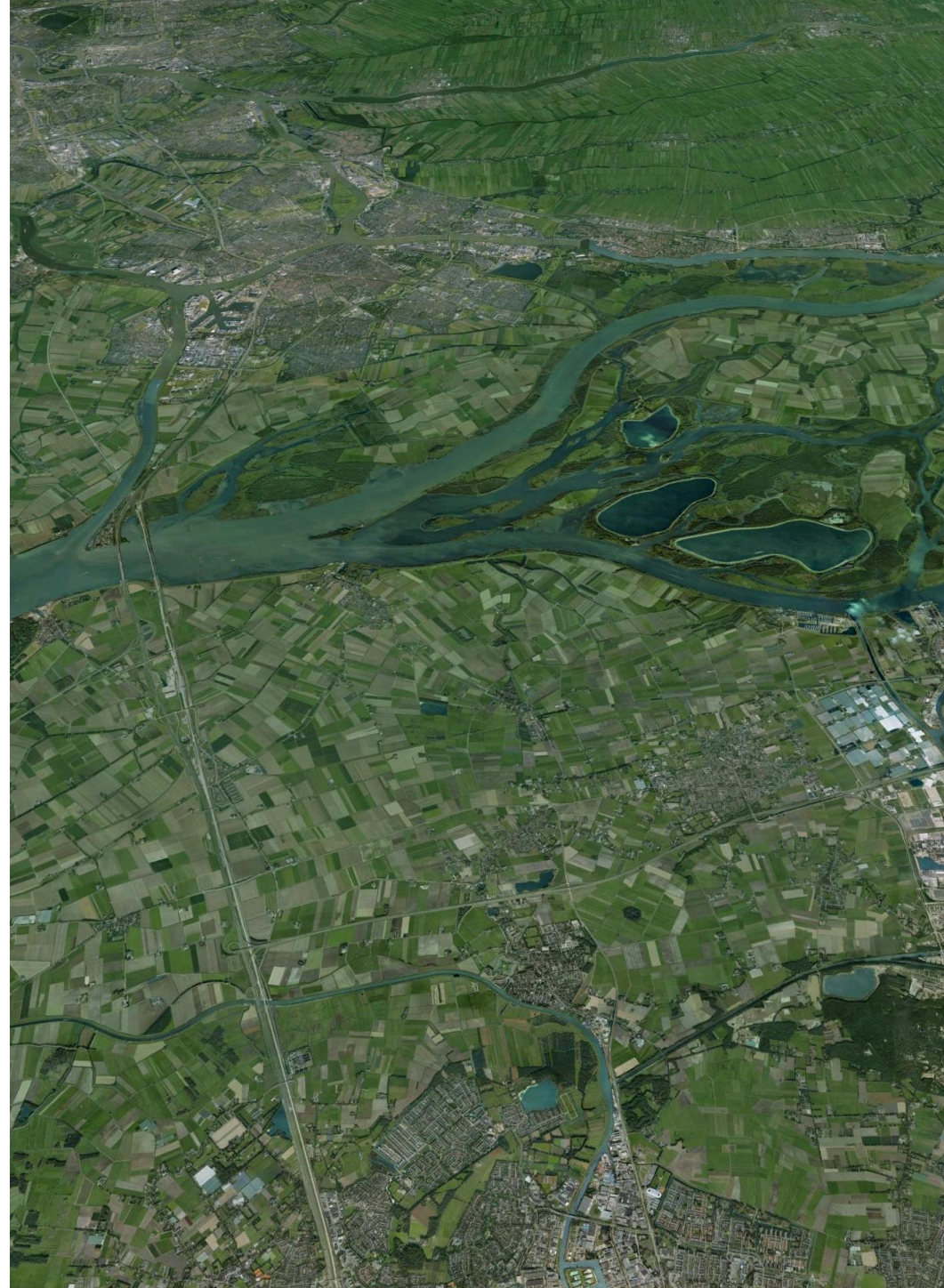
Wij willen u als lezer daarin meenemen. In het kader van de inspraakprocedure van de structuurvisie willen wij u vragen om hierin mee te denken, om door uw ooghalen heen te kijken, te durven dromen over onze blauw-groene parels. En te doen,

door samen te werken aan onze mooie leefomgeving.

Onze dromen over de gemeente en de kernen leest u in hoofdstuk 2.

Inhoud

1 Op weg naar een andere ordening	7
1.1. Aanleiding structuurvisie	7
1.2. Doel structuurvisie	7
1.3. Inventariseren, keuzes maken, vaststellen, uitvoeren	7
2 Dromen	9
De gemeente Drimmelen in 2033: bruisende gemeente met zes veelkleurige parels	9
3 Visie	13
3.1. Blauwgroene gemeente	13
4 Thematische uitwerking	17
4.1. Wonen	17
4.2. Werken	19
4.3. Verkeer en infrastructuur	20
4.4. Landbouw, natuur en landschap	21
4.5. Toerisme en recreatie	23
4.6. (Centrum)voorzieningen	25
5 Uitvoering	28
5.1. Uitvoeringsstrategie	29
5.2. Financiële aspecten	29
5.3. Omgevingsaspecten	32
5.4. Projectenprogramma	33
5.5. Basis voor kostenverhaal	34



1 Op weg naar een andere ordening

1.1. Aanleiding structuurvisie

Onze huidige StructuurvisiePlus dateert van 2001 en is aan actualisering toe. De afgelopen jaren was sprake van een grote dynamiek, veel plannen en tot voor kort een economie die leidend is geweest bij het aansturen van de ruimtelijke ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen voltrokken zich bovendien binnen een nieuw gemeentelijk grondgebied door de gemeentelijke herindeling.

De huidige economische situatie en de voorspelde bevolgingskrimp werpen een nieuw licht op de ruimtelijke ontwikkeling en daarmee op onze toekomst. De komende tijd zal dat meer en meer duidelijk worden. De verwachting is dat we in plaats van een aanbodgestuurde een vraaggestuurde markt houden. Verder beschikken we over diverse actuele beleidskaders, moeten we onze gemeentelijke taken afstemmen op maatschappelijke ontwikkelingen, een kleiner wordend budget en het feit dat ontwikkelingen steeds minder vanzelf van de grond komen.

Tot slot voldoet de huidige Structuurvisie niet aan de verplichtingen in de nieuwe Wro met betrekking tot uitvoerbaarheid en digitale raadpleegbaarheid.

Kortom, voldoende redenen om vooruit te kijken en een nieuwe structuurvisie te maken.

1.2. Doel structuurvisie

Wij geven met dit plan onze visie aan. Waar willen we naar toe met onze gemeente, waar willen we staan in 2033? Wat zijn onze sterke kanten, waarin wij ons kunnen profileren? Met andere woorden; wat willen we graag aantreffen in 2033 en wat moeten we daarvoor doen? Met onze structuurvisie geven wij richting aan onze ruimtelijke ontwikkeling op het hele grondgebied van Drimmelen. De visie gaat in op alle thema's die ruimtelijk relevant zijn: wonen, werken, verkeer en infrastructuur, landbouw en landschap en natuur, toerisme & recreatie en (centrum) voorzieningen. Het grote voordeel van de structuurvisie is dat we de verschillende functies in samenhang met elkaar bekijken en duurzaam op elkaar af kunnen stemmen.

Plannen op structuurniveau betekent dat het kader wel voor de gemeente zelf richting geeft, maar dat er door burgers geen rechten aan kunnen worden ontleend, zoals bijvoorbeeld bij een bestemmingsplan. Bij de beoordeling van initiatieven gebruiken

wij deze visie als toetsingskader en als uitnodiging om gewenste ontwikkelingen te realiseren. Uitwerking vindt plaats in deelvisies en concrete projecten. De structuurvisie heeft tot slot een functie voor kostenverhaal.

1.3. Inventariseren, keuzes maken, vaststellen, uitvoeren

Voor de opstelling van de structuurvisie hebben we op een informatiebijeenkomst met de bevolking geïnventariseerd wat belangrijk is voor de toekomst van Drimmelen. Vervolgens hebben we een keuzenotitie met vragen opgesteld en de raad gevraagd of hij zich kan vinden in de voorgestelde ambities en richtinggevende uitspraken wil doen. Daarna hebben we de ontwerpvisie afgerond. Het college heeft het vervolgens vrijgegeven voor inspraak, zodat iedereen de kans had om hierop te reageren. De raad heeft de reacties betrokken bij de vaststelling van de uiteindelijke visie.

Onze dromen over de gemeente en de kernen staan in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 3 gaat in op onze visie, die we in hoofdstuk 4 thematisch hebben uitgewerkt. In hoofdstuk 5 gaan wij nader in op de

uitvoering van onze rol in de ruimtelijke ordening. Tevens leggen wij het fundament voor kostenverhaal via fondsbijdrage/ financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen en de besteding hiervan.

Een ding is duidelijk, we willen meer dan voorheen graag samen met u werken aan een mooi Drimmelen en steunen economische dynamiek die past in de visie. We zijn met zijn allen verantwoordelijk voor onze leefomgeving. De gemeente heeft de regie.

2 Dromen

De gemeente Drimmelen in 2033: bruisende gemeente met zes veelkleurige parels

De gemeente Drimmelen mag er zijn in het Brabantse. Alle kernen hebben zich op hun eigen specifieke manier met behoud van de eigen identiteit ontwikkeld. Daarmee is deze gemeente een schoolvoorbeeld van hoe een moeizaam ingezette herindeling tot wasdom kan komen. De inwoners en de verenigingen, maar ook de vele toeristen en recreanten voelen zich gelukkig in hun omgeving. Er is voor ieder wat wils. Of je nu een boodschap wil doen, wil varen, overnachten, wandelen, fietsen, een hapje wil eten, een terrasje wil pakken, lekker wil wonen en/of werken, alles kan in de gemeente Drimmelen.

Elke kern heeft wel 1 of meer dingen waar het trots op kan zijn.

In het buitengebied ontstaan steeds meer initiatieven van boeren om hun gronden voor ander medegebruik open te stellen. Zo zijn er al volkstuintjes op agrarische bedrijven met een coachende rol van de boer.

Ondanks het wegvallen van subsidies worden steeds meer natuurparels gerealiseerd, veelal zogenaamde steppingstones. Steeds meer vitale ouderen dragen in dat werk hun steentje bij en zijn daar trots op. Zij dragen dat weer over op hun kleinkinderen en dat heeft weer een educatief tintje.



Made: dorp met veel woonsferen

De kern Made ziet er in 2033 wat anders uit dan we in 2013 dachten.

De leegstaande kerk is behouden kunnen blijven en is dependance geworden van de Mayboom. Er wordt gezongen, gespeeld, er is theater en je kunt er mooie tentoonstellingen bezoeken.

Bij de watertoren is een stedelijk ensemble ontstaan met voorzieningen en een winkel, goed bereikbaar voor alle kernen.

Made oost 2 heeft zich, zij het in een rustig tempo, kunnen ontwikkelen. Er wonen ook arbeidsmigranten. Ook die dragen bij aan de leefbaarheid van het dorp.

Al die mensen doen boodschappen in een deels autovrij centrumgebied.

Het kassengebied is inmiddels tot aan het spoor uitgebreid. En steeds meer kleine bedrijfjes uit de kernen hebben hun weg gevonden naar het goed geoutilleerde terrein Brieltjenspolder 2.



Drimmelen: als het over ontspannen gaat, kan hier veel

De kern Drimmelen heeft dankzij een nieuwe eigenaar van de jachthaven en met medewerking van veel initiatiefrijke betrokkenen aanzien verworven bij toeristen en recreanten.

In de lounge- en beachclub was gisteren zelfs een optreden van Remy van Buuren, die in de voetsporen van zijn vader (Armin van Buuren) is getreden. Uit het hele land kwamen mensen om van de show te genieten. Onder hen ook veel passanten die toch al in de haven waren. Steeds meer ondernemers hebben interesse om in het gebied tussen de kassen in Made en de jachthaven van Drimmelen gronden te verwerven om nieuwe initiatieven aan het pakket toeristisch-recreatieve voorzieningen uit te breiden. Ook een partijtje golf met hotelovernachting behoort tot de mogelijkheden.

Er is een winkeltje waar je vers brood kunt kopen en zelfs digitaal kunt betalen.

Er is weer gebouwd in Drimmelen en daardoor blijft de school levensvatbaar.

De Batterij en de Dorpsstraat zijn een aantrekkelijk woonerf geworden; het doorgaand verkeer gaat buitenom.



Wagenberg: vitaliteit gegarandeerd

De kern Wagenberg heeft de landmark van de gemeente Drimmelen: de kerk zie je van heel ver af al staan. Ook deze kerk heeft verschillende functies, maar voor de alle Rooms-katholieke gelovigen in de gemeente is de religieuze functie bewaard gebleven.

In Wagenberg is een nieuw dorpscentrum ontstaan met eigentijdse voorzieningen, gegroepeerd rond de kerk en het Van de Elsenplein. De ouderen leggen er een kaartje of spelen een potje biljart. Met carnaval is het er feest voor iedereen. Je koopt er ook je ochtendkrantje.



Hoge Zwaluwe: lekker onthaasten

De inwoners van Hoge Zwaluwe zijn inmiddels gewend aan een rustige leefomgeving. Dit is de laatste jaren aanzienlijk verbeterd doordat het doorgaand verkeer uit de kern wordt geweerd. Er ligt een nieuwe weg vanaf Helkant naar Lage Zwaluwe. Daardoor kunnen de eigen inwoners en recreanten nog meer genieten van wat dit dorp zo aangenaam maakt: rust, openheid, onthaasten, vissen, wandelen. Het winkeltje is uitgebreid en doet goede zaken, want ook in Hoge Zwaluwe is weer en wordt nog steeds gebouwd.



Lage Zwaluwe: kansrijk woonmilieu

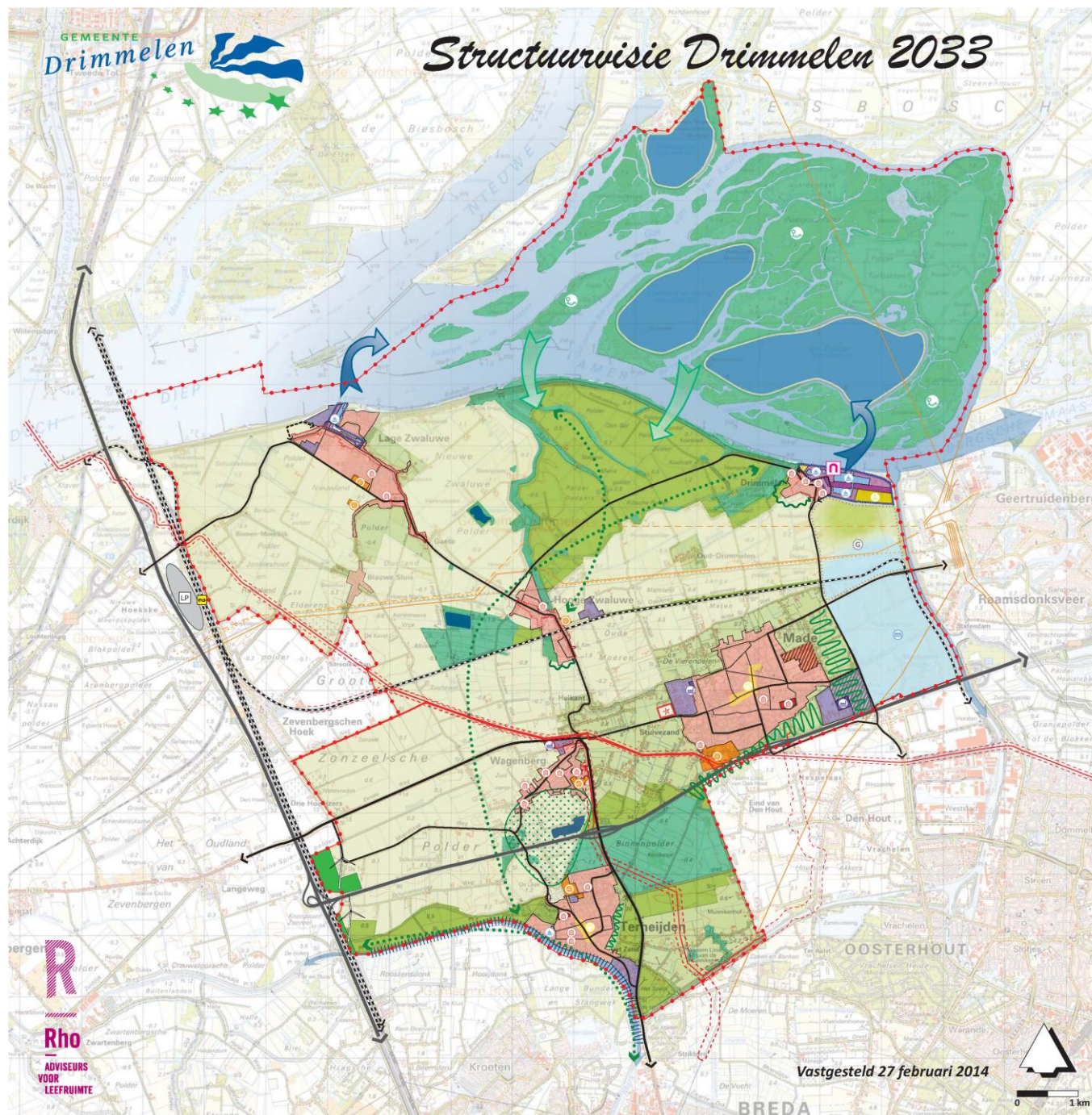
Wat iedereen dacht, dreigende achteruitgang, is een halt toegevoegd: door de havenontwikkeling en particuliere initiatieven bruist het dorp; je kunt vanuit dit dorp naar de Biesbosch om van dit internationaal befaamde natuurgebied te genieten. Lage Zwaluwe-west is bijna af. Er staat nog een deelproject op stapel: het bouwen van woningen voor inmiddels de derde lichting arbeidsmigranten uit het Westland. De voorzieningen hebben geconcentreerd een plaats gekregen in het dorp zelf. Er is geen doorgaand verkeer meer.



Terheijden: klein Manhattan aan de Mark

De zone langs de Mark is van deels leegstand verworden tot een aantrekkelijk recreatie- en verblijfsgebied.

Op een zonnige oktoberochtend genieten twee senioren van hun kopje koffie en kijken vanuit hun onlangs betrokken appartement aan de Mark uit op het meanderend water. Er wordt nog geroeid op de Mark, en anderen treffen rustig voorbereidingen om hun boot een aantal maanden met rust te laten. Zij kijken al uit naar de opening van het nieuwe vaarseizoen in 2034.



Legenda

Bestaand

Te ontwikkelen

- Dorpskern / woningbouw
- Reservering uitbreiding woningbouw
- Beperkte afronding stedelijk gebied
- Beschermde dorpsgezicht
- Centrum
- Bedrijventerrein
- Havengebonden activiteiten
- Jachthaven
- Ontwikkelingsgebied jachthaven Lage Zwaluwe en Drimmelen
- Versterken poort naar de Biesbosch
- Biesbosch bezoekerscentrum
- Revitalisering glastuinbouwgebied Plukmade
- Zoekgebied glastuinbouw en groene recreatieve functie
- Verblifsrecreatie
- Sportcomplex
- Relatie met de Mark versterken
- Hoofdwaterweg
- Waterspaarbekken
- Waterput
- Nationaal Park De Biesbosch
- Relatie De Biesbosch - Gat van den Ham versterken
- Primair agrarisch gebied
- Agrarisch gebied met gemengde functies met economische dragers
- Agrarisch gebied met landschapswaarden
- Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden
- Boomteeltgebied
- Zoekgebied ecologische verbingszone
- Groene bufferzone
- Dorpsmantel Drimmelen
- Zoekgebied windturbines
- (Hoofd)wegen
- Verbetering ontsluiting Lage Zwaluwe
- Bypass doorgaand verkeer Drimmelen
- Station Lage Zwaluwe
- Logistiek Park Moerdijk
- Spoorweg
- Hoogspanningsleidingen (nieuw tracé indicatief)
- Hoogspanningsleiding, komt te vervallen
- Buisleidingen/Buisleidingenzone (globale ligging)
- Gemeentegrens

3 Visie

3.1. Blauwgroene gemeente

De gemeente Drimmelen bestaat uit 6 kernen in een typisch land- en tuinbouwgebied, met veel natuur en recreatie. Het is de voortuin van het Nationaal Park de Biesbosch in West-Brabant. De kernen liggen verspreid en hebben ieder hun eigen kenmerken en dynamiek.

De gemeente Drimmelen is het grote, groene gebied in westelijk Noord-Brabant, met aan de noordkant Nationaal Park De Biesbosch en aan de zuidkant de rivier de Mark. De vervoersas Rotterdam-Breda-Antwerpen (A16 en spoor) ligt aan de westgrens van de gemeente. De gemeente wordt doorsneden door de A59. Het is een mooie platte-landsgemeente waarin recreatie en de agrarische sector belangrijke pijlers zijn.

Daarnaast is er in de gemeente een uitgebreid verenigingsleven en een goed voorzieningenniveau.

Onze kracht ligt in de combinatie van aantrekkelijk landelijk wonen en recreëren met werk in de buurt.



‘Blauwgroene gemeente’ is onze slogan en daar gaan we nog nadrukkelijker werk van maken. Het is de rode draad in onze Structuurvisie en daarmee in ons ruimtelijk handelen. Dat betekent dat wij kansen willen bieden voor burgers en ondernemers, waarbij wij een kwalitatieve invulling vragen die rekening houdt of invulling geeft aan onze blauwgroene ambities. Wij staan positief tegenover initiatieven die hieraan invulling geven. Concreet gaat het om de volgende algemene ambities, die in hoofdstuk vier thematisch zijn uitgewerkt:

- invulling van de voortuin en poort van de Biesbosch, onder andere door havenontwikkelingen en routes;
- uitbouw van het aantrekkelijke recreatiegebied, vooral extensief + enkele grote trekkers;
- versterking van de woonkwaliteit: landelijk wonen voor jong en oud in groene kernen;
- bereikbare kwalitatief goede voorzieningen;
- een toekomstbestendig platteland door ruimte voor de agrarische sector met behoud van het aantrekkelijke recreatieve landschap;
- ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid zijn randvoorwaarde.

3.2. Visiekaart

Ons ruimtelijk beleid met gewenste ontwikkelingen en bijbehorende beleidsuitspraken is samengebracht op onze visiekaart en is hierna per legenda-eenheid beschreven.

Dorpskern/woningbouw/reservering uitbreiding woningbouw

Wij richten ons op het versterken van het aantrekkelijke landelijke woonklimaat in onze dorpskernen.

Verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte en woningvoorraad zijn onze grootste opgaven voor de toekomst.

Wij hebben voor onze eigen woningbehoefte voldoende plaats in de kernen. Hiertoe bieden wij binnen de kernen ruimte in Lage Zwaluwe West, Made Oost en op diverse kleinere inbreidings- en herstructureringslocaties. Hierbij waken wij voor te grote verdichting en daarmee aantasting van het dorpse karakter.

Als uitbreiding op langere termijn noodzakelijk is, is hiervoor ruimte in Made Oost 2. Net als in andere kernen onderzoeken wij ook hier de mogelijkheden voor tijdelijke functies, waaronder ruimte voor de huisvesting van arbeidsmigranten.



Beperkte afronding stedelijk gebied

Omdat uitbreiding van een bestaande supermarkt in Made op de huidige plek niet mogelijk is, willen wij hiervoor ruimte bieden bij de entree aan de westzijde van de kern. De beoogde locatie is een verouderd kassencomplex op de rand van de kern.



Centrum

In Made en Terheijden is het beleid gericht op concentratie van voorzieningen in het gebied dat op de kaart is aangegeven, wanneer dit enigszins mogelijk is. We gaan voor alle kernen detailhandelsbeleid formuleren.

Bedrijventerrein/reservering uitbreiding bedrijventerrein

Wij zetten in op kwaliteitsverbetering, optimale benutting en bereikbaarheid en goede landschappelijke inpassing van onze bestaande terreinen. Als op langere termijn blijkt dat uitbreiding noodzakelijk is, dan is hiervoor ruimte aansluitend aan bedrijventerrein Brieltjenspolder.



Ontwikkelingsgebied jachthaven Lage Zwaluwe en Drimmelen

Wij zetten in op de recreatieve ontwikkeling van onze poorten naar de Biesbosch: de jachthavens van Lage Zwaluwe en Drimmelen.

Biesbosch bezoekerscentrum

Drimmelen en daarmee het Biesboschcentrum is een primaire toegangspoort naar het nationaal park De Biesbosch. Versterking van de (toeristische) informatievoorziening over de gemeente en het nationaal park De Biesbosch is van groot belang voor de poortfunctie naar de Biesbosch.

Revitalisering glastuinbouw/zoekgebied glastuinbouw en groene recreatieve functie

Op het huidige Plukmade is schaalvergroting en revitalisering gaande. Hiertoe is enige uitbreiding noodzakelijk. Uit onderzoek moet blijken wat het noodzakelijke extra ruimtebeslag in de gemeente is. Wij stellen daarnaast een landschapsvisie op, die de ruimtelijke mogelijkheden in beeld brengt. Als blijkt dat een PlanMer noodzakelijk is, zullen wij een deelstructuurvisie voor dit gebied opstellen.



Relatie met de Mark versterken

In dit gebied zien wij kansen voor verbetering van vaarroutes (mede in verband met de aanwezigheid

van de jachthaven van Terheijden) en oeverfaciliteiten en de ontwikkeling van een toeristisch recreatief gezicht van Terheijden naar de Mark. Dit speelt met name bij vrijkomende bedrijfsfuncties tussen de Bredaseweg en de Mark.



Relatie De Biesbosch – Gat van den Ham versterken

Om het Biesbosch-karakter ook ten zuiden van de Biesbosch te versterken is transformatie naar toegankelijke natuur in dit gebied mogelijk.

Agrarisch gebied

Ons beleid voor het buitengebied met de daarbij behorende mogelijkheden voor burgers en ondernemers staat in het bestemmingsplan buitengebied. De gebiedsindeling is opgenomen in de structuurvisie:

- Primair agrarisch gebied
- Agrarisch gebied met gemengde functies met economische dragers
- Agrarisch gebied met landschapswaarden

- Agrarisch gebied met natuur en landschapswaarden
- Boomteeltgebied

Wij onderzoeken de mogelijkheden voor landgoederen.

Zoekgebied ecologische verbindingszone

De gemeente staat samen met het Waterschap Brabantse Delta voor de opgave om een aantal natte EVZ's in de gemeente te realiseren. Uitgangspunt is dat gestreefd wordt naar een duurzame realisatie van de natte EVZ's. Dit betekent dat het Stimuleringskader Groen Blauwe diensten daarbij ondersteunend is. Door structureel beperkte financiële middelen is er voor gekozen om in plaats van doorlopende structuren meer stepping stones aan te leggen.

Groene bufferzone

Om het landelijke karakter van Made en Terheijden te behouden, willen wij het groene karakter in een aantal gebieden versterken.



Dorpsmantel Drimmelen

Wij streven naar de ontwikkeling van een groene dorpsrand met ecologische en extensieve recrea-

tieve functies. Hierdoor ontstaat een zachtere overgang naar het landelijk gebied.

Zoekgebied windturbines

Het gebied rond knooppunt Zonzeel is zoekgebied voor windturbines. Dit maakt deel uit van een groter regionaal zoekgebied rond knooppunt Zonzeel, waarbij ook de gemeenten Moerdijk en Breda betrokken zijn. Ook op het grondgebied van Drimmelen is plaats voor windturbines.

Aanleg nieuwe ontsluiting

Door de aanleg van een alternatieve route naar de haven van Lage Zwaluwe willen wij de Flierstraat ontlasten.

Wij onderzoeken de overlast die wordt ondervonden van het doorgaand verkeer in Hooge Zwaluwe en Lage Zwaluwe. Afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek zullen passende maatregelen worden genomen.

Bypass doorgaand verkeer Drimmelen

In Drimmelen realiseren wij een bypass om de Dorpsstraat en De Batterij te ontlasten van doorgaand gemotoriseerd verkeer.

Gemeentegrens

De gemeentegrens is de plangrens van de structuurvisie.



4 Thematische uitwerking

4.1. Wonen

Ontwikkelingen

In onze gemeente is het prettig en rustig landelijk wonen. Op dit moment wonen in Drimmelen ongeveer 26.700 mensen in ruim 10.700 woningen (bron: CBS, gegevens 2013 en 2012).

Er is zoals bijna overal buiten de grote steden sprake van een lichte bevolkingsafname (krimp), minder kinderen (ontgroening) en we worden steeds ouder (vergrijzing). Het bevolkingsaantal daalt wel, maar omdat huishoudens steeds kleiner worden (een grotere groep alleenstaanden), zijn er nog steeds nieuwe woningen nodig. De tijd van grote groei en uitbreidingen is wel voorbij. De provinciale prognose 2011-2030 gaat uit van een afname van de bevolking met 700 inwoners en een groei van het aantal huishoudens van circa 900. Ook hebben we beperkt te maken met verouderde wijken en woningen die niet meer aansluiten op de huidige woonwensen.

We hebben voldoende locaties voor nieuwe woningen, maar er is op dit moment minder vraag door de economische omstandigheden en de

nieuwe tijd waarin de bevolking in Nederland steeds minder toeneemt.

In onze gemeente werken veel arbeidsmigranten. Als deze mensen hier blijven wonen, kan dit bijdragen aan de verjonging en leefbaarheid in de kleine kernen.

De ontwikkelingen in de zorgsector zijn gericht op het zo lang mogelijk zelfstandig wonen, terwijl veel woningen nog niet geschikt zijn voor ouderen.

Ambities en keuzes

In de Woonvisie 2011-2016 is het toekomstbeeld geschetst op het gebied van volkshuisvesting. In 2033 is de bevolking van de gemeente gewijzigd: er wonen meer ouderen, minder jongeren; er zijn meer huishoudens en de huishoudens zijn kleiner. De corporaties en zorginstellingen hebben hun voorraad aangepast aan de vergrijzende samenleving die meer zorg behoeft. De afstemming met de regionale woningmarkt is vormgegeven, waarbij de nadruk is verschoven van kwantiteit naar kwaliteit. Duurzame ontwikkelingen zijn de norm geworden, wat terug te zien is in het woningaanbod.

Om het aantrekkelijke landelijke woonklimaat in de kernen te behouden, verschuiven wij onze aandacht van nieuwbouw in grote uitbreidingslocaties steeds meer naar kleinschaliger inbreidingslocaties. Hierbij waken wij voor teveel verdichting die het dorpse karakter kan aantasten.

Inwoners van onze gemeente hebben vaak voorkeur voor een specifieke kern. Dat geldt ook voor mensen van buiten. Daarom geniet gefaseerd bouwen in alle kernen de voorkeur.

De ontwikkeling van Lage Zwaluwe West heeft extra prioriteit, mede gezien onze zorgen over het voorzieningenniveau in de kern.

Wij verwachten de komende jaren voldoende woningbouwruimte te kunnen bieden binnen het door de provincie aangegeven stedelijk gebied. Als op langere termijn na gebleken behoefte toch uitbreiding noodzakelijk is, dan zien wij Made als meest logische plaats gezien het aanwezige voorzieningenniveau. Daarom reserveren wij ruimte voor verdere uitbreiding van Made Oost (Made oost 2), zodat woningbouw hier mogelijk gemaakt wordt.



Voor de kortere termijn onderzoeken wij de mogelijkheden voor tijdelijke functies, waaronder huisvesting van arbeidsmigranten. In regionaal verband hebben wij de afspraak gemaakt om een deel van het grote tekort aan bedden in onze gemeente te realiseren.

Wij zetten ons in om de kwaliteit van de kernen en bestaande woningvoorraad te verbeteren en beter te laten aansluiten op de vraag. Dit betekent woningverbetering, kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en het geschikt maken van zoveel mogelijk woningen voor ouderen zodat we zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen in ons eigen dorp. Alleen als thuis wonen echt niet meer mogelijk is, is verhuizing naar een verzorgingshuis noodzakelijk.

Omwillen van de levendigheid en leefbaarheid in alle kernen is het behouden van starters en jonge gezinnen belangrijk. Betaalbare woningen zijn voor deze groep randvoorwaarde. Omdat de woningprijzen gedaald zijn, zijn er meer mogelijkheden voor starters ontstaan.

Voor een optimale sociale samenhang streven we naar gemengde wijken waar jong en oud door elkaar wonen. We proberen tegenwoordig zoveel mogelijk levensloopbestendige woningen te bouwen.

4.2. Werken

Ontwikkelingen

Binnen onze gemeente liggen 8 bedrijventerreinen met een totale oppervlakte van netto circa 38 hectare. Totaal in de regio Amerstreek ligt circa 1000 ha netto (bron: Visie bedrijventerreinen Amerstreek 2012-2020). Iedere kern heeft een klein lokaal bedrijventerrein. Soms is het terrein alleen toegankelijk via de kern. Brieltjenspolder is goed bereikbaar vanaf de A59. De grote bedrijventerreinen liggen om de hoek (In Moerdijk, Oosterhout en Geertruidenberg).

Drimmelen heeft geen regionale werkgelegenheidsfunctie. Binnen onze gemeente is werk voor ongeveer de helft van de beroepsbevolking (beroepsbevolking circa 13.800, circa 7.200 banen (bron: CBS, gegevens 2012)).

De meeste banen zijn in de gezondheidszorg, landbouw en detailhandel. De meeste bedrijfsvestigingen binnen de gemeente zijn in de zakelijke dienstverlening, landbouw, detailhandel en bouwnijverheid.

In Drimmelen is ongeveer 7,5 ha netto ruimte aan nieuw bedrijventerrein, maar uitbreiding is geen automatisme meer. Er is op dit moment weinig vraag naar bedrijventerrein en op een aantal plekken is sprake van leegstand.

Toch is het niet ondenkbaar dat op langere termijn ruimte nodig is voor de lokale behoefte.

Op bedrijventerrein Stuivezand in Made is een kwaliteitsslag gaande.

Het vrachtverkeer van en naar bedrijventerrein Moerseweg in Hooge Zwaluwe zorgt voor overlast in de kern.

In Terheijden dreigt verpaupering op bedrijventerrein 't Spijck door (langdurige) leegstand.

Hoewel de toeristisch-recreatieve werkgelegenheid in de Biesboschregio (Dordrecht, Drimmelen, Geertruidenberg, Hardinxveld-Giessendam, Papendrecht, Sliedrecht en Werkendam) in het afgelopen decennium is gedaald, telt deze sector in Drimmelen naar verhouding gemiddeld in de regio de meeste werkgelegenheid (Bron: De toeristisch-recreatieve sector in de Biesboschregio, oktober 2011).

Ambities en keuzes

Wij zijn duidelijk anders dan de ons omringende gemeenten op het gebied van bedrijventerreinen en dit willen we graag zo houden, gezien ons blauwgroene imago. Dat betekent niet dat bedrijven niet welkom zijn. De ruimte op bedrijventerreinen is bedoeld voor uitplaatsing van bedrijven uit de kernen, groei van lokale bedrijven en voor starters in de gemeente. Voor de vestiging van grote bedrijven of bedrijven die niet meer op onze bedrijventerreinen passen, werken wij samen met de regio Amerstreek om een geschikte locatie te vinden.

Daarnaast streven wij naar kwaliteitsverbetering, optimale benutting en bereikbaarheid en goede landschappelijke inpassing van onze terreinen. Revitalisering van bedrijventerreinen gaat vóór uitbreiding.

Als op langere termijn blijkt dat we ruimte nodig hebben voor opvang van lokale bedrijven, dan kiezen wij voor uitbreiding van Brieltjenspolder, gezien de ligging en goede bereikbaarheid. Goede landschappelijke inpassing is daarbij randvoorwaarde, omdat het gebied ook aan een belangrijke toegangsweg van Made ligt. Uitbreiding van Brieltjenspolder heeft nu niet de hoogste prioriteit. Uitbreiding moet altijd in regionaal verband bestudeerd worden.

4.3. Verkeer en infrastructuur

Ontwikkelingen

De gemeente Drimmelen heeft geen grote infrastructuurle en mobiliteitsproblemen. Wel zijn er problemen met vrachtverkeer / landbouwverkeer en doorgaand verkeer door de kernen, ofwel leefbaarheidsproblemen.

We zijn goed bereikbaar via regionale wegen en de rijkswegen A59, A16 en A27. Knooppunt Hooipolder is een zwak punt. Hooipolder heeft de aandacht van het Rijk. Er worden steeds meer stappen gezet richting een volwaardig knooppunt. De stations Lage Zwaluwe en Breda liggen om de hoek en er zijn diverse bus- en fietsroutes. Behoud van openbaar vervoer is een zorgpunt.

De veiligheid voor wandelaars en fietsers laat te wensen over op smalle wegen in het buitengebied. Beheer en onderhoud van wegen in de kernen en het buitengebied is ook een aandachtspunt.

In de spits en bij files op de snelwegen is sprake van sluipverkeer door de kernen en de polders.

De bedrijventerreinen in Lage Zwaluwe en Hooge Zwaluwe zijn alleen bereikbaar via de kern. Vrachtverkeer zorgt hier voor overlast.

Landbouwverkeer zorgt voor overlast in Wagenberg en Terheijden, omdat dat verkeer niet op de N285 mag rijden.

Ambities en keuzes

Met name de leefbaarheid in de kleine kernen als gevolg van doorgaand verkeer door deze kernen, parkeerdruk en beperkte openbaarvervoersmogelijkheden zijn zaken die wij willen verbeteren. Ov is een provinciale aangelegenheid. We gaan de veiligheid voor wandelaars en fietsers vergroten door de aanleg van vrijliggende paden waar mogelijk en verbreding van bestaande paden.

Er wordt een onderzoek ingesteld naar de overlast die wordt ondervonden van het doorgaand verkeer in Hooge Zwaluwe en Lage Zwaluwe. Afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek zullen passende maatregelen worden genomen. Door de aanleg van een alternatieve route naar de haven van Lage Zwaluwe willen wij de Flierstraat ontlasten. Hoewel dit een dure oplossing is, willen wij de aanleg van deze nieuwe weg toch onderzoeken.

De doorgaande route via de Batterij en Dorpsstraat in de kern Drimmelen gaat ten koste van de leefbaarheid. Daarom gaan wij een bypass realiseren en een 'knip' voor gemotoriseerd verkeer aanbrengen in de Batterij.

4.4. Landbouw, natuur en landschap

Ontwikkelingen

Landbouw is historisch de drager van het gebied, ook sociaal en economisch. Door schaalvergroting zijn het aantal bedrijven en de werkgelegenheid fors afgenomen. Toch blijft de agrarische sector van groot belang voor de voedselvoorziening en voor de instandhouding van ons afwisselende cultuurlandschap. Door schaalvergroting en strengere milieueisen zijn steeds grotere gebouwen noodzakelijk. Voor vrijkomende bebouwing is het beleid gericht op sanering van overbodige niet waardevolle gebouwen, tenzij het een functieverandering naar wonen betreft. Voor waardevolle bebouwing worden nieuwe functies gezocht.

Het glastuinbouwgebied Plukmade in de Plukmadede polder is van regionaal belang.

Het gebied ligt ten oosten van de kern Made. Aan de oostkant wordt Plukmade begrensd door het Wilhelminakanaal, aan de zuidrand ligt de Rijksweg A59. Hier is ruimte voor omvangrijke glastuinbouwbedrijven met bijbehorende voorzieningen. Het glastuinbouwgebied beslaat 132 hectare netto glas. Er werken jaarrond zo'n 600 mensen. In peiktijden loopt het aantal werknemers op naar ongeveer 1300.

Het buitengebied heeft van alles wat. Het westen is relatief open en grootschalig. Naar het zuidoosten toe wordt het steeds kleinschaliger en meer ver-

weven. Bijzondere elementen in het landschap zijn de Binnenpolder, Zonzeelse Polder, Gat van den Ham, de Linie en de Worp. Deze cultuurhistorische elementen zeggen iets over de geschiedenis en geven identiteit aan het gebied.

Door inbreiding en verdichting is steeds meer groen uit de kernen verdwenen. Groen is belangrijk voor de leefbaarheid en het landelijke karakter.

Ambities en keuzes

Wij streven naar een toekomstbestendig platteland met ruimte voor inwoners en ondernemers. Recreatie, natuur en landbouw moeten daarbij in balans zijn.

Een gezonde agrarische sector is belangrijk als beheerder van een groot deel van ons aantrekkelijke buitengebied. Ons nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied geeft de mogelijkheden aan. Wij bieden agrarische bedrijven nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden als dit gelijk opgaat met kwaliteitsverbetering van het landschap.

Voor het duurzaam functioneren van Plukmade is schaalvergroting noodzakelijk. Omdat het huidige terrein geheel benut is, is er voor de zittende ondernemers geen uitbreidingsruimte. Uitbreiding is alleen mogelijk als de locatie van de buurman gekocht kan worden. Omdat we de buurman ook ruimte willen blijven bieden binnen de gemeente, reserveren wij ruimte ten noorden van het be-

staande terrein. Wij zien dit als de enige logische uitbreidingsmogelijkheid. Uit onderzoek van de sector moet het noodzakelijke extra ruimtebeslag blijken. Wij stellen een visie op die de mogelijkheden in het gebied aangeeft. Landschappelijke inpassing en een duurzame groene recreatieve buffer bij Drimmelen maken hier onderdeel van uit.

We willen het onderscheid in open en meer besloten landschap behouden, omdat de afwisseling aantrekkelijk is voor bewoners en recreanten.

Landgoederen kunnen een meerwaarde betekenen voor de afwisseling en recreatieve betekenis van ons landschap. Landgoedwonen is bovendien een aanvulling op onze woonmilieus. Wij zullen de mogelijkheden voor landgoederen in ons buitengebied nader onderzoeken.

Een recreatief toegankelijk buitengebied met toegankelijke natuurgebieden is van groot belang om ons gebied te kunnen beleven. Wij willen burgers meer betrekken bij natuurontwikkeling (bos, grond, grienden, akkerranden).

Het verhaal van het landschap is interessant voor inwoners en recreanten. Dit willen we ontsluiten door langzaam verkeersroutes te koppelen aan historische structuren.



Voor behoud van het landelijke karakter van onze kernen is het van belang om niet alle open ruimte vol te bouwen. Versterking van groen en goed groenonderhoud in de kernen versterkt het dorps woonmilieu.

4.5. Toerisme en recreatie

Ontwikkelingen

Drimmelen heeft toeristisch en recreatief het nodige te bieden. Te denken valt aan de Biesbosch, onze havens in Drimmelen, Lage Zwaluwe en Terheijden, onze open polders en wateren, waar het goed (extensief) recreëren is.

Drimmelen heeft een aantrekkelijk buitengebied door het gevarieerde landschap. We hebben vooral een mooi gebied voor de watersport en om in te fietsen. Bijzonder zijn naast de Biesbosch de Binnenpolder, Zonzeelse Polder, Gat van den Ham, Worp, Schans en Linies.

Er is door de vergrijzing en de welvaart een steeds grotere groep mensen die tijd heeft om te recreëren. Door onze ligging aan de Biesbosch en ons landelijke karakter dichtbij de Randstad is recreatie een kansrijke sector. Dit is belangrijk voor gasten, maar vooral voor de grootste groep recreanten: onze eigen inwoners.

Drimmelen is één van de drie toegangspoorten van het Nationaal Park de Biesbosch.

We beschikken over een goed fietsnetwerk voor recreanten, met slechts enkele ontbrekende schakels.

Er is voldoende aanbod aan kleinschalige recreatieve activiteiten.

Overnachten kan in onze kernen op verschillende manieren: in hotels en pensions, in Bed & Breakfast-accommodaties, op minicampings, in vakantiehuizen en appartementen en ligplaatsen in havens.

We hebben op dit moment geen grote (gebouwde/aangelegde) recreatieve voorzieningen en verblijfsmogelijkheden.

Ambities en keuzes

Wij zien recreatie als de kurk van onze economie. Wij gaan de landelijke bekendheid van de Biesbosch nadrukkelijker als unique selling point benutten om onze eigen bekendheid te vergroten. Daarom verdienen recreatie en toerisme met name in Drimmelen als in Lage Zwaluwe alle mogelijke ondersteuning. Ook in de andere kernen zullen wij initiatieven waar mogelijk faciliteren.

Dit doen wij door in al onze uitingen de blauw-groene gemeente te benadrukken en ruimte te bieden voor groen-recreatieve initiatieven. Kleinschalige initiatieven passen het beste bij ons karakter, maar er is wel behoefte aan faciliteiten om recreanten langer dan een dag vast te houden.

Een kwalitatief hoogstaand Biesbosch bezoekerscentrum is cruciaal voor het vervullen van de poort naar de Biesbosch (De havens van Lage Zwaluwe en Drimmelen). Wij gaan onze poortfunctie benadrukken en uitbouwen door de ontwikkeling van de



havens van Lage Zwaluwe en Drimmelen en door duidelijke borden en routes vanaf de snelwegen. Om de Biesbosch bereikbaarder te maken, zetten wij ons in voor verbetering van het vervoer in de zomer, zowel naar de havens als vervoer over water.

Wij willen de samenwerking tussen ondernemers bevorderen omdat dat noodzakelijk is om onze aantrekkingskracht te behouden en versterken.

Om het buitengebied aantrekkelijker te maken, willen wij de afwisseling behouden en versterken, het recreatief netwerk van fiets-, wandel- en ruitersporen afronden, strandjes, horeca, restaurants, speeltuinen en andere recreatieve voorzieningen en verblijfsrecreatie mogelijk maken.

Langs de oevers van de Mark zien wij kansen voor recreatieve ontwikkelingen, waarbij het dorp een toeristisch recreatief gezicht naar de Mark kan krijgen. In het gebied tussen de Bredaseweg en de Mark zijn vrij veel gronden en panden niet meer in gebruik. Wij gaan een visie opstellen voor dit gebied, waarin de mogelijkheden worden onderzocht. Randvoorwaarde is dat bestaande bedrijven geen hinder mogen ondervinden van de nieuwe functies.

4.6. (Centrum)voorzieningen

Ontwikkelingen commerciële voorzieningen

Binnen onze gemeente beschikken we over een goed commercieel voorzieningenniveau. Het accent ligt op de dagelijkse boodschappen. Oosterhout en Breda liggen binnen handbereik voor een breder winkelaanbod.

Het voorzieningenniveau verschilt per kern. Dit heeft onder andere te maken met de grootte en aantal inwoners. Het aanbod van voorzieningen in Made en Terheijden is dan ook gevarieerder en uitgebreider dan in de overige kernen.

Door de hevige concurrentie en omdat we steeds meer via internet winkelen, staan de prijzen in winkels onder druk. Om als winkel te kunnen overleven moet het assortiment groeien en daarmee de winkel en het aantal klanten. Omdat de bevolking niet groeit, zullen nog meer winkels uit de kleine kernen verdwijnen.

Verbrokkeling van de voorzieningenstructuur (met name in Lage Zwaluwe) doet afbreuk aan de aantrekkelijkheid van het dorpshart.

Ontwikkelingen maatschappelijke voorzieningen

Omdat gemeenten steeds minder te besteden hebben, staat het behoud van maatschappelijke voorzieningen onder druk.

Het is voor de sociale binding en daarmee de leefbaarheid belangrijk dat er in iedere kern een ont-

moetingsplek is. Dit geldt ook voor dagopvang voor ouderen.

Ambities en keuzes

De leefbaarheid in de kernen is een belangrijke kwaliteit. Dat vraagt minimaal om een aantal basisvoorzieningen.

Wij zetten ons in voor behoud van aantrekkelijke voorzieningencentra. In en rond Made en Terheijden wonen voldoende mensen om een aanbod in dagelijkse voorzieningen te houden. Lage Zwaluwe zit qua draagvlak aan de ondergrens, en vraagt daarom extra inspanningen. Hier gaan we actief mee aan de slag.

In de kleine kernen zijn en blijven lokale initiatieven welkom. Concentratie is hier niet aan de orde.

In Made streven wij naar verplaatsing van de huidige supermarkt aan de Nieuwstraat naar een verouderde kassenlocatie aan de westzijde van Made. Het ontbreekt op de huidige locatie aan voor een duurzaam voortbestaan van de supermarkt noodzakelijke uitbreidingsmogelijkheden. Zelfs sloop van de aanwezige bebouwing en herinvulling naar tegenwoordige eisen en normen is hier niet mogelijk. Binnen het stedelijk gebied is geen locatie met de vereiste omvang voorhanden voor de beoogde verplaatsing. In de onmiddellijke omgeving van de nieuwe locatie zijn al stedelijke functies gehuisvest: een watertoren, een grootschalig tuincentrum, een dierenarts en een waterberging in aanleg.



Voorzieningen kunnen van elkaar profiteren als ze bij elkaar zitten. Ons beleid blijft daarom gericht op concentratie van voorzieningen in goed bereikbare centra. Voldoende gratis parkeerplaatsen is daarbij essentieel, om koopkracht niet te laten afvloeien.

Dorpshuizen zijn met name voor het levendige verenigingsleven en sociale binding in de kleine kernen essentieel. Wij streven naar een combinatie met een ontmoetingsplek/dagopvang voor ouderen in iedere kern. We vinden het belangrijk dat voorzieningen naar de mensen toe kunnen of dat de mensen naar de voorzieningen gebracht kunnen worden. Fysieke aanwezigheid in iedere kern blijft belangrijk.

Omdat steeds meer voorzieningen via internet geregeld kunnen worden, is optimale digitale bereikbaarheid van groot belang. Wij streven daarom naar een snelle digitale verbinding in de hele gemeente.

Op termijn blijft alleen de RK-kerk in Wagenberg open. Het bisdom zoekt voor de bestaande kerkgebouwen bij voorkeur nieuwe sociaal-maatschappelijke functies. De gemeente is hierbij faciliterend.



5 Uitvoering

5.1. Uitvoeringsstrategie

Ons algemene uitgangspunt is dat ruimtelijke ontwikkelingen samen op moeten trekken met kwaliteit; zowel in de kernen als het buitengebied.

Onze structuurvisie koppelt projecten die mogelijk geld op kunnen leveren aan gewenste ruimtelijke ontwikkelingen die geld kosten. De bijdragen voor ruimtelijke kwaliteit kunnen in of aansluitend aan de ontwikkeling gerealiseerd worden, of komen in een fonds Ruimtelijke ontwikkelingen waaruit bijvoorbeeld fietspaden, wegen, recreatieve groenstructuur, waterbergingen, ecologische verbindingen en landschappelijke inpassingen betaald kunnen worden.

5.2. Financiële aspecten

Het uitvoeringsprogramma geeft een globaal beeld van exploitatiegebieden (die geld genereren) en voorzieningen/maatregelen (die geld kosten). Met de uitvoering van de projecten die zijn opgenomen in de Structuurvisie zijn (aanleg- en of verwervings) kosten gemoeid. Voor een efficiënte en rechtmatige uitvoering wordt in de Structuurvisie uiteengezet hoe het kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie is geregeld. Wij beperken deze uitvoe-

ringsstrategie tot wat wettelijk opgenomen moet worden in de Structuurvisie, om zo vanaf de vaststelling van de Structuurvisie een basis te leggen voor een efficiënt en rechtmatig kostenverhaal. De Structuurvisie vormt het ruimtelijk beleidskader tot 2033 en kent nog een aantal onzekerheden en een hoog abstractieniveau. Op dit moment zijn er mede daarom geen financiële ramingen van de projecten beschikbaar.

Dekking van de gemeentelijke kosten kan op verschillende manier worden gegenereerd:

- financiering via een gemeentelijke grond- en/of vastgoedexploitatie;
- financiering door het aangaan van een PPS (publiek private samenwerking);
- financiering via verplicht kostenverhaal (via gebiedseigen kosten, bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse kosten / verevening) op derden die door ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied nieuwe (bouw)rechten verwerven;
- extra financiële bijdragen uit het – reeds bestaande – groenfonds (de reserve groenaanleg), te verkrijgen door bijdragen van derden op basis van een anterieure grondexploitatieovereenkomst;

- subsidies, bijdragen en algemene projectontwikkeling van andere overheden, semi-overheden en andere organisaties (zoals Stika, waterschap en natuurorganisaties);
- vanuit de algemene middelen via de gemeentebegroting;
- Ruimte voor Ruimte bijdragen.

Met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) hebben gemeenten wettelijke instrumenten gekregen om kosten die gemeenten maken bij de ontwikkeling van locaties (onder andere voor de inrichting van de openbare ruimten, plankosten en gemeentelijke apparaatskosten) publiekrechtelijk te verhalen en uitvoeringsgerichte locatie-eisen te stellen. Wij zijn hiermee in staat om deze ontwikkelingen te sturen. Belangrijk daarbij is dat het stelsel rechtszekerheid biedt en kostenverhaal niet meer ontweken kan worden.

Er is onderscheid tussen kostenverhaal op basis van privaatrechtelijke overeenkomsten en op basis van publiekrechtelijk instrumentarium.

Kostenverhaal obv privaatrechtelijke overeenkomsten

Het meest wenselijke spoor is kostenverhaal via privaatrechtelijke (vrijwillige) contractvorming. Afspraken worden vastgelegd in een zogenoemde anterieure exploitatieovereenkomst. Hierin kunnen wij onder andere afspraken maken met een ontwikkelaar over het bouwrijp maken, het inrichten van de openbare ruimte, het uitvoeren van werken, het te realiseren programma en het leveren van een (financiële) bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen. In deze overeenkomsten worden de volgende zaken vastgelegd:

- locatie-eisen;
- alle toerekenbare kosten ;
- vrijwillige bijdragen (bijdrage aan doelstellingen gemeente);
- fasering en planning.

Bij ruimtelijke plannen van derden dragen wij in principe niet financieel bij in kosten voor ontwikkeling en realisatie van bouwplannen. Tevens zorgen wij ervoor dat het verplichte kostenverhaal en de vereveningsbijdragen verzekerd zijn.

Wij streven ernaar om bij ruimtelijke ontwikkelingen een anterieure exploitatieovereenkomst af te sluiten boven het opstellen van een exploitatieplan omdat bij een anterieure exploitatieovereenkomst beide partijen over de te regelen onderwerpen kunnen overleggen en onderhandelen. Het grond-

beleid van de gemeente is verder uitgewerkt in de Grondnota 2011-2014.

Kostenverhaal obv publiekrechtelijke instrumenten

Het publieke spoor wordt gevolgd als er geen vrijwillige afspraken gemaakt kunnen worden met de grondeigenaar/initiatiefnemer. Een door de gemeenteraad gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld exploitatieplan is dan de basis om de gemeentelijke (plan)kosten te verhalen op de grondeigenaren.

Verhaalbare kosten

Op grond van de Wro is de gemeente bevoegd en verplicht de kosten die zij maakt (bijvoorbeeld plankosten, infrastructuur, voorzieningen en groen) te verhalen. Als dat niet via het privaatrechtelijke spoor lukt, dan zullen we daartoe onze publiekrechtelijke middelen inzetten.

We onderscheiden drie soorten kosten:

1. Kosten van bovenwijkse voorzieningen, artikel 6.2.5 Bro (anterieur en publiekrechtelijk te verhalen)

Wij spreken van kosten van bovenwijkse voorzieningen als een voorziening van nut is voor het exploitatiegebied, maar ook nut heeft voor één of meer andere gebieden daarbuiten. Kosten in verband met ontwikkelingen waarvan een bepaald exploitatiegebied profijt heeft kunnen volgens de

Wro (onder voorwaarden) toegerekend worden aan dit exploitatiegebied. Artikel 6.2.3 t/m 6.2.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft een limitatieve lijst van de mogelijk te verhalen kosten. Om kosten van voorzieningen te mogen verhalen dient voldaan te zijn aan drie criteria: de zogenoemde P.P.T. criteria:

- Profijt: de grondexploitatie moet nut onder vinden van de treffen voorzieningen;
- Proportionaliteit: als meerder ontwikkelingen profijt hebben van de voorziening dienen de kosten op basis van evenredigheid te worden verdeeld over de betrokken ontwikkelingen;
- Toerekening: de kosten zouden zonder de ontwikkeling van het gebied niet gemaakt worden of de kosten worden mede ten behoeve van het plan gemaakt. Kosten kunnen niet worden toegerekend als zij worden gedekt door gebruikerstarieven.

Ten slotte is van belang dat de locatie de kosten kan dragen. Als kosten verhaald worden op basis van een exploitatieplan geldt namelijk dat er niet meer kosten verhaald mogen worden dan er opbrengsten zijn (art. 6.16 Wro). Bij kostenverhaal op basis van een anterieure overeenkomst geldt dit principe niet.

Bovenwijkse voorzieningen behoeven voor kostenverhaal geen basis in de structuurvisie te hebben. Deze kosten kunnen gewoon worden opgevoerd in

de anterieure overeenkomst of in het exploitatieplan als exploitatiekosten op basis van de P.P.T.-criteria. De kosten worden verhaald op de grondeigenaren c.q. ontwikkelende partij(en) in het exploitatiegebied.

2. Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen, artikel 6.24.1 Wro (anterieur te verhalen)

Naast de publiekrechtelijk afdwingbare exploitatiebijdrage biedt de Wro de mogelijkheid om in een anterieure exploitatieovereenkomst (op basis van vrijwilligheid) met een particuliere exploitant een afzonderlijke financiële bijdrage te vragen voor kosten die niet in de kostensoortenlijst van de Bro zijn opgenomen. In de Wro worden dit bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen genoemd. Het kunnen bijdragen zijn aan belangrijke fysieke / maatschappelijke functies, zoals natuur, waterberging, recreatie, infrastructuur, culturele en maatschappelijke voorzieningen.

De voorwaarde die daaraan wordt gesteld is dat in de vastgestelde Structuurvisie de relatie wordt beschreven tussen enerzijds de ontwikkellocatie en anderzijds de desbetreffende voorzieningen waar een bijdrage voor wordt gevraagd. Anders dan bij het verhalen van bovenwijkse voorzieningen gelden de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid niet voor bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor de financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen kunnen wij naast de bestaande reserve

groenaanleg ook andere (verevenings)fondsen instellen. Wij zijn bezig met de opstelling van een Nota Bovenwijks. Hierin wordt beschreven hoe we willen omgaan met de bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen.

3. Bovenplanse kosten (artikel 6.13 lid 7 Wro)

De wet geeft ook een regeling ten aanzien van bovenplanse kosten. Deze komt er op neer dat de tekorten van de ene locatie worden gedekt door de positieve resultaten van een andere locatie (bovenplanse verevening).

Voor deze locaties of gedeeltes daarvan moet er een structuurvisie zijn vastgesteld, die onder meer aangeeft op welke wijze de locaties met elkaar verbonden zijn. De criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid zijn van toepassing als deze kosten middels het exploitatieplan worden verhaald.

Bij de nieuw op te stellen Nota Bovenwijks wordt de werkwijze hoe om te gaan met de bovenplanse kosten nader beschreven.

Uitgangspunten verevening

Algemeen uitgangspunt in deze structuurvisie is dat nieuwe economische ontwikkelingen een bijdrage leveren aan versterking van de kwaliteiten van de kernen en het buitengebied.

Verevening kan op twee manieren plaatsvinden: rechtstreekse fysieke verevening of compensatie via een (verevenings)fonds.

Bij rechtstreekse fysieke verevening realiseert de initiatiefnemer van een project zelf de verevening. Deze vorm van verevening kan op drie wijzen plaatsvinden:

- geïntegreerd in het project;
- aansluitend aan het project;
- op afstand van het project.

Bij toepassing van een vereveningsfonds stort een initiatiefnemer een geldbedrag in een fonds, op basis van een kapitalisatie van de noodzakelijke verevening. De beheerder van het vereveningsfonds gebruikt het vervolgens om de benodigde verevening realiseren. Daarbij kunnen de vereveningsbijdragen van verschillende initiatieven gebundeld worden ingezet.

Voor de bepaling van de hoogte van de bijdrage sluiten wij aan bij de regionale methodiek.

Wij koppelen economische activiteiten in het buitengebied bij bouw- en gebruiksaanvragen aan zorg om kwaliteit van het landschap conform het 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'-principe uit de provinciale Ruimtelijke Verordening. Over de uitvoering van kwaliteitsverbetering hebben wij regionaal eenduidige afspraken gemaakt in de notitie 'Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant (2013)'. Dit volgt een eigen vaststellingsprocedure.

Samen met deze structuurvisie vormt dit het toetsingskader voor initiatieven.

Fondsen

Wij beschikken over een aantal fondsen. In de op te stellen Nota Bovenwijks wordt het kostenverhaal en de uitwerking van de fondsen opgenomen. Hierin nemen wij ook een prioritering van projecten op.

5.3. Omgevingsaspecten

Is een milieueffectrapportage voor deze Structuurvisie noodzakelijk?

Voor een structuurvisie kan op basis van de merwetgeving (het Besluit milieueffectrapportage) sprake zijn van een planmer-plicht, indien:

1. De structuurvisie een kader schept voor een mer-(beoordelings)plichtige activiteit in de vervolgprocedure (zoals een activiteit waarvoor in het bestemmingsplan een mer-beoordelingsplicht of projectmer-plicht geldt);
2. Significante negatieve effecten op Natura 2000 niet zijn uitgesloten, waardoor een zogenaamde passende beoordeling op grond van de Natuurbeschermingswet vereist is. Dit kan bij (grootschalige) ontwikkelingen in de omgeving van Natura 2000-gebieden aan de orde zijn.

In deze Structuurvisie worden alleen 'kleine' activiteiten mogelijk gemaakt. Er is geen sprake van

overschrijding van drempels van het Besluit m.e.r. en/of significante negatieve effecten op Natura 2000. Een planMER is in het kader van deze Structuurvisie dan ook niet noodzakelijk:

- Er worden minder dan 2000 woningen mogelijk gemaakt, op minder dan 100 ha, verspreid over de gemeente (deels al mogelijk in bestaande bestemmingsplannen).
- De beoogde uitbreiding van bedrijventerrein is kleiner dan 75 ha.
- Als uit onderzoek blijkt dat uitbreiding van glas noodzakelijk is, zal hiervoor een herziening of deelstructuurvisie opgesteld worden. Bij meer dan 50 ha is (in het kader van de deelstructuurvisie) een planMER dan noodzakelijk.
- Als uit onderzoek blijkt dat een nieuwe grootschalige recreatievorm gewenst is, zal hiervoor een herziening of deelstructuurvisie opgesteld worden. Mogelijk is dan (in het kader van de deelstructuurvisie) een planMER noodzakelijk. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn bij uitbreiding van ligplaatsen en nieuwe grootschalige (verblijfs)recreatie.

Uitgangspunten voor ontwikkelingen

De structuurvisie heeft een signaalfunctie voor nader onderzoek in het kader van ruimtelijke procedures. Daadwerkelijk onderzoek wordt uitgevoerd bij concrete initiatieven.

Enkele algemene uitgangspunten voor ontwikkelingen zijn:

- Nieuwe geluidgevoelige functies dienen rekening te houden met de geluidszones van de snelwegen, provinciale wegen en spoorwegen.
- Bestaande functies mogen niet in hun functioneren beperkt worden door nieuwe functies.
- De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie.
- Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein.
- Er moet rekening gehouden worden met bestaande cultuurhistorische-, natuur- en landschapswaarden.
- Water in de stad, waterkwaliteit en waterkwantiteit zijn belangrijke omgevingsaspecten.
- In verband met de waterveiligheid moet rekening worden gehouden met de waterkeringen, dijkverbeteringsprojecten en het Deltaprogramma.
- Bij toename aan verharding vanaf 2000m² dient watercompensatie plaats te vinden.
- Ontwikkelingen moeten rekening houden met veiligheidscontouren rond risicobronnen (transportroutes, leidingen en inrichtingen).
- Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid zijn randvoorwaarde.

5.4. Projectenprogramma

De planhorizon van de Structuurvisie bestrijkt een periode van ongeveer 20 jaar. Omdat de huidige tijd vol met onzekerheden zit, is het zinvol om in ieder geval elke twee jaar na de vaststelling tussen-tijds te evalueren.

Dat maakt het eenvoudiger lopende projecten op voortgang te beoordelen, ingezet beleid op effect te toetsen en zonodig het beleid bij te stellen.

Uit de geactualiseerde Structuurvisie vloeien een aantal projecten voort. Deze projecten zijn per ruimtevrager hierna geselecteerd.

Wonen

Made

- Heroriëntatie Kastanjelaan
- De Ligne
- Made Oost 2

Terheijden

- Planvorming Oranjeplein: plandelen Brabantstraat, bibliotheek, politiebureau
- Schansstraat
- Markstraat
- Zeggelaan
- Visie op zone langs de Mark

Lage Zwaluwe

- BP “Lage Zwaluwe west” monitoren en ambities bijstellen waar dat nodig is
- Koning Gustaaf Adolfstraat
- Ganzenhoek

Hooge Zwaluwe

- Julianastraat

Wagenberg

- Hoek Dorpsstraat-Kerkstraat
- Centrumplan
- Verlengde Elsakker
- Dorpsstraat 2 (melkfabriek)
- Dorpsstraat 45-47
- Nieuwstraat

Drimmelen

- Dorpsstraat
- Hoek Biesboschweg-Dorpsstraat
- Westelijke Dorprand
- Sluizeweg

Werken

Made

- Brieltjenspolder: beperkte uitbreiding bedrijventerrein
- Beperkte afronding van het stedelijk gebied

Verkeer en infrastructuur

Alle kernen

- Verbetering infrastructuur
- Aanpak parkeerdruk

Hooge en Lage Zwaluwe

- Verbetering ontsluiting Lage Zwaluwe
- Studie naar het tegengaan van sluipverkeer door de kernen Hooge en Lage Zwaluwe

Drimmelen

- Bypass doorgaand verkeer Drimmelen

Knooppunt Zonzeel

- Windturbines

Landbouw, landschap en natuur

Alle kernen

- Kwaliteitsverbetering landschap: beleid is in voorbereiding
- Groen terugbrengen in de kernen bij omvangrijke herstructureringsopgaven
- Ecologische verbindingzones (Evz's)
- Nota Landgoederen (in voorbereiding)

Made

- Onderzoek uitbreiding glastuinbouw Plukmade

Toerisme en recreatie

Gemeente

- Afronding recreatief netwerk van fiets-, wandel- en ruiterroutes (bijvoorbeeld Halvezolen-fietspad)

Drimmelen

- Door groei havenontwikkeling

Lage Zwaluwe

- Haven Lage Zwaluwe

Terheijden

- Visie op zone langs de Mark

(Centrum)voorzieningen

Alle kernen

- Detailhandelsbeleid formuleren
- Leefbaarheidsbevorderende maatregelen
- Onderzoek toekomst buitenluchtwembaden

Made

- Onderzoek renovatie of verplaatsing Dongemonddcollege

Drimmelen

- Onderzoek toekomst school Klaverblad

Lage Zwaluwe

- Onderzoek toekomst gemeenschapshuis Den Domp

Terheijden

- Onderzoek renovatie of nieuwbouw gymzaal

Het projectenprogramma is vertrekpunt bij de vaststelling van de visie. Nieuwe initiatieven zijn in veel gevallen afhankelijk van marktpartijen.

Daarom zijn voor alle kernen incidentele bouwinitiatieven toegevoegd. Ook worden incidentele economische initiatieven vermeld in de relatietabel.

Het projectenprogramma zal periodiek geactualiseerd worden op basis van nieuwe inzichten en nieuwe projecten. Projecten die passen in de visie kunnen direct opgenomen worden in het projectenprogramma. Projecten die niet passen in de Structuurvisie, moeten afgewogen worden en leiden al dan niet tot actualisering van de Structuurvisie.

5.5. Basis voor kostenverhaal

Als uitwerking van de algemene basis voor kostenverhaal in deze structuurvisie koppelen wij in de Nota Bovenwijks mogelijke verdienlocaties (zoals woon-, werk, voorzieningen, recreatie, en energieplannen) aan bovenwijkse investeringen (zoals infrastructuur, groen en water, kwaliteitsverbete-

ring landelijk gebied). De aanduiding moet worden gelezen als een aanwijzing voor kostentoerekening zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 6 Wro (bovenwijkse kosten) en/of bijdragen in fondsen zoals bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro (ruimtelijke ontwikkeling). Bijgaande tabel is vertrekpunt bij de vaststelling en wordt regelmatig geactualiseerd bij nieuwe economische initiatieven en gewenste voorzieningen.

Relatietabel														
		Wonen						Werken	Overig					
		Made	Terheijden	Lage Zwaluwe	Hooge Zwaluwe	Wagenberg	Drimmelen	Made						
		- Heroriëntatie Kastanjelaan - De Ligne - Made Oost 2 - Incidentele bouwinitiatieven	- Planvorming Oranjeplein: plandelen Brabantstraat, bibliotheek, politiebureau - Schansstraat - Markstraat - Zeggelaan - Visie zone langs de Mark - Incidentele bouwinitiatieven	- BP “Lage Zwaluwe west” monitoren en ambities bijstellen waar nodig - Koning Gustaaf Adolfstraat - Ganzenhoek - Incidentele bouwinitiatieven	- Julianastraat - Incidentele bouwinitiatieven	- Hoek Dorpsstraat--Kerkstraat - Centrumplan - Verlengde Elsaker - Dorpsstraat 2 - Dorpsstraat 45-47 - Nieuwstraat - Incidentele bouwinitiatieven	- Dorpsstraat - Hoek Biesboschweg--Dorpsstraat - Westelijke Dorprand - Sluizeweg - Incidentele bouwinitiatieven	- Brieltjenspolder: beperkte uitbreiding - Beperkte afronding stedelijk gebied - Incidentele bouwinitiatieven	- Windturbines Knooppunt Zonzeel	- Uitbreiding glastuinbouw Plukmade	- Doorgroei havenontwikkeling Drimmelen	- Haven Lage Zwaluwe	- Incidentele bouwinitiatieven / economische activiteiten	
Verkeer en infrastructuur	Verbetering infrastructuur	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Relatie wordt bepaald op basis van initiatief en locatie	
	Aanpak parkeerdruk	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		
	Verbetering ontsluiting Lage Zwaluwe			x										
	Studie tegengaan sluipverkeer door Hooge en Lage Zwaluwe	(wacht uitkomst studie)												
	Bypass doorgaand verkeer Drimmelen						x							
	Kwaliteitsverbetering landschap	x	x	x	x	x	x	x	x	x				
	Groen terugbrengen in kernen bij omvangrijke herstructureringsopgaven	x	x	x	x	x	x	x						
	Ecologische verbindingszones (Evz’s)	x	x	x	x	x	x	x	x	x				
	Nota Landgoederen	(wacht beleid, in voorbereiding)												
	Onderzoek uitbreiding glastuinbouw Plukmade	(wacht uitkomst onderzoek)												
Toerisme en recreatie	Afronding recreatief netwerk fiets-, wandel- en ruiterroutes	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		
	Doorgroei havenontwikkeling Drimmelen						x				x			
	Haven Lage Zwaluwe			x								x		
	Visie zone langs de Mark	(wacht uitkomst visie)												
(Centrum) voorzieningen	Detailhandelsbeleid formuleren	(wacht beleid)												
	Leefbaarheidsbevorderende maatregelen	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		
	Onderzoek toekomst buitenluchtzwembaden	(wacht uitkomst onderzoek)												
	Onderzoek renovatie of verplaatsing Dongemondcollege Made	(wacht uitkomst onderzoek)												
	Onderzoek toekomst school Klaverblad Drimmelen	(wacht uitkomst onderzoek)												
	Onderzoek toekomst gemeenschapshuis Den Domp Lage Zwaluwe	(wacht uitkomst onderzoek)												
	Onderzoek renovatie of nieuwbouw gymzaal Terheijden	(wacht uitkomst onderzoek)												