



De ultieme combinatie van vrijheid en comfort



**DE KONING
GROEP**



de eessentie
van gebiedsontwikkeling

**Aveco
de Bondt**
onderzoekt ontwerpt adviseert

2022

Dit boekje is gemaakt door

Aveco de Bondt

Boschstraat 35

4811 GB BREDA

telefoon: 076-5225262

internet: www.avecodebondt.nl

email: info@avecodebondt.nl

In opdracht van De Koninggroep

Projectnummer: 191776

Datum: 1 februari 2022

Referentie: 191776n18

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
Hoofdstuk 2	Het plan en de randvoorwaarden	9
Hoofdstuk 3	Woningbouwprogramma	14
Hoofdstuk 4	Tot slot	17



Het plangebied De Rietlanden

1 INLEIDING

In dit boekje willen we u meenemen in de planontwikkeling omtrent de realisatie van een woningbouwlocatie in Drimmelen. De locatie waar het om gaat betreft het gebied dat ook wel bekend staat als 'de Landtongen' of 'de Rietlanden'. Deze laatste naam hebben we aan het project gegeven.

De aanleiding

In de zoektocht naar geschikte woningbouwlocaties in Drimmelen, zijn diverse plekken in het vizier geweest. Uiteindelijk zijn drie kansrijke ontwikkellocaties opgenomen in de Omgevingsvisie. Hiervan is aangegeven dat nader onderzocht zal worden hoe een planontwikkeling op deze locaties van toegevoegde waarde voor Drimmelen kan zijn.

Dit is door de eigenaar van de gronden, De Koninggroep, opgepakt en heeft geleid tot een eerste planopzet voor de Rietlanden. Vervolgens is deze planopzet getoetst op de (financiële) haalbaarheid en is het plan besproken met de gemeente Drimmelen. In dit gesprek zijn een aantal wensen en uitgangspunten, maar ook aandachtspunten, meegegeven. Deze punten hebben geleid tot een aanpassing in het plan, een nieuw raamwerk, welke vervolgens als input gediend heeft voor de start van de omgevingsdialoog en het in gang zetten van het vervolgtraject.



Woningbouwlocaties voor de kern Drimmelen



De unieke locatie

Als we over De Rietlanden spreken, dan bedoelen we de locatie aan de zuidoostzijde van de Jachthaven Drimmelen. Deze locatie heeft een aantal unieke kwaliteiten, die de basis voor een bijzonder woonmilieu vormen. De belangrijkste kwaliteit betreft de ligging aan het open water. Niet voor niets is Jachthaven Drimmelen een van de grootste inlandse jachthavens van Europa.

De nabijheid van onder andere de Zeeuwse wateren (en daarmee de Noordzee), de Maas en de Waal maken de jachthaven tot een geliefde plek voor watersportliefhebbers.

Daarnaast biedt Nationaal Park De Biesbosch, het grootste zoetwatergetijdengebied van Europa, de mogelijkheid om de natuur in optima forma te beleven. Juist deze omgevingskwaliteiten zijn benut bij de planvorming voor de realisatie van woningen op De Rietlanden.

Deze kansen kunnen daarom, naar ons idee, niet onbenut blijven. We willen meer mensen de kans bieden om optimaal te kunnen genieten van deze unieke omgeving. Daarnaast is het, door middel van woningbouwontwikkeling op deze locatie, mogelijk om te voorzien in de ambitie van de gemeente Drimmelen (en omstreken) om 150 woningen per jaar te realiseren (programma Wonen). Het initiatief heeft op dit moment circa 195 woningen opgenomen in het programma, zowel in de vorm van appartementen als grondgebonden woningen. Het programma wordt verder toegelicht in hoofdstuk 3.



Luchtfoto van de Jachthaven Drimmelen



Luchtfoto van Nationaal Park De Biesbosch



2 HET PLAN EN DE RANDVOORWAARDEN

De unieke locatie van de Rietlanden biedt kansen voor het realiseren van een mooi initiatief met betrekking tot woningbouw. Voordat het initiatief verder uitgewerkt zou worden, zijn er vanuit de ambtelijke beoordeling een aantal punten meegegeven waar aandacht aangegeven dient te worden.

Omgevingsdialoog

Het is belangrijk om te peilen hoe de omgeving tegenover het initiatief staat. De eerste stappen binnen het omgevingsdialoog zijn daarom opgestart. Op respectievelijk 10 en 11 januari 2022 hebben er gesprekken plaatsgevonden met Hart van Drimmelen en Samen Eén Drimmelen. Deze gesprekken zijn gestart met een toelichting van het initiatief – de vraag vanuit de Raad en het vervolg om te komen tot dit plan. Het raamwerk/opzet is vertaald in een animatie, met daarbij een toelichting op het plan. Na de animatie is de dialoog gestart; wat zijn de eerste reacties? Is hier animo voor? Wat zijn de kansen, en wat de bedreigingen? Waar moet verder nog aan gedacht worden bij de uitwerking. Dit waren een greep uit de vragen die tijdens het eerste gesprek werden besproken. De eerste reacties vanuit deze gesprekken zijn opgenomen in de omkaderde alinea's 'stakeholdergesprekken', deze zijn weergegeven op pagina 13.

Wonen in combinatie met recreëren

Wonen en recreëren kunnen hand en hand gaan. Nog beter gezegd: ze versterken elkaar. De ligging aan het

water zorgt ervoor dat er optimaal genoten kan worden van de rijke natuur. Door middel van een wandeling door het gebied, maar ook door het feit dat er met een bootje zo de Amer opgevaaren kan worden. De versterking geldt ook vice versa; de recreatiemogelijkheden worden versterkt door de komst van woningen. Er is meer animo, meer reuring en meer draagvlak voor de omliggende voorzieningen. Vooral in de winter, wanneer de dagjesmensen uitblijven.

Daarnaast zijn er oplossingen mogelijk om ervoor te zorgen dat de woningen geen 'overlast' hebben van de recreatie, zoals het strandje ten oosten van het

plangebied. Dit kan opgelost worden door middel van het toepassen van een natuurlijke geluidswal.

Is woningbouw op de voorgestelde plek en met voorgestelde omvang wenselijk?

Ja. Uit het gesprek met de gemeente d.d. 2 november 2021, kwam de vraag naar boven of woningbouw op de voorgestelde plek en met de voorgestelde omvang wenselijk is. Deze vraag is beantwoord door middel van behoefteonderzoek (hier wordt in hoofdstuk 3 verder op ingegaan) maar ook door de reacties die uit de eerste gesprekken met de stakeholders kwamen.



Het plan in de omgeving

Buitendijks bouwen

Bouwen op De Rietlanden betekent buitendijks bouwen. Dit houdt in dat rekening gehouden moet worden met het waterpeil in de Amer. Dit peil fluctueert dagelijks ongeveer een halve meter als gevolg van eb en vloed. Door het jaar heen zijn de schommelingen groter. Het eerste overleg met Rijkswaterstaat en het Waterschap heeft al plaatsgevonden. Uit het contact met Rijkswaterstaat blijkt dat voor wat betreft het bouwen op de landtongen (De Rietlanden) er geen beperkingen worden opgemerkt. Waterschap heeft in situatie geen bevoegd gezag. In het vervolgtraject zal echter met zowel Rijkswaterstaat als het Waterschap worden afgestemd wat voor De Rietlanden een veilige maaiveldhoogte is. Daarnaast zal er ook afstemming zijn met Waterschap over de dijkverhoging; hoe kan dit optimaal in het proces plaatsvinden?

Hindercirkels

Naast de waterhuishoudkundige aspecten krijgt woningbouw op De Rietlanden onder meer ook te maken met milieuzoneringen vanuit de omliggende bedrijvigheid. Rekening houdend met deze milieuzoneringen, waarvoor als richtlijn de afstanden uit de publicatie van de Vereniging Nederlandse Gemeenten worden gehanteerd, is voor De Rietlanden het hele plangebied geschikt voor woningbouw.



Het woningbouwplan De Rietlanden op de luchtfoto



Milieuzonering omliggende bedrijvigheid



Het woningbouwplan De Rietlanden in 3D op de luchtfoto



Verkeersontsluiting en parkeervoorzieningen

Mobiliteit

Verkeersontsluiting

Binnen het mobiliteitsvraagstuk werden er vragen gesteld over onder andere de verkeersstructuur en het parkeren. Op de afbeelding hiernaast (verkeersontsluiting en parkeervoorzieningen) wordt de ontsluiting weergegeven, zowel voor de auto als de fiets. Er is een goede ontsluiting van de nieuwe woonwijk.

Uit de stakeholdergesprekken kwam ook dat er de wens bestaat om ook het gebied de Rietlanden meer te betrekken bij deze structuur. Onder andere door het fietspad op de dijk rechtstreeks aan te laten sluiten op Marinaweg ter hoogte van 'Het Witte Huis'. Dit soort initiatieven kunnen gelijktijdig met het initiatief opgepakt worden.

Parkeren

De zorg over het parkeren heeft vooral betrekking op de zomer. In deze periode, op de warme dagen, is er veel animo voor het bezoeken van het strandje ten oosten van het plangebied. Op deze dagen is het druk, en veel van deze bezoekers komt met de auto naar het gebied. Om ervoor te zorgen dat er geen overlast is op het gebied van parkeren, hebben de initiatiefnemers aangegeven het parkeerterrein van de Marinaweg

Uit de stakeholdergesprekken kwam, inzake het parkeren, nog een suggestie. "Op de warme dagen zal het druk zijn, en mensen parkeren de auto waar ze een parkeerplek zien. Om te voorkomen dat de mensen in de nieuwe woonwijk gaan staan, en de bewoners niet meer dicht bij huis kunnen parkeren, is het misschien een idee om een vergunning in te stellen".

“Wanneer wordt het gebouwd?” Dat was de eerste reactie na het zien van de animatie. Er wordt al een lange tijd gewacht op een nieuwbouwproject binnen Drimmelen. Het is een unieke plek en er is genoeg vraag naar woningen. Top initiatief dus!”

“De komst van deze woonwijk kan ervoor zorgen dat er weer wat reuring in Drimmelen komt. Vooral in de wintermaanden is het erg stil en rustig. Door nieuwe inwoners komt er meer levendigheid, en wordt ook het draagvlak van de huidige, maar mogelijk ook nieuwe voorzieningen vergroot. Wie weet zorgt het wel voor genoeg draagvlak voor de komst van een school! Dat zou erg prettig zijn.”

“Door het woningtekort wonen wij nu niet meer in Drimmelen, waar we zo graag weer naar terug willen. Ook onze kinderen willen graag in het dorp wonen. Hopelijk kan de nieuwe wetgeving hierin voorzien.”

Citaten uit de eerste stakeholdergesprekken



Het woningbouwplan De Rietlanden op de luchtfoto

3 WONINGBOUWPROGRAMMA

Het plan voor De Rietlanden biedt ruimte aan alle denkbare woningtypen. Van tiny houses tot appartementen tot vrijstaande watervilla's: iedere doelgroep wordt bediend met dit plan waarin circa 195 woningen zijn voorzien.

De vraag / behoefte

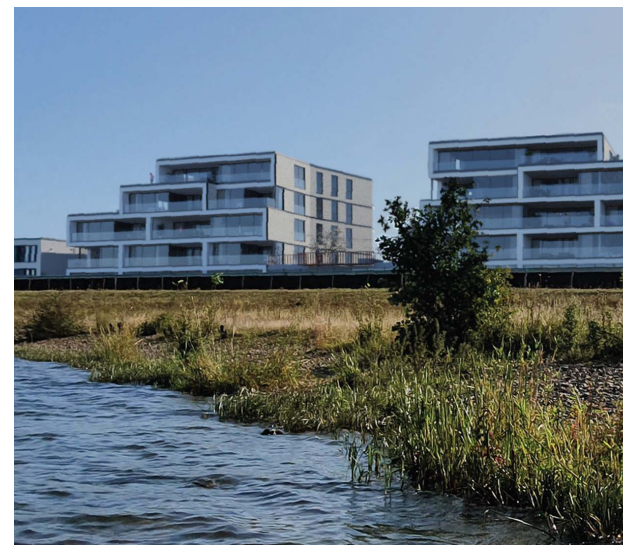
Vanuit meerdere kanten is er aangegeven welke behoefte voor woningen er bestaat. Zo heeft de Raad een richting meegegeven ten behoeve van de haalbaarheid van het woningproject, die is als volgt:

- Eén-derde voor starters
- Eén-derde levensloopbestendig/voor senioren
- Eén-derde vrije sector

Er wordt een marktbehoefte-onderzoek gedaan naar de doelgroepen voor deze plek en de daarbij behorende typologie en prijsklasse. Doorstroming van de huidige kern Drimmelen is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Evenals als de geschiktheid van huisvesting van starters en senioren.

Uit de eerste resultaten van het behoefteonderzoek komt naar voren dat de groep senioren behoefte hebben aan ruime woningen, het liefst levensloopbestendig. Ruime, gelijkvloerse appartementen kunnen daarmee in de vraag voorzien. De aanbeveling vanuit het behoefte-rapport is dan ook een deel van de goedkopere appartementen te verschuiven naar een duurdere prijsklasse.

Door het aanbieden van deze woningen op de Rietlanden, wordt de doorstroming in Drimmelen beter bediend, wat resulteert in het vergroten van de kansen voor de starters op deze markt. Het is dus van belang dat er goed gekeken wordt hoe de behoefte en aanbevelingen die uit het marktrapport naar voren komen, het beste vertaald kan worden naar dit plan, zodat de markt van Drimmelen (dorp en gemeente) en omgeving zo goed mogelijk bediend wordt.



Collage woningbouwprogramma



Collage woningbouwprogramma

Aanbod

De architectuur is, logischerwijs, in dit stadium nog niet uitgewerkt. Echter is het wel van belang dat de woningen in de omgeving passen. Denk bijvoorbeeld aan het realiseren van een appartementencomplex met een uiterlijk die refereert aan een vuurtoren.

Inwoners Drimmelen

Nieuwe landelijke wetgeving maakt het binnenkort mogelijk om bij de toewijzing van nieuwbouwwoningen voorrang te verlenen aan de inwoners uit Drimmelen. Starters, doorstromers en senioren uit Drimmelen kunnen daardoor in de eigen gemeente blijven wonen.

Voorzieningen

Door de komst van circa 195 woningen wordt ervoor gezorgd dat in ieder geval het voorzieningenniveau gehandhaafd kan blijven. Met de komst van de nieuwe woonwijk kan het niveau mogelijk zelfs worden verhoogd. Denk hierbij aan het animo voor restaurants, winkels en overige voorzieningen.



4 TOT SLOT

De diversiteit in woningtypen en financiering categorieën laten een heel gedifferentieerd beeld zien. Al deze variatie levert een plan op wat voor elke doelgroep bereikbaar is!

Daardoor is wonen op De Rietlanden binnen ieders handbereik. Starters, gezinnen, senioren, alleengaanden: allemaal kunnen ze de bijzondere en unieke omgevingskwaliteiten in de directe woonomgeving beleven. Het water is altijd nabij. Je kunt er spelen, vissen, over de Amertak varen, van de natuur genieten en nog veel meer. Woningen realiseren op De Rietlanden biedt mogelijkheden om te voorzien in de behoefte aan woonruimte voor onder ander de starters uit de kern Drimmelen. Daarnaast voorziet het plan voor een deel in de woningbehoefte voor heel de gemeente. De bestaande omgevingskwaliteiten bieden handvatten voor een uniek woonmilieu, dat op een duurzame manier in zijn omgeving ingebed gaat worden.

Met de woningbouw op De Rietlanden wordt zorg gedragen voor het niet verstoren van de recreatie in en rondom de jachthaven. Er zal klimaatneutraal gebouwd worden en parkeren wordt binnen de wijk opgelost. Daarnaast blijft het strandje ten oosten van de wijk openbaar zodat iedereen uit de omgeving hiervan kan blijven genieten! Natuur, recreatie en wonen gaan er hand in hand. Nergens anders in heel zuid Nederland zien we waterrecreatie zo nadrukkelijk verbonden met de woonomgeving.

Woningbouw op De Rietlanden biedt kansen voor het in stand houden en versterken van de voorzieningen in Drimmelen. Lekker met de voeten in het zand bij het strandje om de hoek of een hapje eten in een van de restaurants, het kan allemaal!

Het vervolg

Wij zijn enthousiast over de mogelijkheden die het plan De Rietlanden biedt. Graag zouden wij dit plan daarom, in overleg met de omgeving en de gemeente, verder uit willen werken. Het startgesprek met de

eerste stakeholders, Hart van Drimmelen en Samen Eén Drimmelen, heeft al plaatsgevonden. De eerste reacties waren zeer positief en zij zien het project daarom zeker zitten. Het omgevingsdialoog zal, na het opiniebesluit van de gemeente, verder in gang gezet worden, en met de gemeente zal gesproken worden over de verdere wensen en uitgangspunten. Zo zorgen we samen voor een mooie invulling van deze unieke locatie!



Het woningbouwplan De Rietlanden op de luchtfoto



