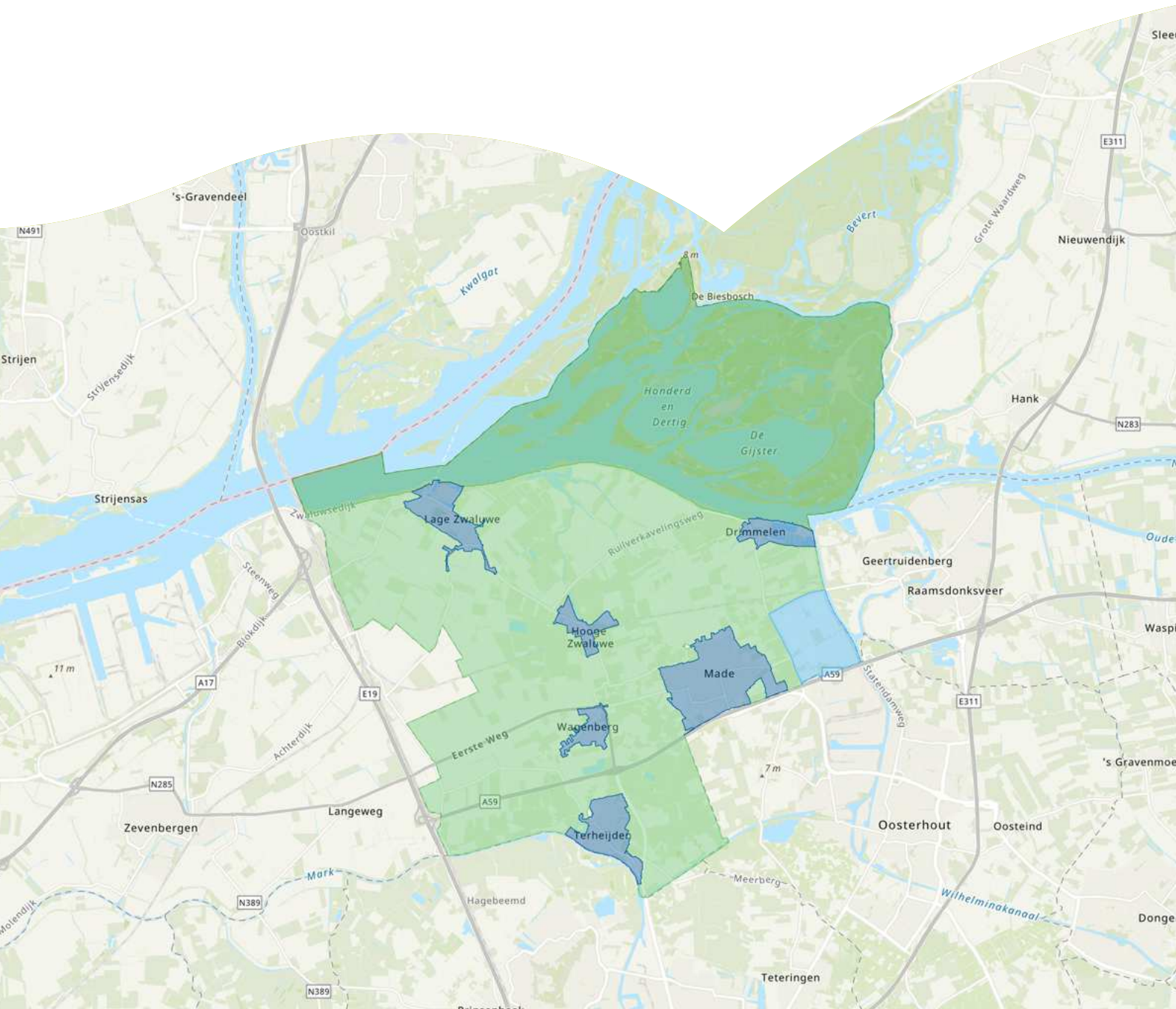
LOS · ruimte maak je samen

CONCEPT

Procesvoorstel revisie omgevingsvisie

In opdracht van de Gemeente Drimmelen



Aanleiding

Onze omgevingsvisie is vastgesteld op 18 november 2021. Inmiddels hebben we dus bijna 4 jaar ervaring met de omgevingsvisie. Ondertussen werken we aan het omgevingsplan en komen er verschillende initiatieven binnen en komen er (nieuwe) ontwikkelingen op ons af die we eerder niet voorzien hadden. We lopen hierbij tegen verschillende dilemma's aan.

De huidige omgevingsvisie biedt – met name in het buitengebied - onvoldoende sturing bij het toetsen van initiatieven en ontwikkelingen en geeft te weinig handvatten voor het opstellen van het omgevingsplan. Voor het hele buitengebied gelden grotendeels dezelfde ambities en doelen, terwijl de opgaven en functies per deelgebied sterk verschillen. Als gemeente hebben we geen scherpe doelen geformuleerd, waardoor het lastig is initiatieven goed op elkaar af te stemmen en af te wegen. Dit leidt soms tot lokale spanningen, vertraagt ontwikkelingen en kan na een lange procestijd tot een "rood licht" voor initiatiefnemers leiden. Dat is frustrerend voor initiatiefnemers en kost de ambtelijke organisatie en de raad veel tijd om ieder initiatief afzonderlijk te beoordelen. We focussen daarmee niet op een eigen ambitie.

Daarom zijn we ambtelijk gestart met een evaluatie van de omgevingsvisie. In deze fase onderzoeken we op welke punten de visie moet worden aangescherpt, zodat ook de andere instrumenten goed kunnen worden ingezet. We willen de raad hierin meenemen.

Een actualisatie van de omgevingsvisie, met scherpere keuzes, maakt het mogelijk om initiatieven sneller en gerichter te toetsen. Dat versnelt kansrijke ontwikkelingen, biedt ruimte voor maatwerk bij complexe opgaven en helpt bij het versterken van bestaande functies. Zo kunnen we duidelijke accenten leggen (bijvoorbeeld in de recreatieve of agrarische sector) zonder dat functies elkaar in de weg zitten. Zo maken we onze gemeente sterker.

We vragen de raad om samen de omgevingsvisie aan te scherpen en doen daarvoor een procesvoorstel hoe we daar kunnen komen.

Beleidscyclus van de Omgevingswet

Voordat inhoudelijk toegelicht wordt wat tot nu toe ambtelijk is opgehaald, gaan we in op de beleidscyclus en instrumenten van de Omgevingswet.

De beleidscyclus met de bijbehorende instrumenten is weergegeven in onderstaand schema. Aan de hand van naaststaand schema leggen we uit wat de bevoegdheid van de raad is per instrument.

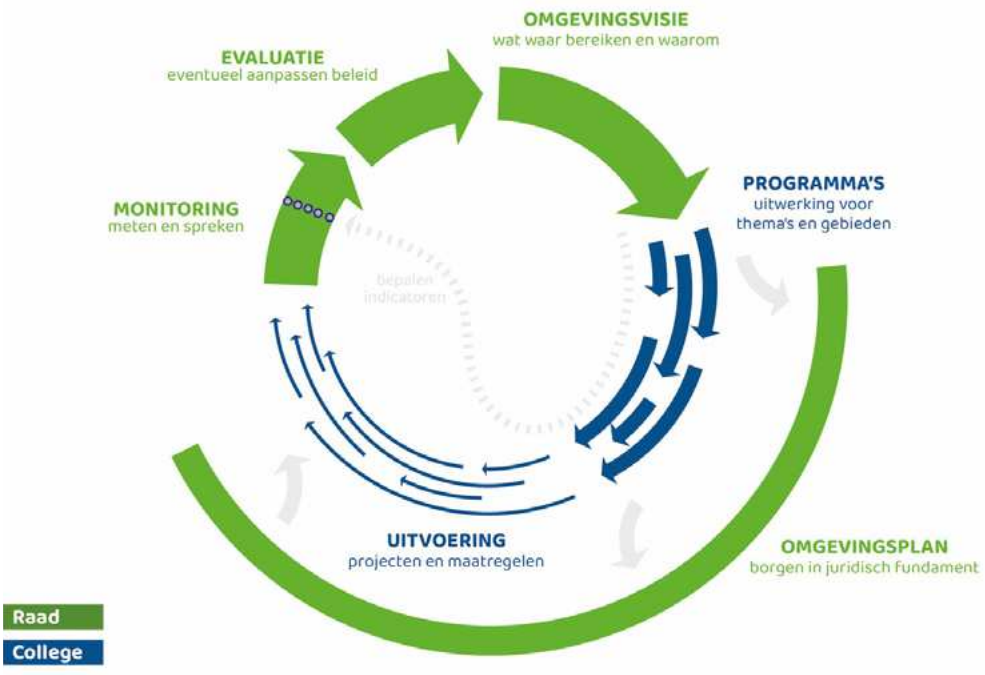
De Omgevingswet werkt met een integrale beleidscyclus, waarin de omgevingsvisie, omgevingsprogramma's en het omgevingsplan elkaar aanvullen en versterken.

De omgevingsvisie geeft op strategisch niveau richting: hierin legt de raad de langetermijn doelen en ambities voor de fysieke leefomgeving vast. Deze doelen vormen de basis voor uitvoering en zijn bepalend voor de inrichting van de leefomgeving op de lange termijn.

De omgevingsprogramma's vertalen deze ambities naar concrete maatregelen en projecten. Dat kan zowel thematisch als gebiedsgericht zijn. Het college is verantwoordelijk voor de uitvoering van deze programma's, maar handelt binnen de kaders die de raad via de bovenliggende omgevingsvisie heeft vastgesteld.

Het omgevingsplan vertaalt de doelen uit de visie naar beleidsregels die bepalen wat waar mogelijk is. Een duidelijke en concrete omgevingsvisie is hierbij essentieel: alleen dan kan het omgevingsplan effectieve en toetsbare regels bevatten. Als de visie onvoldoende houvast biedt, moeten veel initiatieven alsnog individueel aan de raad worden voorgelegd, wat de besluitvorming vertraagt en veel capaciteit vergt van zowel de raad als de ambtelijke organisatie.

Door de instrumenten goed op elkaar af te stemmen, heeft het college ruimte om binnen heldere kaders te handelen en weten initiatiefnemers beter waar ze aan toe zijn en kunnen de meeste initiatieven sneller (binnenplans) afgehandeld worden. Dit maakt het mogelijk om waardevolle initiatieven sneller van de grond te krijgen.





Afbeelding 1. Fragmenten uit de omgevingsvisie gemeente Laarbeek. Bron: gemeente Laarbeek

Een inspirerend voorbeeld – dat we qua systematiek een goed en pragmatische werkwijze vinden voor Drimmelen - is de omgevingsvisie van de gemeente Laarbeek (klik hier om de omgevingsvisie te bekijken), die werkt met een 'verkeerslichtmodel':

- Rood: Gemeente werkt binnen dat deelgebied niet mee aan de activiteit;
- Oranje: Gemeente maakt een afweging over de toelaatbaarheid;
- Groen: Gemeente werkt mee aan het verzoek, mits het plan voldoet aan bepaalde basisvoorwaarden.

Procesvoorstel: gebiedsgerichte uitwerking

Het maken van scherpere keuzes voor het buitengebied is niet eenvoudig. Het vraagt om zorgvuldige afwegingen, waarbij de gemeenteraad een belangrijke rol speelt. De raad heeft de bevoegdheid om de omgevingsvisie vast te stellen. De omgevingsvisie is dus een belangrijk sturend en richtinggevend strategisch document. Daarom willen wij de raad actief betrekken, zodat er een gedeeld inzicht ontstaat in de mogelijkheden, kansen en dilemma's en de raad op de hoogte is van de gemaakte keuzes en de overwegingen die daaraan ten grondslag liggen.

Het doel is om te komen tot een zonering van het buitengebied in deelgebieden, waarin per deelgebied verschillende accenten en ambities kunnen worden vastgelegd. Daarvoor willen we samen met de raad een verdiepend onderzoek starten.

Hoe pakken we dit aan?

In de afgelopen periode is ambtelijk al onderzocht waar we momenteel tegenaan lopen met de huidige omgevingsvisie (zie hoofdstuk: Huidige situatie en vraagstukken). Op basis van deze inzichten hebben we de mogelijkheden en dilemma's voor het buitengebied verkend aan de hand van drie themas: landbouw, natuur en wonen. Tijdens thematische werksessies is telkens een mogelijk scenario geschetst waarin het hoofdthema centraal stond. Zo hebben we onderzocht hoe de gemeente eruit zou kunnen zien wanneer landbouw, natuur of wonen vooropgesteld wordt. Door de onderwerpen afzonderlijk te behandelen, richten we ons minder op knelpunten en meer op kansen. De bevindingen uit deze ambtelijke verkenning vormen een waardevolle basis voor de vervolggesprekken met de raad. De bevindingen hebben geleid tot een eerste globale zoneringskaart waarin al een aantal mogelijke accenten per gebied zijn aangegeven.

We stellen voor om, op basis van genoemde thema's (met aanvullend het thema recreatie), informele themasessies te organiseren met een raadswerkgroep. In deze sessies gaan vertegenwoordigers van alle fracties (één per partij) met elkaar in gesprek over kansen, knelpunten en mogelijke afwegingen en keuzes per thema. Door deze sessies los te koppelen van de reguliere raadscyclus en gesprekstafels, krijgt de raad de ruimte om vrijuit mee te denken. Dit biedt meer ruimte voor verdieping, uitwisseling en het gezamenlijk verkennen van mogelijke scherpere keuzerichtingen. Uit ervaring bljkt dat deze methode goed werkt en door deelnemers gewaardeerd wordt.

Parallel aan de themasessies, waarin we dus onderzoeken wat er in de verschillende gebieden mogelijk is, willen we ter voorbereiding op de omgevingsvisie ook een verdieping maken op lopende trends en ontwikkelingen. Via de thema's kijken we naar de aanbod kant; waar is het gebied geschikt voor. Via de trends en ontwikkelingen kijken we juist naar de vraagkant; welke behoeften zijn er op termijn vanuit trends en concrete ontwikkelingen in het gebied.

Doel

Het doel is om te komen tot een geactualiseerde omgevingsvisie die:

- gebiedsgericht is en rekening houdt met de kenmerken van verschillende deelgebieden;
- handvatten biedt voor het omgevingsplan, zodat we duidelijker kunnen verwoorden wat wel en niet wenselijk is;
- initiatiefnemers inspireert en richting geeft;
- en tegelijkertijd de ambtelijke organisatie ondersteunt in een efficiëntere en snellere beoordeling van plannen.

Kortom: een visie die keuzes durft te maken, helderheid biedt, en ons helpt om initiatieven die passen binnen die koers sneller mogelijk te maken en andere tijdig te herkennen als maatwerk of onwenselijk.

Achtergrondinformatie

Dit procesvoorstel is opgesteld naar aanleiding van vijf ambtelijke workshops en thematische sessies, waarin we de huidige situatie van het buitengebied van Drimmelen hebben geanalyseerd en de belangrijkste vraagstukken in kaart hebben gebracht.

De eerste twee workshops waren gericht op het in kaart brengen van de belangrijkste vraagstukken. Op basis van deze inventarisatie is ervoor gekozen om in drie thematische sessies dieper op de inhoud in te gaan: welke knelpunten doen zich voor, welke kansen zien we en waar liggen de grootste opgaven?

De vijf bijeenkomsten zijn als volgt georganiseerd:
1. Workshop 1: Ophalen, waar lopen we tegenaan?
2. Workshop 2: Met welke gebieden gaan we aan de slag?
3. Thematische sessie: Landbouw
4. Thematische sessie: Natuur
5. Thematische sessie: Wonen

Workshop 1:

Tijdens de eerste worshop hebben we de volgende vragen behandeld:
- Waar lopen jullie tegenaan? (Bijvoorbeeld: integraliteit in samenwerking, onvoldoende diepgang in omgevingsvisie)
- Waarom kun je onvoldoende uit de voeten met de huidige omgevingsvisie?
- Waar heb je onvoldoende houvast in de omgevingsvisie?
- Met welke opgaven moet je (in de toekomst) aan de slag? Welke trends en ontwikkelingen zie je op de gemeente afkomen die nu nog onvoldoende aan bod komen in de huidige omgevingsvisie?
- Welke initiatieven kun je geen plek geven die je wel zou willen mogelijk maken? Welke initiatieven kun je niet tegenhouden terwijl je die eigenlijk niet zou willen toelaten?
- Wat heb je dan wel nodig?
- Waar wil je meer over weten over omgevingsvisie, omgevingswet?

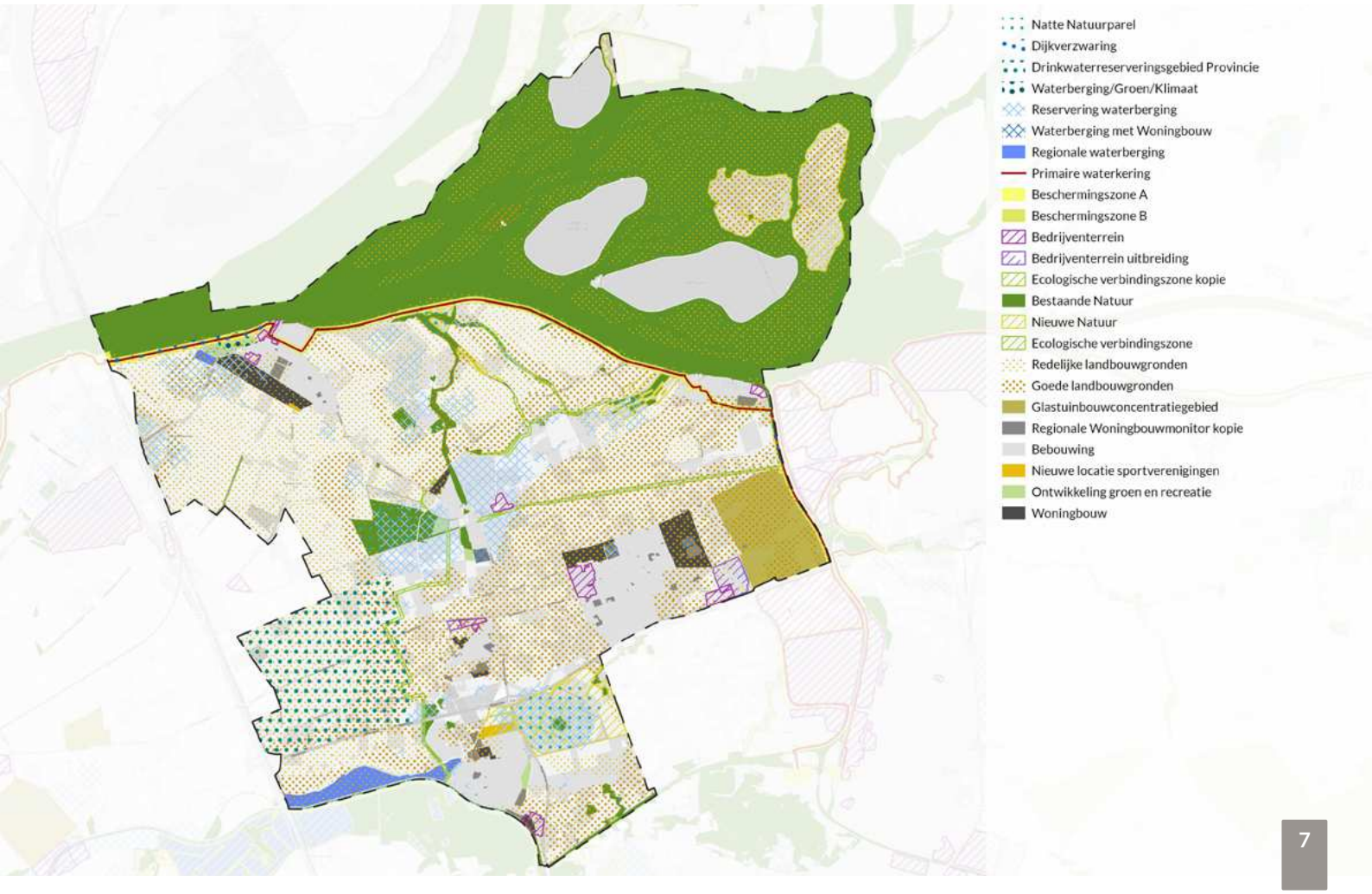
Hoofdconclusie

De belangrijkste conclusie is dat het merendeel van het beleid sinds de vaststelling van de omgevingsvisie is vernieuwd. Medewerkers werken grotendeels aan de hand van het nieuwe (sector)beleid en gebruiken de omgevingsvisie nauwelijks, omdat deze te algemeen is.

Aan de hand van het nieuwe beleid kunnen plannen weliswaar getoetst worden, maar er ontbreekt ambtelijk nog sturing en (meetbare) ambitie op een aantal belangrijke onderwerpen:
- Groen- en natuurontwikkeling
- Waterbeheer
- VAB-locaties (wat is toegestaan en wat niet, bijvoorbeeld recreatiewoningen, wonen, opstallen)
- Beleidskeuzes op het gebied van milieu: externe veiligheid, geurhinder, luchtkwaliteit, houtstook, geluid
- Ambitie en inrichting van bedrijventerreinen (toekomstbestendigheid, uitstraling)
- Visie op jachthavens en functiemenging

Over het algemeen verloopt de samenwerking tussen collega's goed. Een aandachtspunt is dat het sociaal domein zich nog niet volledig heeft kunnen positioneren binnen de omgevingsvisie.

Specifieke trends, ontwikkelingen en concrete initiatieven zijn in deze workshop slechts beperkt besproken; deze komen uitgebreid aan bod in de thematische sessies.



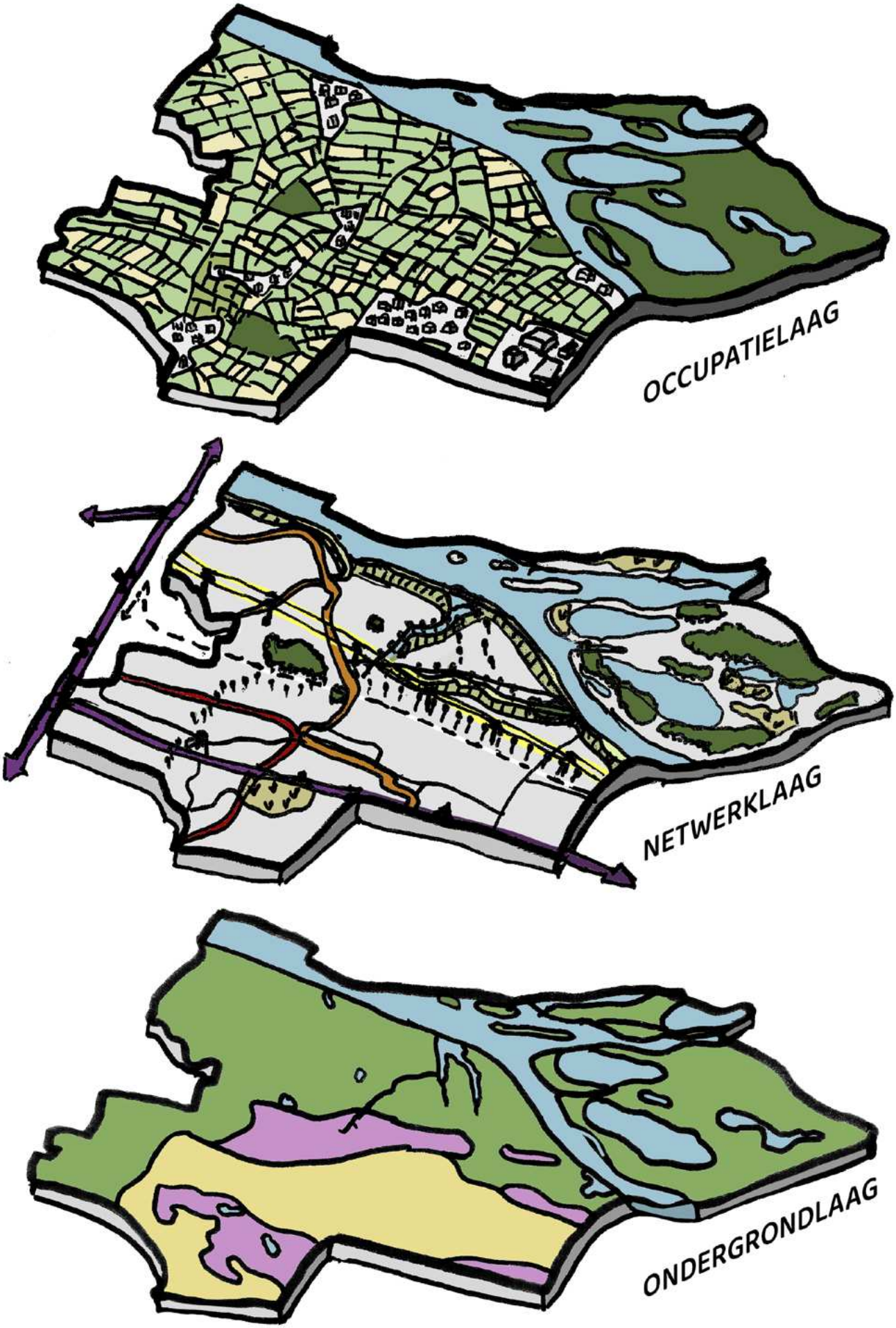
Workshop 2:

Tijdens de tweede workshop is de huidige situatie in beeld gebracht aan de hand van de lagenbenadering, inclusief kwaliteiten, bestaande ruimteclaims en ontwikkelingen. Op basis van deze analyse en het principe “water en bodem sturend” zijn conflicten en kansen in het buitengebied geïdentificeerd.

Belangrijkste conclusies

- Zandgronden rond Made, Wagenberg en Terheijden zijn geschikt voor bebouwing en wonen.
- Het woon-leefklimaat in de dorpen Made en Wagenberg is op enkele plekken niet optimaal, onder andere door hindercirkels van veehouderijen en spuitzones (zie GGD-monitor).
- Ruimteclaims in deelgebieden vragen om keuzes of slimme oplossingen:
  - Noordzijde Lage Zwaluwe: Groen + recreatie + dijkverzwaring + goede landbouwgrond + waterbergingsopgave + bedrijventerrein
  - Noordwestzijde Lage Zwaluwe: Wonen + goede/redelijke landbouwgronden + waterberging
  - Noordzijde Hooge Zwaluwe: Wonen + landbouw
  - Zuidzijde Hooge Zwaluwe: Wonen + waterberging + minder geschikte bouwgrond
  - Noordzijde Terheijden: Sportlocatie + redelijke landbouwgrond + nieuwe natuur + reservering waterbergingsgebied
  - Zuidzijde Terheijden: Woningbouw + bedrijventerrein + goede/redelijke landbouwgrond + natuur

Deze punten geven inzicht in waar knelpunten en opgaven liggen. Eventuele koppelkansen en oplossingsrichtingen worden beschreven in de volgende paragraaf.


OCCUPATIELAAG
NETWERKLAAG
ONDERGRONDLAAG

Thematische sessies

Om de inhoudelijke punten uit de thematische sessies te structureren is gebruikgemaakt van de lagenbenadering, waarmee de fysieke basis, netwerken en de occupatielaag van het gebied apart en in samenhang worden bekeken. Op basis hiervan zijn de belangrijkste praktijkvoorbeelden en kansen per gebied samengebracht.

Lagenbenadering

De gemeente Drimmelen kent een gevarieerd buitengebied dat goed kan worden beschreven aan de hand van de lagenbenadering:

Ondergrond (water en bodem) De fysieke basis van Drimmelen bestaat uit drie typen gronden, elk met eigen kenmerken, opgaven en kansen:

- **Zandgronden (geel):** Vanuit het principe water en bodem sturend zijn deze gronden goed te bebouwen en bovendien van grote waarde voor de landbouw. In de toekomst is hier echter meer verdroging te verwachten. Kansen liggen bij kleinschalige landbouw, eventueel gecombineerd met recreatieve nevenactiviteiten en (zorg)wonen. Dit geldt met name voor de gebieden ten noorden van Made en tussen Wagenberg en Made.
- **Moerige gronden (paars):** Dit gebied staat bekend als de Naad van Brabant, de overgang van zand naar klei. De moerige gronden werken als een spons: water stroomt vanuit de hogere zandgronden richting de Biesbosch, maar wordt deels vastgehouden door de kleigronden. Deze gronden zijn van nature natter en bevatten waardevolle natuurtypen, gevormd door oude rivierafzettingen. Door deze gebieden niet of minder te ontwateren, kan het grondwaterpeil in de omliggende zandgronden in droge zomers hoger blijven. Dat is gunstig voor de landbouw, versterkt de biodiversiteit en biedt kansen voor recreatie, zoals wandelen en natuurbeleving.
- **Kleigronden (groen):** Over het algemeen goede landbouwgronden, al komen er ook nattere zones voor, bijvoorbeeld rond het Gat van den Ham. Deze gronden zijn minder geschikt voor bebouwing of wonen, maar wel belangrijk voor de landbouw.

De lagenbenadering is een ruimtelijke analysemethode waarmee de opbouw van een gebied in drie lagen wordt bekeken:

Ondergrond (water en bodem)
de fysieke basis van het gebied, die grotendeels bepalend en moeilijk te veranderen is

Netwerken (infra, natuur en energie)
de verbindingen en structuren die het functioneren van het gebied mogelijk maken, zoals infrastructuur, de ecologische en landschappelijke netwerken én energievoorzieningen

Occupatie (wonen, werken, recreatie en andere gebruiksfuncties)
de activiteiten en functies die op de ondergrond en via netwerken worden ontwikkeld.

Netwerken (infra, natuur en energie) De verbindingen en structuren die het functioneren van de gemeente mogelijk maken:

- **Infrastructuur**: Drimmelen is goed bereikbaar via de A16 en A59. Daarnaast beschikt de gemeente over diverse provinciale wegen, waarop verbeteringen mogelijk zijn om de doorstroom te optimaliseren. In het dorp Made zijn enkele knelpunten die aandacht vragen om de verkeersafwikkeling te verbeteren. Bij een eventuele groei van de dorpen Made en Wagenberg zal de infrastructuur zorgvuldig moeten worden beoordeeld. Er ligt een kans om aan de noordzijde van Made een extra ontsluiting te realiseren en de bestaande ontsluiting aan de oostzijde, in combinatie met de Brieltjespolder, te herzien.
- **Natuur:** Het groen-blauwe netwerk wordt gevormd door natuurgebieden zoals de Worp, Zonzeel en de Terheijdense Binnenpolder, in samenhang met landschappelijke structuren en cultuurhistorische elementen zoals de Zuiderwaterlinie. Deze dragen bij aan biodiversiteit, recreatie en de identiteit van de gemeente.
- **Energie:** Drimmelen heeft een opvallende ligging tussen Moerdijk en Geertruidenberg, wat kansen en uitdagingen biedt voor de energievoorziening en de energietransitie. Het bestaande netwerk omvat o.a. de hoogspanningsleiding en de Delta Rijn Corridor. Naast deze huidige infrastructuur spelen toekomstige vraagstukken rondom de energietransitie een belangrijke rol, zoals de ontwikkeling van powerport, energieopwek en energieopslag bij eventuele uitbreiding van Brieltjenspolder. Door hier proactief een standpunt over in te nemen, kan de gemeente anticiperen op toekomstige ontwikkelingen en voorkomen dat beslissingen ad hoc genomen moeten worden.

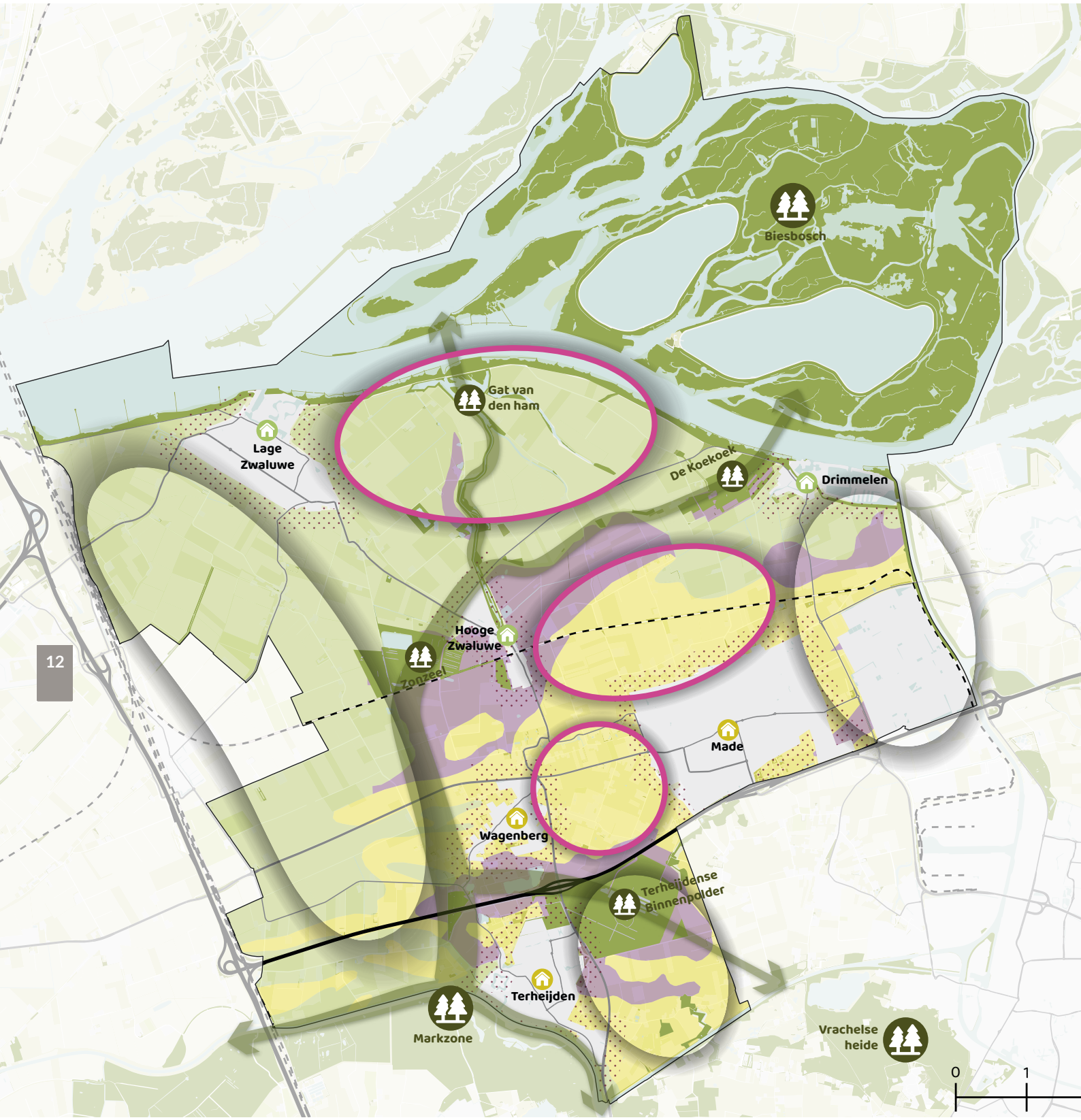
Occupatie (wonen, werken, recreatie en andere gebruiksfuncties)
De gemeente Drimmelen kent een mix van functies. In deze analyse ligt de focus vooral op de functies in het buitengebied:

- **Wonen / bebouwing:** Dorpen zoals Made en Wagenberg zitten deels 'op slot' door de ligging van agrarische bedrijven. Er komen verschillende initiatieven binnen voor voormalige agrarische bebouwing, zowel voor wonen als recreatie. Dit kan echter conflicteren met het gebruik van omliggende agrarische percelen of de huidige bedrijfsvoering beperken.
- **Landbouw:** Glastuinbouw, boomteelt en akkerbouw zijn belangrijke economische pijlers. Beperkingen door milieuzones en de nabijheid van woon- en natuurfuncties beperken vooral de doorgroeimogelijkheden van veehouderijen. Kansen voor doorgroei zijn vaak bodemafhankelijk, zoals multifunctionele landbouw en nevenactiviteiten. Tegelijkertijd kan dit leiden tot spanningen in het ruimtegebruik.
- **Recreatie:** Mede dankzij de Biesbosch is Drimmelen een belangrijke recreatieve trekpleister. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor wandelen, fietsen, watersport en natuurbeleving. Recreatie kan goed gecombineerd worden met landbouw en natuur, mits zorgvuldig ingepast.
- **Voorzieningen:** Iedere kern beschikt over eigen basisvoorzieningen. Het is belangrijk dat deze ook in de toekomst toegankelijk en bereikbaar blijven voor alle inwoners.

Lijst met praktijkvoorbeelden

Onderstaand overzicht bundelt de belangrijkste praktijkvoorbeelden uit de verschillende thematische sessies waarmee we momenteel te maken hebben.

- Rondom de dorpskernen liggen veel agrarische bedrijven. Deze kunnen niet doorgroeien vanwege milieunormen.
- De dorpen zitten nagenoeg 'op slot' door de ligging van bedrijven. Dit zorgt op verschillende plekken al voor een matige leefbaarheid. Zo kan Wagenberg aan de noordzijde niet uitbreiden vanwege een nabijgelegen kippenhouderij en wordt de toekomstige groei van Made belemmerd door meerdere intensieve veehouderijen aan de randen van het dorp.
- Rondom kwetsbare gebieden, zoals natuurgebieden en de EHS, liggen agrarische bedrijven die door milieunormen geen doorgroeimogelijkheden hebben.
- Als gemeente kiezen we ervoor dat iedere kern eigen basisvoorzieningen heeft. Zijn de basisvoorzieningen voor alle kernen gelijk? Hoe zorgen we ervoor dat ook in de toekomst deze voorzieningen voor iedereen bereikbaar en toegankelijk blijven?
- Het principe water en bodem sturend wordt steeds belangrijker. Nu zijn er voldoende uitbreidingsplekken, maar in de toekomst moeten we bepalen of ook de kleidorpen evenveel mogen groeien als de dorpen op zand – en wat dat betekent voor het voorzieningenniveau.
- Spuitzones en milieuzones in de nabijheid van natuur- en woongebieden leiden tot ongezonde situaties.
- De waterkwaliteit en natuurkwaliteit (KRW) staan onder druk, terwijl er tegelijkertijd kansen zijn om natuurwaarden te versterken. Het waterschap heeft hierbij diverse opgaven om de waterkwaliteit te verbeteren.
- Bij stoppende boeren ontbreekt een helder afwegingskader voor herontwikkeling. Gronden worden vaak ingezet voor schaalvergroting. Voor vrijkomende gebouwen is onduidelijk wat wenselijk is, terwijl er wél veel initiatieven bestaan.
- Nieuwe verzoeken voor o.a. recreatie en wonen in het buitengebied vragen om een zorgvuldige afweging ten opzichte van landbouw en natuur.
- De mobiliteit rondom de kern Made loopt vast. We staan voor een moment van besluitvorming over een structurele oplossing (noordelijke rondweg).
- Het sportcluster in Made ligt op/naast een gasleiding, waardoor het verenigingsleven weinig ontwikkelruimte heeft.
- We hebben de ambitie om de Zuiderwaterlinie beter beleefbaar te maken (het verhaal én de zichtbaarheid). Tegelijkertijd is de ruimte beperkt en is een zorgvuldige afweging nodig in relatie tot landbouw, natuur en recreatie.
- We profileren ons als blauw-groene gemeente, maar concrete doelstellingen om dit te kunnen toetsen ontbreken. Provinciaal geldt de ambitie van minimaal 10% blauw-groen; de vraag is hoe dit binnen onze gemeente vorm krijgt.
- Steeds meer energievraagstukken komen op ons af, zowel vanuit het Rijk als vanuit omliggende gemeenten (bijvoorbeeld het project Powerpoort en de ontwikkelingen rond de Amercentrale). Om niet overspoeld te worden, moeten we ons hierop voorbereiden en een duidelijke positie innemen, zodat we ons als gemeente kunnen profileren bij toekomstige opgaven.


Biesbosch
Gat van den ham
Lage Zwaluwe
De Koekoek
Drimmelen
Hooge Zwaluwe
Zongeel
Made
Wagenberg
Terheijdense Binnenpolder
Terheijden
Markzone
Vrachelse heide
0
1

Grove zoneringskaart

Om inzicht te krijgen in de locaties van de praktijkvoorbeelden is een eerste grove zonering opgesteld. Deze zonering is indicatief en staat niet vast; we willen deze graag samen met de raad verder verdiepen waarbij we de gebieden Gat van den Ham, gebied tussen Wagenberg en Made en de Noordzijde van Made het belangrijkste vinden. Het geeft een eerste beeld van de verschillende gebieden, waarbij per gebied wordt weergegeven welke knelpunten, opgaven en koppelkansen aanwezig zijn.

Dorpsranden

Om de leefbaarheid en gezondheid van onze dorpen te beschermen en mogelijk te versterken, zien we aan de randen van de dorpen andere opgaven en kansen dan in overige buitengebied. Deze overgangsgebieden tussen buitengebied en dorp kunnen meer ruimte bieden voor functies die bijdragen aan een prettige woonomgeving, zoals groen, vrijetijdsbesteding of (extensieve) vormen van landbouw met nevenactiviteiten. Daarnaast bieden ze ook ruimte voor eventuele toekomstige uitbreiding van de dorpen.

Westzijde van de gemeente

In dit gebied overheersen vruchtbare kleigronden, waardoor het karakter vooral agrarisch is. Het landschap is door de jaren heen grootschaliger en opener geworden, wat goed aansluit bij de (grootschalige) landbouw die hier plaatsvindt. In dit gebied ligt de nadruk duidelijk op landbouw en komen er vanuit de inwoners weinig wensen voor nieuwe functies of andere initiatieven. We zien voor dit gebied vooral kansen om ook in de toekomst vooral ruimte de blijven bieden aan verdere ontwikkeling en versterking van de landbouwfunctie.

Gat van den Ham

Het gebied Gat van den Ham is, net als de westzijde van de gemeente, zeer geschikt voor landbouw dankzij de vruchtbare kleigronden. Wat dit gebied bijzonder maakt, zijn de cultuurhistorisch waardevolle kreken, die extra kansen bieden voor natuurbehoud en -ontwikkeling, recreatief medegebruik naast landbouw. De belangrijkste uitdaging is om deze drie pijlers; natuur, landbouw en recreatie goed met elkaar in balans te brengen. De opgaven en kansen van dit gebied worden nader beschreven in de visie voor Gat van den Ham.

Oostzijde van de gemeente

Dit gebied bestaat deels uit moerige, natte gronden en deels uit zandgronden, waarop momenteel glastuinbouw plaatsvindt. Het ligt wat verder van de dorpskernen en is door de natte bodem minder geschikt voor grondgebonden landbouw. De strategische ligging – nabij de Amercentrale en de Zuiderwaterlinie – maakt dit gebied bijzonder. De combinatie van de bodemtypen, de ligging en de bestaande functies geeft het gebied een bijzonder karakter. Er zijn kansen voor verdere ontwikkeling van de glastuinbouw, maar ook voor energie of recreatie.

Gebied tussen Wagenberg en Made

Het (kleinschalige) agrarische gebied tussen Made en Wagenberg vormt een natuurlijke uitloop van de dorpen. Het gebied heeft een versnipperd en enigszins rommelig karakter, waarin landbouw, recreatie, campings, loonwerkbedrijven en wonen door elkaar lopen. Dankzij de goede ontsluiting en de ligging nabij de kernen is het uitstekend bereikbaar. Er zijn al diverse initiatieven op het gebied van leisure; recreatie en vrijetijdsbesteding. Deze aanwezige dynamiek biedt kansen voor verdere ontwikkeling, met ruimte voor het versterken van het multifunctionele karakter én het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

Oostzijde Terheijden

Het deelgebied Terheijdense Binnendijk wordt gekenmerkt door het natuurgebied Terheijdense Binnenpolder en de restanten van de historische Zuiderwaterlinie. Deze combinatie van natuur en cultuurhistorie geeft het gebied een waardevol profiel. Er zijn verschillende (mini)campings, wat de recreatieve functie benadrukt, naast het van oudsher sterke agrarische karakter. Deze mix biedt kansen om recreatie te versterken binnen het landschap en de historie, bijvoorbeeld met kleinschalige toeristische voorzieningen en natuurbeleving. Tegelijk is er ruimte voor het behoud en de ontwikkeling van landbouw, passend bij het unieke karakter van het gebied.