

Juli 2023

Ambitiedocument De Ligne Made

Gemeente Drimmelen

KUIPER COMPAGNONS

PROJECTNR 620.128.20



Inhoudsopgave

01 Aanleiding

Aanvulling structuurvisie 2033

Aanpassing structuurvisie 2033

Fasering

02 Historische analyse

03 Ruimtelijke analyse

Bestaande situatie

Ontsluitingsstructuur

Bebouwing

Groenblauw-netwerk

Plangebied in context

04 Conceptkaart

Uitgangspunten



01 Aanleiding



01 Aanleiding

Aanvulling Structuurvisie 2033

Hiernaast is de huidige aanvulling op de Structuurvisie 2033 afgebeeld, waarin de Ligne is aangewezen als potentiële ontwikkellocatie voor woningbouw in Made.

De Ligne betreft het gebied achter de begraafplaats (deel 1) en het gebied naast het fietscrossterrein (deel 2); beiden sluiten direct aan op de Stuivezandsestraat. Hiermee wordt het gebied logischerwijs ontsloten middels de Stuivezandsestraat.

Aanpassing Structuurvisie 2033

Hiernaast is een aanpassing op de huidige Structuurvisie 2033 zichtbaar, omdat de contouren van het plangebied zijn verkleind. Het gebied achter de begraafplaats (deel 1) sluit in deze situatie niet meer direct aan op de Stuivezandsestraat. Daarom dient het gebied op een andere wijze ontsloten te worden.

Er is voor gekozen om het voorste (bredere) gedeelte van het historische bomenlaantje, genaamd de Hoogerheide, als volwaardige hoofdontsluiting te beschouwen met inprikkers in deel 1 en deel 2.





01 Aanleiding

Fasering

Doordat de Hoogerheide niet alleen als hoofdontsluiting van het totale plangebied maar ook als natuurlijke grens tussen beide deelgebieden zal fungeren, kunnen deel 1 en deel 2 onafhankelijk van elkaar gerealiseerd worden.

Fasering van het plangebied



02 Historische analyse

02 Historische analyse

De Ligne omstreeks 1900

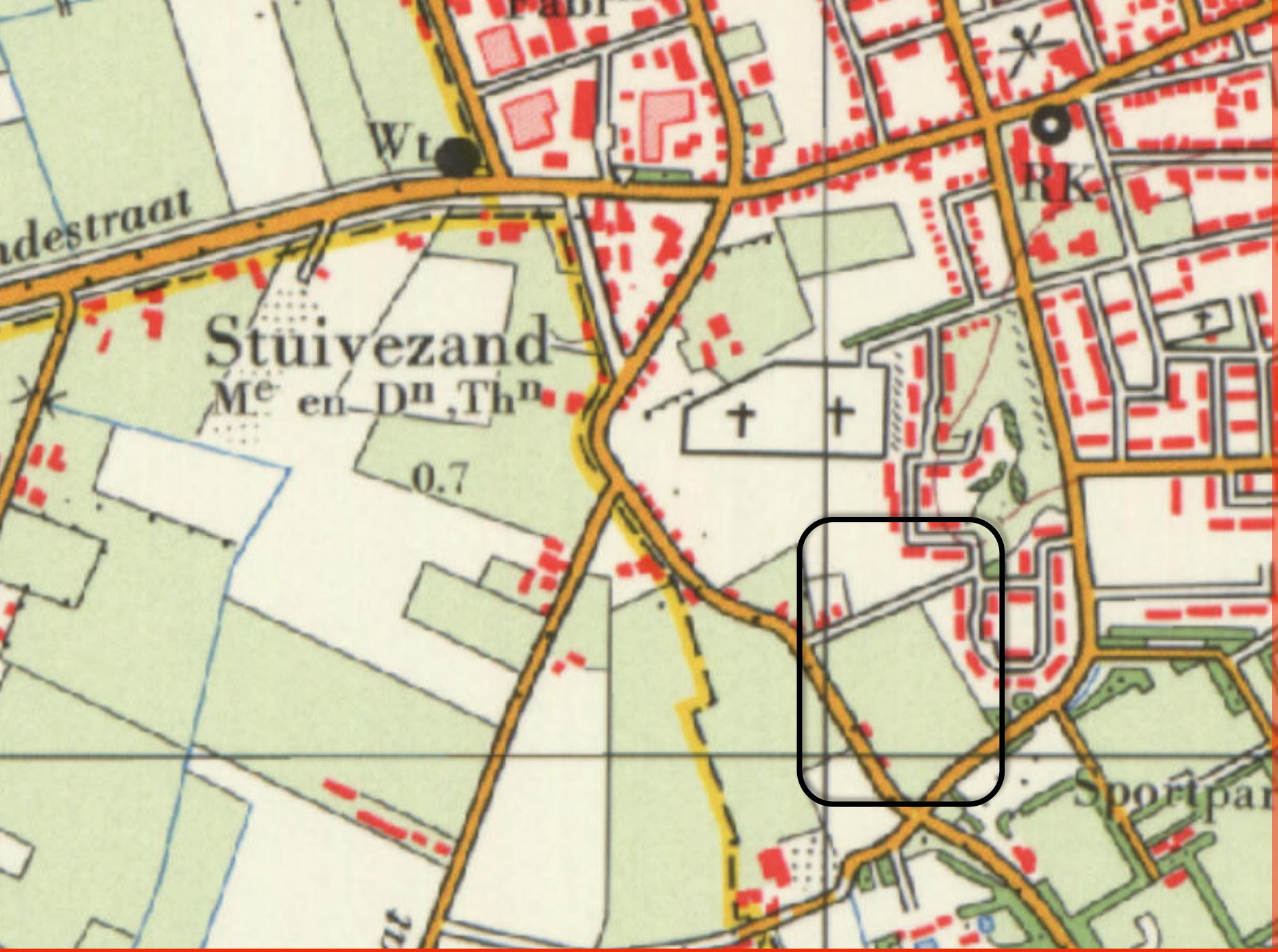
Als we terug duiken in de historie van het plangebied, valt direct het oog op de al aanwezige Stuivezandsestraat. De Stuivezandsestraat was een belangrijk lint met diverse grote boerenkavels die de verbinding maakte tussen het plaatsje ‘Stuivezand’ en het achterliggende agrarische landschap.

Daarnaast takte er een weg aan op de Stuivezandsestraat als zijnde een rondweg rondom het agrarische landschap die uitmondde in het plaatsje ‘Hoogerheide’, genaamd de Hoogerheide; vroeger was de Hoogerheide van dezelfde orde als de Stuivezandsestraat.

02 Historische analyse

De Ligne omstreeks 1985

Een aantal jaar later ontstond de kern Made ter plekke van het plaatsje 'Hoogerheide' en breidde flink uit. De agrarische gronden werden ingeruild voor o.a. een nieuwe woonbuurt aan de rand van Made, waar de Hoogerheide in uitmondde. Hiernaast ontstond later de huidige begraafplaats.

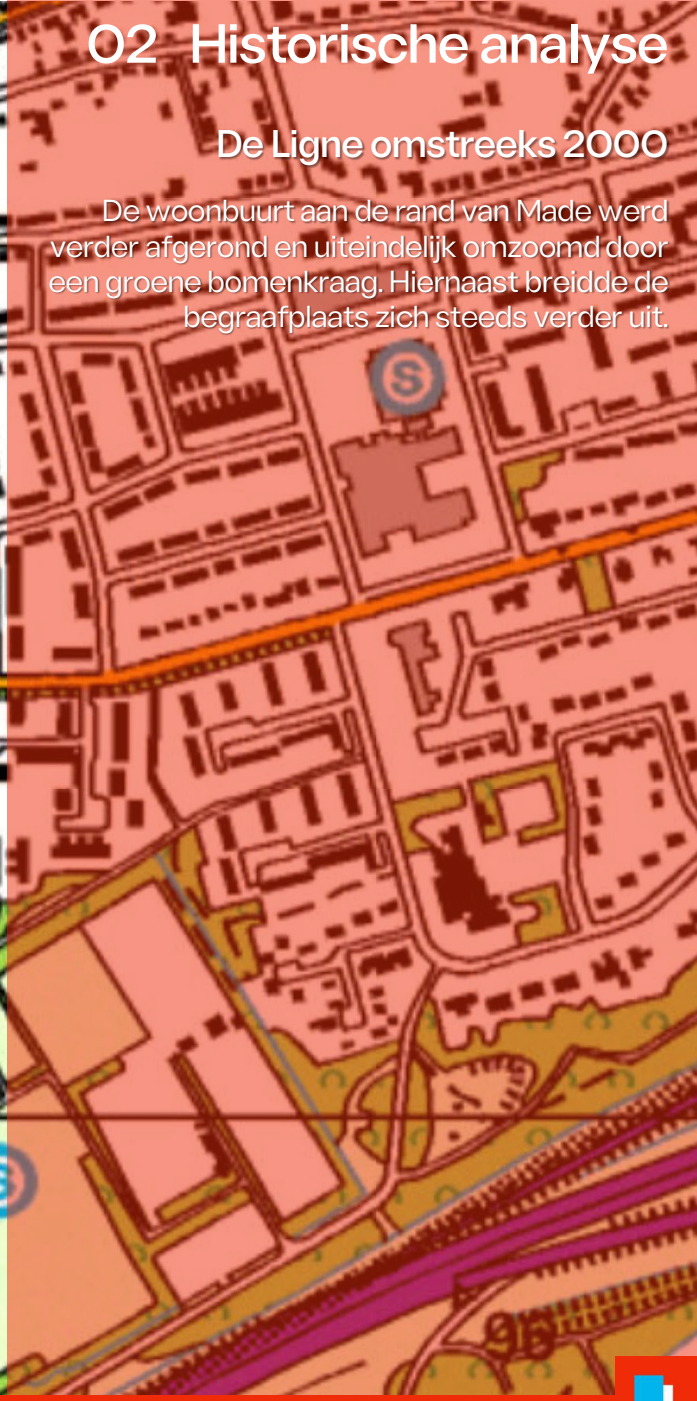


02 Historische analyse

De Ligne omstreeks 2000

De woonbuurt aan de rand van Made werd verder afgerond en uiteindelijk omzoomd door een groene bomenkraag. Hiernaast breidde de begraafplaats zich steeds verder uit.





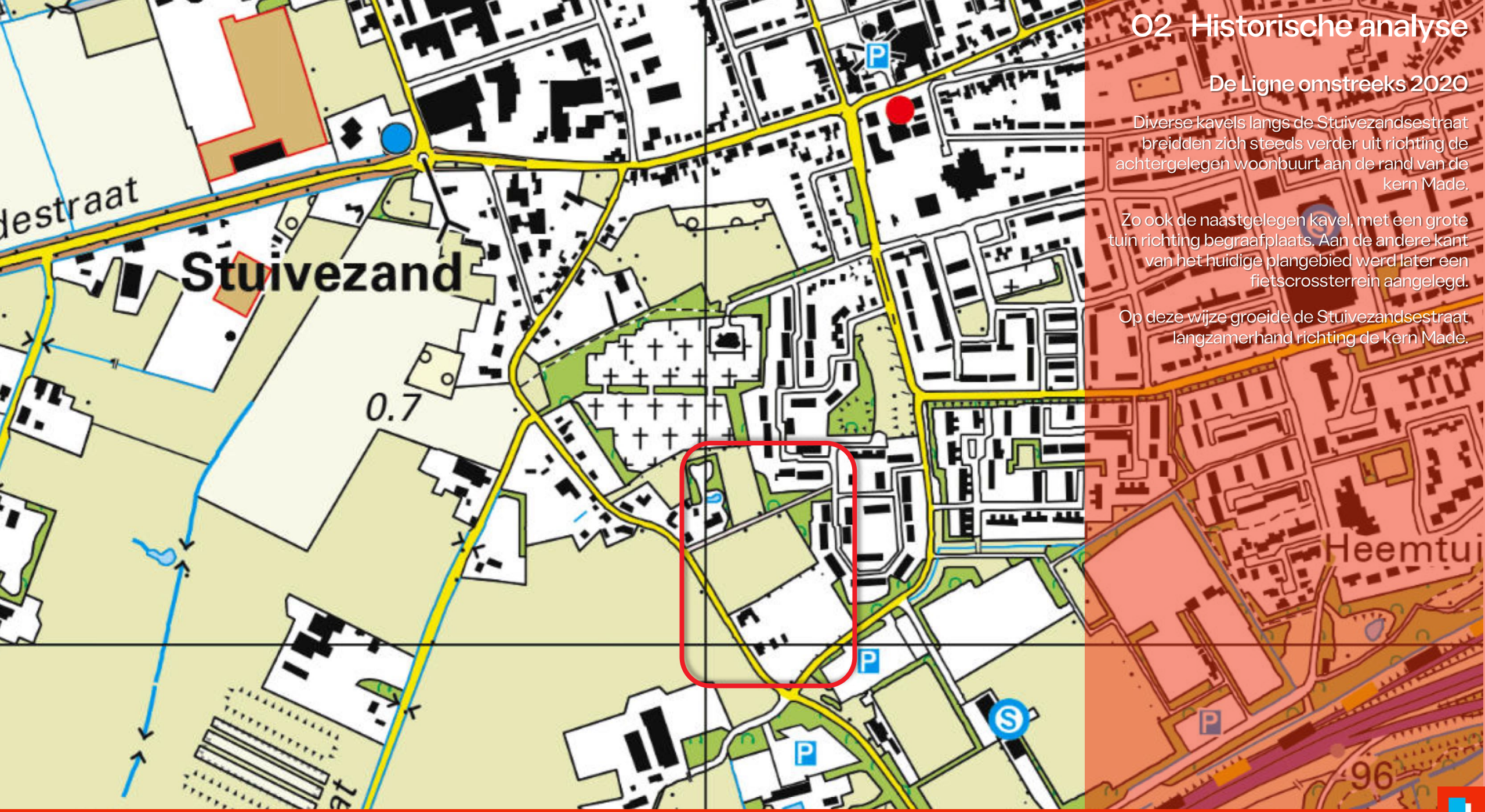
02 Historische analyse

De Ligne omstreeks 2020

Diverse kavels langs de Stuivezandsestraat breidden zich steeds verder uit richting de achtergelegen woonbuurt aan de rand van de kern Made.

Zo ook de naastgelegen kavel, met een grote tuin richting begraafplaats. Aan de andere kant van het huidige plangebied werd later een fietscrossterrein aangelegd.

Op deze wijze groeide de Stuivezandsestraat langzamerhand richting de kern Made.





03 Ruimtelijke analyse

03 Ruimtelijke analyse

Bestaande situatie DEEL 1

Zoals eerder benoemd is deel 1 van het plangebied achter de huidige begraafplaats gelegen. De scheiding met de begraafplaats wordt weergeven dankzij een groene bomenkraag.

Ook vormt de groene bomenkraag de scheiding tussen het plangebied en de naastgelegen woonbuurt, zoals goed te zien is op de afbeelding hiernaast.

Aangrenzend aan begraafplaats

03 Ruimtelijke analyse

Bestaande situatie DEEL 2

Ook in deel 2 van het plangebied vormt de aanwezige groene bomenkraag de scheiding met de naastgelegen woonbuurt en het fietscrossterrein.



Entree plangebied vanaf Hoogerheide

03 Ruimtelijke analyse

Bestaande situatie

Op de afbeelding hiernaast is het smallere gedeelte van het historische karakteristieke bomenlaantje te zien. Doordat de beschikbare ruimte tussen de bomen zeer beperkt is, kan dit stuk van de Hoogerheide alleen maar ingezet worden als langzaam verkeersverbinding.

03 Ruimtelijke analyse

Bestaande situatie

De Hoogerheide kan worden gezien als een doorsteek door de ‘groene bomenkraag’ richting de naastgelegen woonbuurt. Op de afbeelding hiernaast is de overgangszone naar de naastgelegen woonbuurt afgebeeld op het einde van het bomenlaantje. Echter betreft deze overgangszone een ‘ongedefinieerd’ tussengebied waarop geen sociale controle aanwezig is.



Overgang naar naastgelegen woonbuurt

03 Ruimtelijke analyse

Bestaande situatie

Doordat er alleen maar achterkanten van de naastgelegen woonbuurt zijn georiënteerd op het ongedefinieerde tussengebied, vindt hier geen sociale controle plaats. Hierdoor kan de overgangszone nogal ‘anoniem’ ervaren worden.

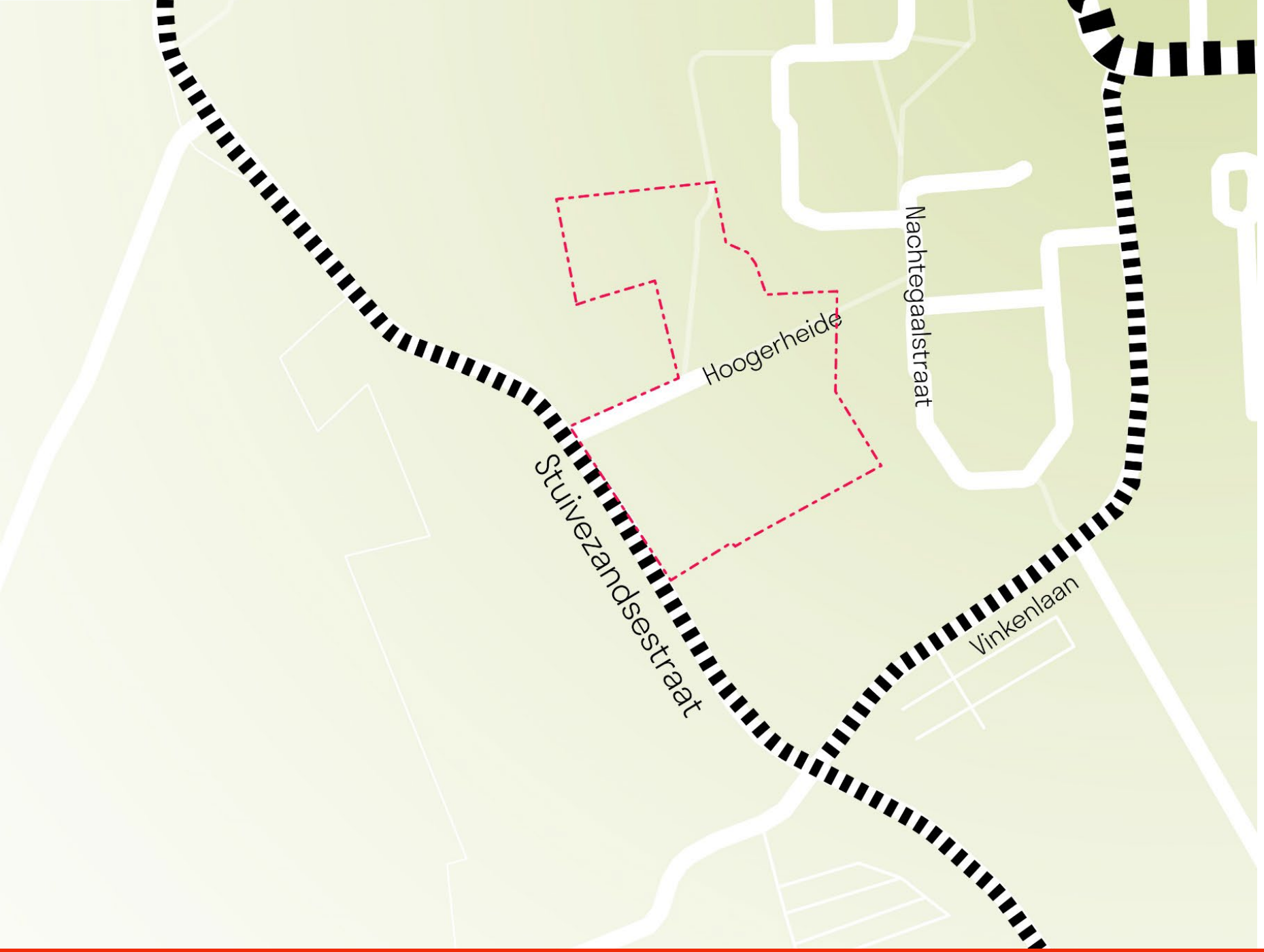
Overgang naar naastgelegen woonbuurt

03 Ruimtelijke analyse

Bestaande situatie

Hiernaast is de naastgelegen woonbuurt afgebeeld, wat de grensbebouwing vormt met het plangebied van de Ligne.

Aangrenzende woonbuurt



03 Ruimtelijke analyse

Ontsluitingsstructuur

De Stuivezandsestraat is een belangrijk historisch lint waarmee het plangebied ontsloten kan worden.

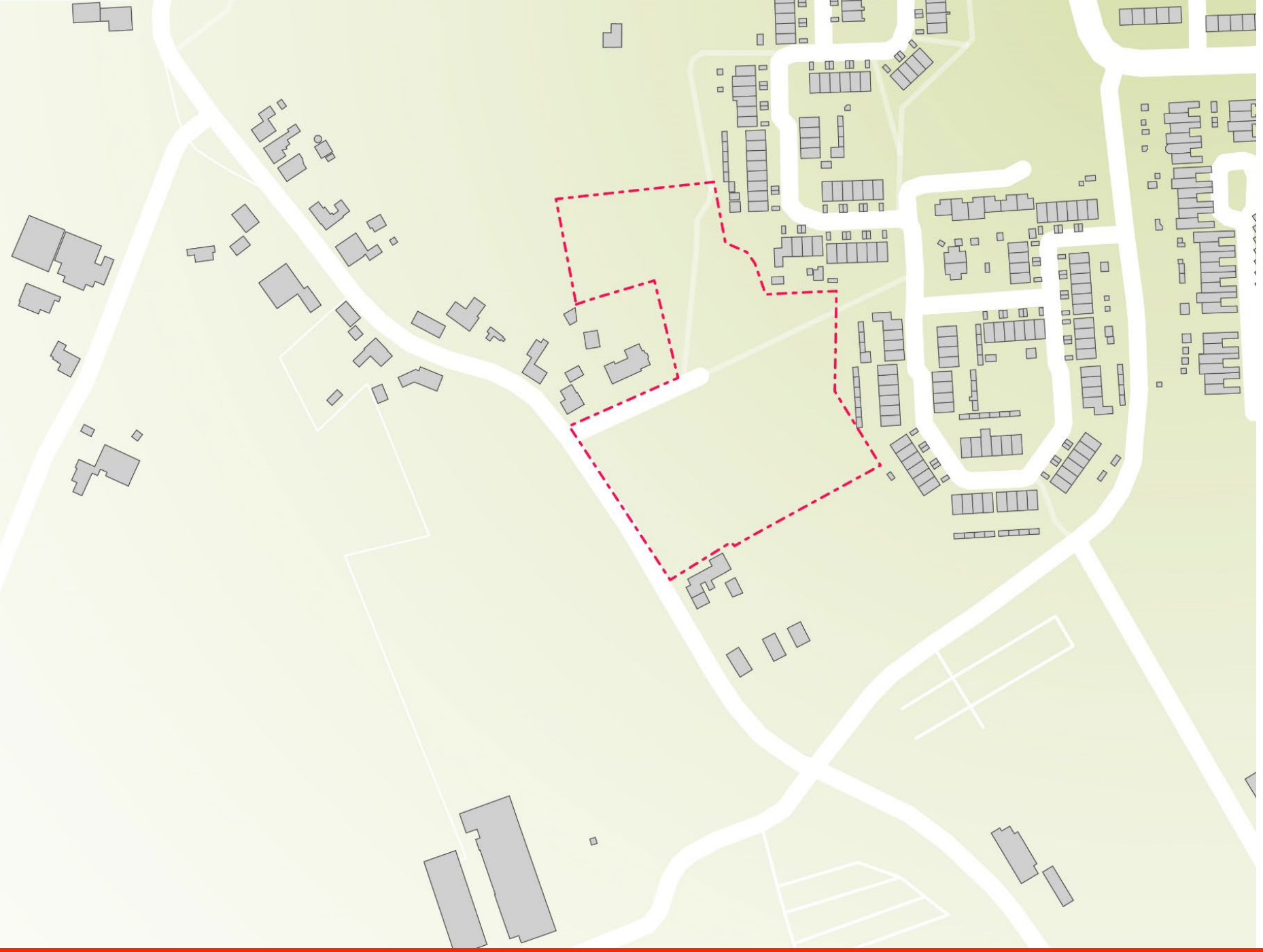
De Hoogerheide kan worden gezien als belangrijke langzaam verkeersverbinding tussen het historische lint en de naastgelegen woonbuurt.

De Vinkenlaan zal dienen als 'rondweg' richting de kern Made.

03 Ruimtelijke analyse

Bebouwing

Aan het historische lint zijn vooral vrijstaande woningen te vinden, terwijl er in de naastgelegen woonbuurt vooral rijwoningen zijn gerealiseerd in de vorm van grondgebonden eengezinswoningen op het ‘woonerf’.

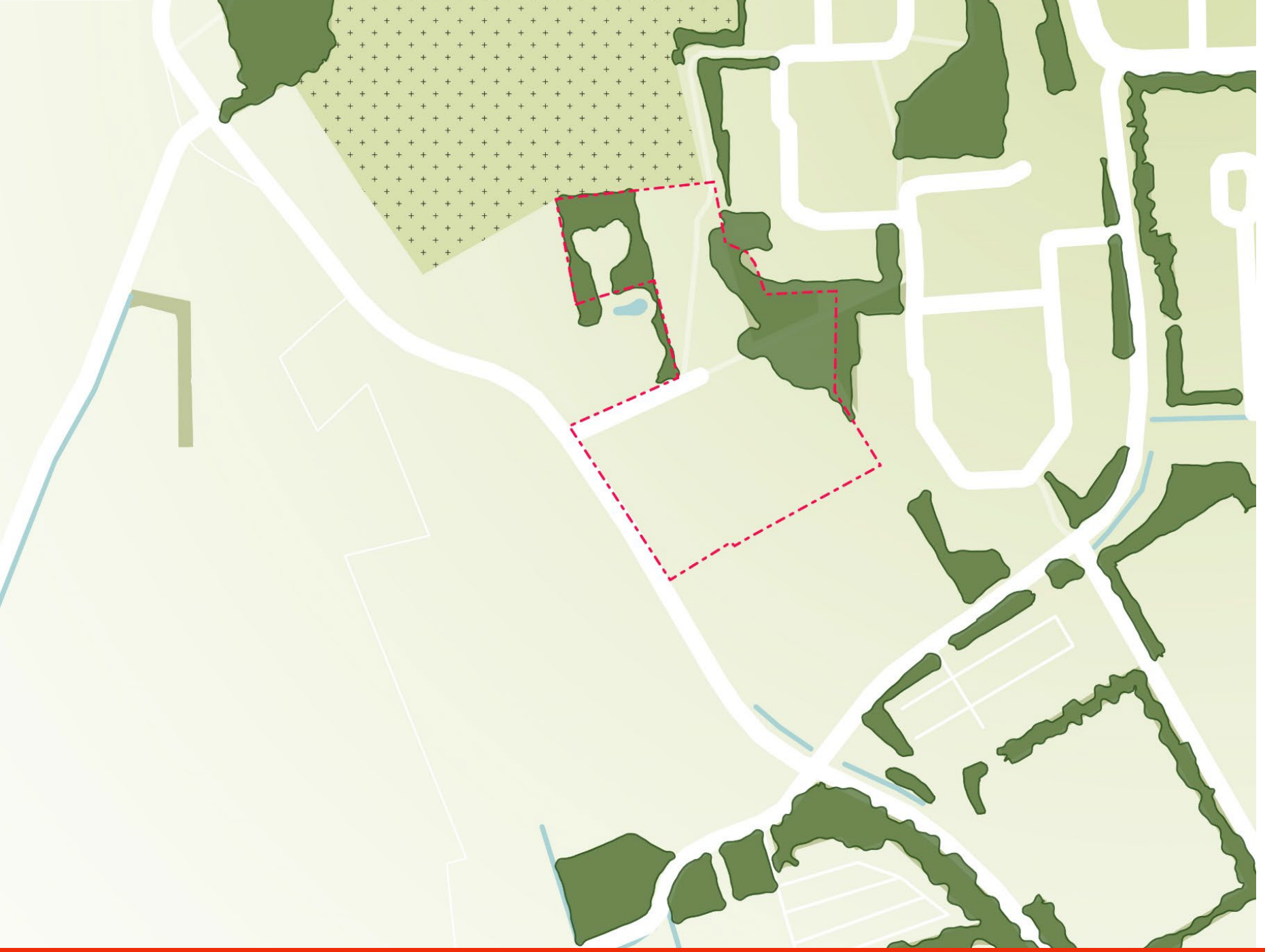


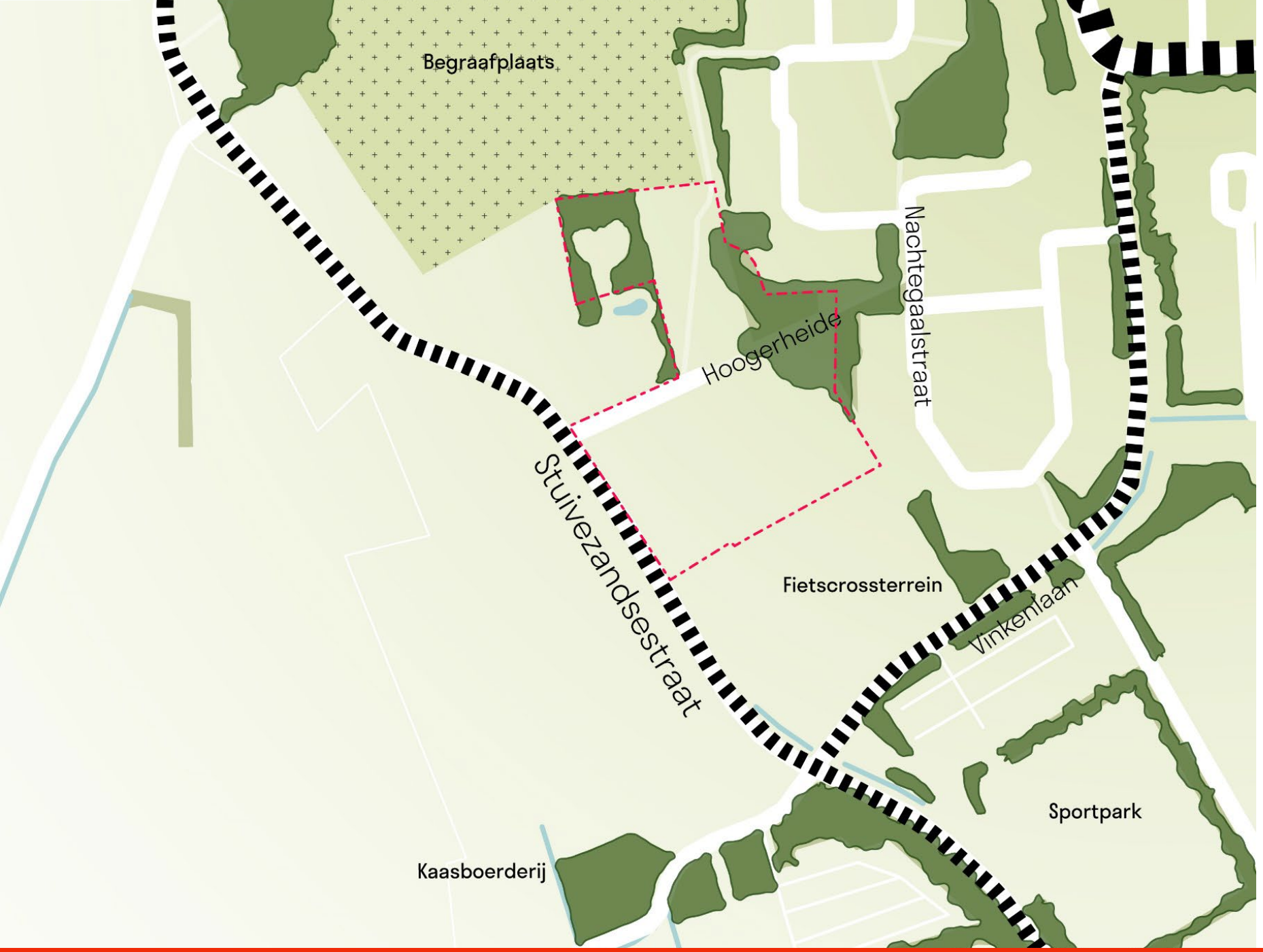
Omliggende bebouwing

03 Ruimtelijke analyse

Groenblauw-netwerk

Zoals eerder benoemd vormt de groene bomenkraag een scheiding met de naastgelegen woonbuurt. De begraafplaats is hier onderdeel van.





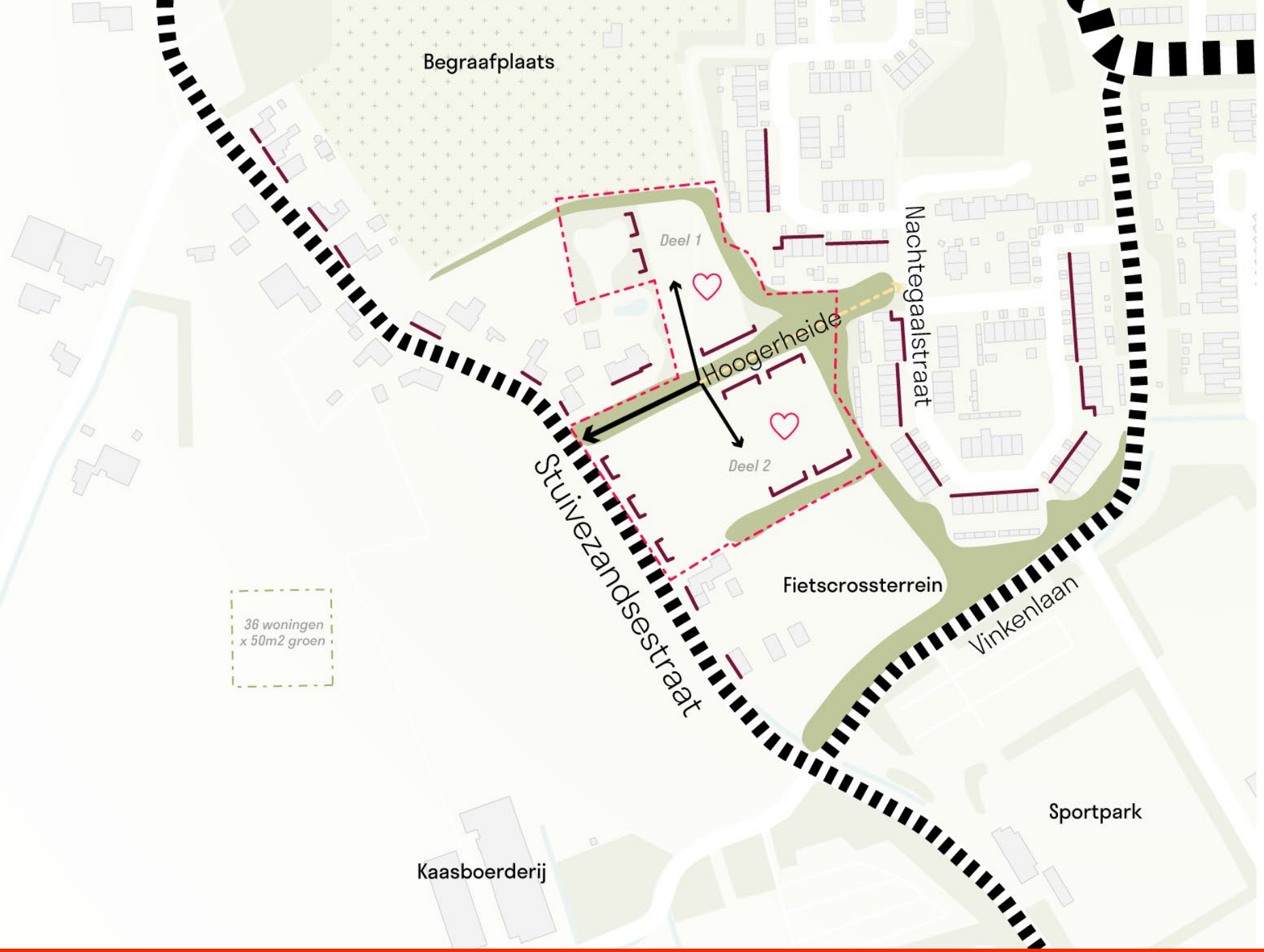
03 Ruimtelijke analyse

Plangebied in context

Het plangebied is onderdeel van een groter voorzieningencluster, waarin een fietscrossterrein, sportpark en zwembad zijn gerealiseerd.



04 Conceptkaart



04 Conceptkaart

Uitgangspunten

Het voorste gedeelte van de Hoogerheide wordt als hoofdontsluiting beschouwd met inprikkers in deel 1 en 2. Hierbij is het van belang dat de voorkanten van de bebouwing op de Hoogerheide georiënteerd worden. De vraag hierbij is of er nog een extra calamiteitenontsluiting benodigd is.

Het resterende deel van de Hoogerheide wordt een langzaam verkeersverbinding met de naastgelegen woonbuurt.

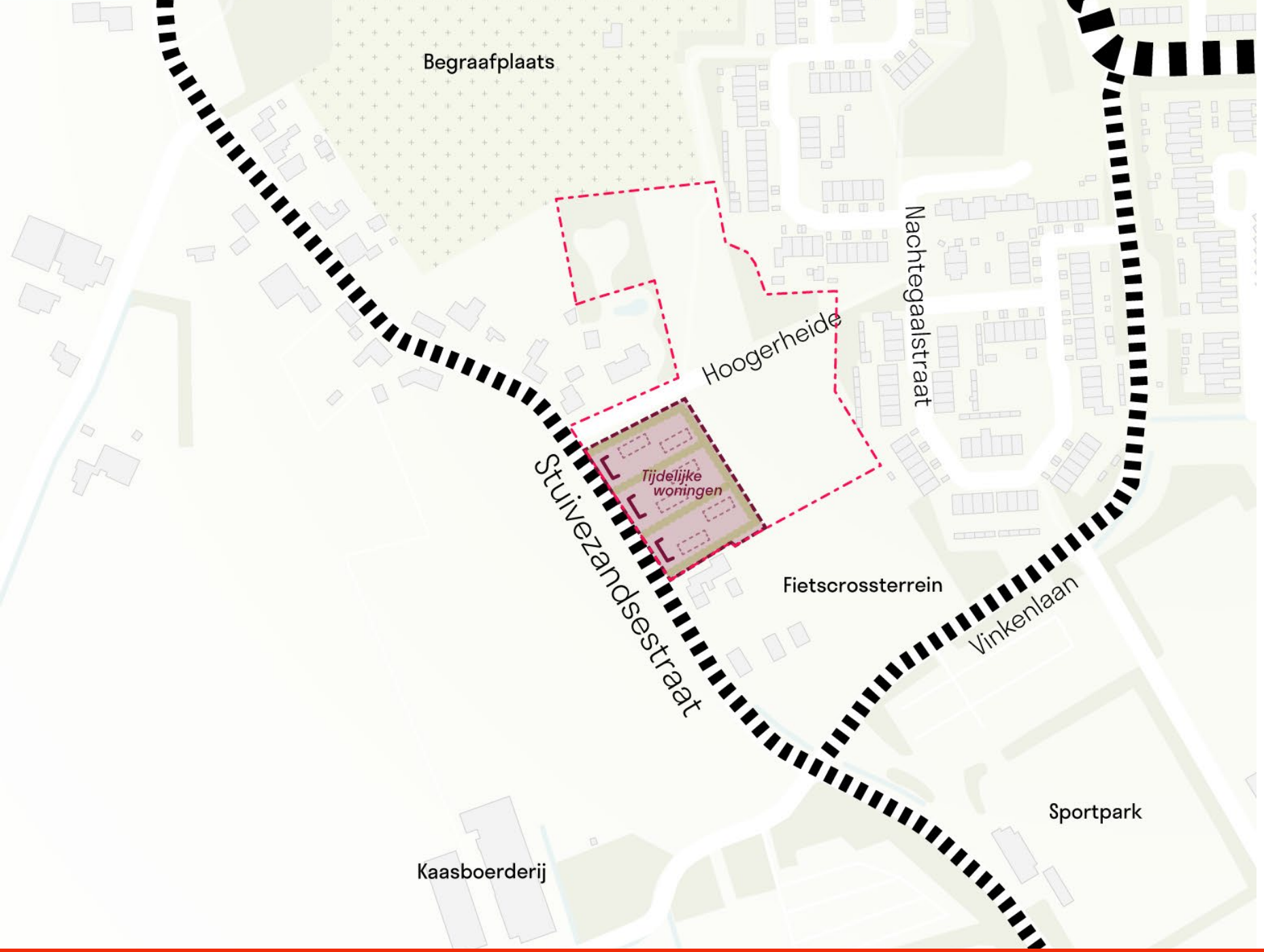
De totale woningbalans in het gebied gaat uit van het programma wonen van de gemeente Drimmelen. We streven ernaar om de percentages uit de woondeal te halen.

Er dient gekeken te worden naar een inpassing van duurzaam verplaatsbare woningen.

Per woning dient 50m2 groen toegevoegd te worden aan het plan. Ook dient de groene bomenkraag tussen het plangebied en het fietscrossterrein versterkt te worden in de vorm van een bredere groene zone.

In de naastgelegen woonbuurt ontstaan grote afvoerproblemen tijdens hevige regenval. Daarom is het van belang dat bij elke m2 toename verhard oppervlak 60mm water gecompenseerd wordt.

De parkeernorm betreft weinig stedelijk; resterende bebouwde kom, volgens CROW.



04 Conceptkaart

Inpassing duurzaam verplaatsbare woningen

Er wordt ervoor gekozen om aan de onderzijde van deel 2, aan de Stuivezandsestraat, ruimte te bieden aan de inpassing van duurzaam verplaatsbare woningen.

Zo kunnen deel 1 en 2 met elkaar verweven worden, zonder dat er een versnipperd ontwikkelingsgebied ontstaat. Door de bovenzijde van deel 2 te ontwikkelen voor woningbouw, kan op passende wijze aangesloten worden op het diffuse overgangsgebied en de naastgelegen buurt.

Wel dient de inpassing van de duurzaam verplaatsbare woningen aan de onderzijde van deel 2 te voldoen aan de gestelde randvoorwaarden die passend zijn voor de aansluiting op de karakteristieken van de Stuivezandsestraat;

- De duurzaam verplaatsbare woningen dienen naadloos ingepast te worden op het karakteristieke historische lint, door bijvoorbeeld een compact ‘hoofdhuis’ te realiseren aan het lint en hierachter ruimte te geven aan langgerekte schuurvolumes in de vorm van een zogenaamde ‘erfopstelling’.
- De erven dienen waar mogelijk omzoomd te worden met opgaande beplanting.


KUIPER
COMPAGNONS