

Vitaal Wagenberg



een visie op het dorp Wagenberg voor de periode 2012-2020

INHOUDSOPGAVE

0. SAMENVATTING
1. INLEIDING
2. ONDERWIJS
3. PLEXAT
4. BEDRIJVIGHEID
5. VERKEER EN OPENBARE RUIMTE
6. VOORZIENINGEN
 - 6.1 Winkels
 - 6.2 Zakelijke dienstverlening
 - 6.3 Horeca
 - 6.4 Maatschappelijke voorzieningen
7. SOCIALE SAMENHANG
8. WONEN
9. VISIE DORPSRAAD WAGENBERG

BIJLAGEN

1. Raadsbrief 16 juni 2011
2. Visie SKOD
3. Raadsbrief 24 januari 2012
4. Visie stichting dorpsraad Wagenberg

0. SAMENVATTING

Wagenberg is een dorp van ca. 2.200 inwoners en heeft voor zijn omvang een relatief hoog voorzieningenniveau: een sporthal, een dorps huis, een brede school, winkels, sportvelden en niet te vergeten een kerk die het aanzien meer dan waard is.

De sociale cohesie in het dorp is groot en het verenigingsleven is rijk aanwezig. Dit draagt sterk bij aan de leefbaarheid van het dorp.

De gemeente Drimmelen wil inzetten op behoud van deze beide kwaliteiten. Hiervoor is de gemeente voor een deel zelf aan zet, maar zijn ook andere partijen aan zet, zoals bijvoorbeeld woningstichting Volksbelang, ondernemers, grondeigenaren, ontwikkelaars, verenigingen en particulieren. De financiële middelen van de gemeente zijn beperkt, bovendien kan de gemeente op een aantal ontwikkelingen enkel faciliterend bijdragen of helemaal geen invloed uitoefenen.

Het bouwen van nieuwe woningen kan bijdragen aan het behoud van het draagvlak van voorzieningen en aan de leefbaarheid. Momenteel staan er in Wagenberg zo'n veertig woningen te koop.

Dat wil niet zeggen dat er niet meer behoefte te worden gebouwd.

Ter vergelijking in de kern Made staan 180 woningen te koop en ook daar worden nog woningen toegevoegd.

In het licht van de meest recente woningbehoefteprognoses van de provincie en een evenwichtige spreiding van het aantal te bouwen woningen over de kernen is het niet realistisch in Wagenberg bovenmatig veel woningen te bouwen. Het toevoegen van nieuw woningareaal zal daarom stapsgewijs moeten plaatsvinden.

Visie

De gemeente Drimmelen wil inzetten op het behoud van het relatief hoge voorzieningenniveau en het rijke verenigingsleven in de vitale kern Wagenberg. De gemeente realiseert zich dat de financiële middelen hiervoor beperkt zijn en dat hier een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid ligt met alle betrokkenen in de kern: de woningstichting Volksbelang, grondeigenaren, ontwikkelaars, verenigingen en particulieren. Daar waar behoefte bestaat aan woningen respecteert de gemeente initiatieven van investeerders en ontwikkelaars. Daarom wil de gemeente tot 2020 afspraken maken met ontwikkelaars voor de locaties op de hoek Kerkstraat – Dorpsstraat, Dorpsstraat 2, Dorpsstraat 45, Verlengde Elsakker en de Nieuwstraat.

1. INLEIDING

In het rapport "Ontwikkelingsmogelijkheden kern Wagenberg" (BRO, 12 januari 2010) hebben een aantal met elkaar samenhangende vraagstukken neerslag gevonden. Dit rapport is besproken in de vergadering van de gemeenteraad op 10 februari 2011.

De raad heeft op 7 april 2011 in de opinieronde opnieuw stilgestaan bij het voorstel "Een nieuw dorpshart voor Wagenberg". De gemeenteraad heeft toen gevraagd het rapport uit te breiden met de onderdelen werken, detailhandel, infrastructuur en voorzieningen, waaronder de uitkomsten van het onderzoek naar uitplaatsing van verenigingen uit Plexat.

In een raadsbrief van 16 juni 2011 is de raad tussentijds ingelicht. In bijlage 1 is deze raadsbrief bijgevoegd.

In deze nota "Vitaal Wagenberg" zijn de door de raad gevraagde thema's uitgewerkt. Het rapport "Ontwikkelingsmogelijkheden kern Wagenberg" is hiermee als het ware aangevuld en kan beschouwd worden als achtergronddocument.

Voor een groot aantal maatregelen die genoemd worden in de visie is thans geen budget aanwezig.

De hoofdstukken uit dit document worden afgesloten met een kader, waarin de visie voor de desbetreffende thema's is weergegeven.

Esse ntie

De gemeente Drimmelen wil inzetten op het behoud van het relatief hoge voorzieningenniveau, de sociale cohesie en het rijke verenigingsleven in de kern Wagenberg.

De gemeente realiseert zich dat de financiële middelen hiervoor beperkt zijn en da: hier een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid ligt met alle betrokkenen in de kern: de woningstichting Volksbelang, grondeigenaren, ontwikkelaars, vereniginger en particulieren. Daar waar behoefte bestaat aan woningen respecteert de gemeente initiatieven van investeerders en ontwikkelaars. Daarom wil de gemeente tot 2020 afspraken maken met ontwikkelaars voor de locaties op de hoek Kerkstraat – Dorpsstraat, Dorpsstraat 2, Dorpsstraat 45, Verlengde Elsakker en de Nieuwstraat.

2. ONDERWIJS

De Stichting Katholiek Onderwijs Drimmelen (SKOD) onderscheidt taken en functies in een breed perspectief, variërend van educatie en opvang (onderwijs en buitenschoolse opvang), zorg en welzijn (zuigelingen- en peuterzorg, schoolmaatschappelijk werk en basisgezondheidszorg, bibliotheek) naar maatschappelijke taken (brede ontmoetingsschool voor verenigingen, ouderen en andere doelgroepen). In bijlage 2 is de visie van SKOD verwoord. De SKOD, waar basisschool "De Elsenhof" onderdeel van is heeft aangegeven bij de revitalisering van de kern Wagenberg nadrukkelijk een rol te willen vervullen.

Naarmate taken en functies voor het schoolgebouw van De Elsenhof worden verbreed, zijn aanpassingen aan het gebouw nodig. Deze aanpassingen zijn veelal in pandig, maar al naar gelang het aantal gebruikers toeneemt valt mogelijk in de toekomst niet te ontkomen aan een uitbreiding van het schoolgebouw buiten de huidige bouwkundige grenzen.

De eventuele gevolgen, bouwkundig en financieel, zijn in het kader van de uitplaatsing van gebruikers uit Plexat nader in beeld gebracht en kunnen hier ook niet los van worden gezien.

De gemeente kan zich in hoofdlijnen vinden en aansluiten bij de visie van SKOD. Ten aanzien van de relatie met Plexat wordt verwezen naar hoofdstuk 3.

Onderwijs

De Stichting Katholiek Onderwijs Drimmelen willen bij de revitalisering van de kern Wagenberg een nadrukkelijke rol vervullen. Basisschool de Elsenhof biedt niet alleen ruimte voor basisonderwijs, maar ook aan voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn.

De gemeente zal met SKOD inzetten op een gefaseerde invulling van de brede school de Elsenhof passend bij de schaal van Wagenberg.

3. PLEXAT

De gemeente Drimmelen heeft in beeld gebracht welke behoefte er in Wagenberg aan sociaal-culturele ruimte bestaat en op welke wijze hier invulling aan gegeven kan worden. De conclusie hiervan is dat op dit moment zonder een aanzienlijke investering slechts een deel van de gebruikers van Plexat kan worden ondergebracht in bestaande gebouwen zoals de school, de sporthal en de kerk of het mogelijkkerwijs nieuw te bouwen "Onder de Toren".

Voor grote activiteiten (optredens, culturele activiteiten) is een grote zaal vereist. Het is niet mogelijk om deze activiteiten bij de sporthal onder te brengen vanwege het sportgebruik. Ook is voor een aantal gebruikers zoals een popband geen alternatief voorhanden.

Op dit moment is er onvoldoende fysieke ruimte om grote toneel- of muziekkuitvoeringen te kunnen verzorgen in de basisschool. In geval van sloop van Plexat moeten deze faciliteiten worden ondergebracht in een nieuw te vormen brede school. Dit vergt een investering van circa 1 miljoen euro.

Het college van B&W wil van harte haar bijdrage verlenen aan het ondersteunen van een brede school in Wagenberg, maar acht het in de huidige tijd niet verantwoord daarvoor een investering te doen van genoemde omvang. Daarmee is voor dit moment het sluiten van Plexat een te grote stap gebleken.

Omdat Woningstichting Volksbelang niet eerder dan na 2020 voornemens is om het complex Onder de toren aan te pakken, lijkt het de gemeente verstandig Plexat zeker tot die tijd in stand te laten. Dat betekent dat het gebouw de komende tijd in het onderhoudsprogramma zal worden meegenomen. De kosten hiervan zijn begroot op € 25.000,- op jaarbasis. Tevens betekent dit dat er de komende jaren in de Kerkstraat in Wagenberg niet voor ouderen zal worden gebouwd. Er zal moeten worden gezien waar op andere plaatsen in die behoefte kan worden voorzien.

De gemeente, de stichting dorpsraad Wagenberg en de gebruikers van Plexat hebben zich steeds op het standpunt gesteld dat sluiting van het dorpshuis onbespreekbaar is indien geen goede alternatieven voorhanden zijn. De resultaten van het onderzoek naar herhuisvesting van de huidige gebruikers van Plexat zijn inmiddels besproken met de Stichting Dorpsraad Wagenberg en de huidige gebruikers. Het college heeft dit verwoord in een raadsbrief op 24 januari 2012. De raadsbrief is in bijlage 3 toegevoegd.

Plexat

Dorpshuis Plexat blijft nog minstens 8 tot 10 jaar beschikbaar als thuisbasis voor de vele verenigingen en als de huiskamer van Wagenberg.

Na 2020 wordt in samenhang met de plannen van woningstichting Volksbelang voor het complex "Onder de toren" gezien of er mogelijkheden zijn voor een nieuw dorpshart, bestaande uit een adequate ouderenhuisvesting en een multifunctionele accommodatie. Hierbij wordt eveneens een relatie gelegd met onderwijs, het streven naar een brede school.

4. BEDRIJVIGHEID

De niet-agrarische bedrijvigheid is met name gesitueerd langs het oude lint (Brouwerijstraat – Dorpsstraat). Ook zijn er nog een aantal bedrijven aan de Parallelweg, de Vogelstraat, de Wagenstraat, de Withuisstraat en de Zuidveren. De bedrijven zijn geïntegreerd in de reeds aanwezige bebouwing. Het gaat in hoofdzaak om de volgende bedrijven

Brouwerijstraat 43	autobedrijf Mureau
Dorpsstraat 34	Vebo: garagebedrijf
Dorpsstraat 45	Van Alphen en Roest: installatietechniek en mechanisatiebedrijf

Parallelweg 24	BTC: research and technology centre
Vogelstraat 1	Janssens: autobedrijf met tankstation
Vogelstraat 5	Van der Sanden: rietdekkersbedrijf
Wagenstraat 55b	Rasenberg: loonbedrijf
Withuisstraat 12	Sprangers: autobedrijf
Zuidveren 1	Rasenberg: aannemersbedrijf

Er zijn ook nog diverse bedrijven, die vanuit een woonhuis opereren. Het gaat om de volgende adressen:

Brouwerijstraat 43	Chantal's haardroom
Dorpsstraat 2a	Vekon: elektrotechnische assemblage
Dorpsstraat 35	relatiegeschenken
Vogelstraat 15b	Boot: bouwtechnisch bureau

Met de komst van internet neemt het aantal aan huis gebonden bedrijfjes toe. Voor de opsomming in dit hoofdstuk is met name geselecteerd op uiterlijk aanzien en functie van het gebouw.

In de StructuurvisiePlus van 2003 is voor de kern Wagenberg voor wat betreft het werken bepaald dat bedrijfsactiviteiten zoveel als mogelijk worden gesitueerd op de strook grond *welke ingeklemd ligt tussen de Provincialeweg en de Thijssenweg”.

Het beleid is om bedrijven die om wat voor reden dan ook in de kern zelf niet (meer) op hun plaats zitten naar de Thijssenweg te kunnen verplaatsen.

In het bestemmingsplan “Kern Wagenberg” is voorzien in vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in de zone zoals genoemd hiervoor. Dat kan met een rechtstreekse bouwtitel en na toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid door het college van B&W.

De laatste jaren hebben zich aan de Thijssenweg de volgende bedrijven gevestigd

Thijssenweg	Vervoorn: 2 bedrijfsverzamelgebouwen
Thijssenweg 2b	Pals installatiebedrijf
Thijssenweg 4	Verhoef: handelonderneming
Thijssenweg 11	Damens Dickens Internationaal Transport
Thijssenweg 19	Verhoef: verhuur
Thijssenweg 19a	Vermunt constructiewerkplaats

De volgende bedrijfsverplaatsingen worden momenteel voorbereid.

- de verplaatsing van bouwbedrijf Zwaluwe BV naar de Thijssenweg;
- de gefaseerde vestiging van het bedrijf Van Alphen en Roest vanuit het dorp naar de Thijssenweg;

Verder kunnen aan de Thijssenweg woon-/werkkavels worden ontwikkeld.

Met genoemde ontwikkelingen is het bedrijventerrein aan de Thijssenweg zo goed als benut. In verband met de gewenste buffer tot de eerstvolgende burgerwoning in de Thijssenweg, wordt een verdere uitbreiding van mogelijkheden voor nieuwvestiging van bedrijven dan ook niet overwogen.

De Thijssenweg is onlangs grotendeels geasfalteerd. Daardoor is de overlast, met name voor burgerwoningen, veroorzaakt door vrachtverkeer aanzienlijk minder geworden.

Mede vanwege de aanwezige burgerwoningen aan de Thijssenweg zal het college de vestiging van nieuwe bedrijven monitoren. Dit houdt in dat nieuwvestigingen worden getoetst aan het bestemmingsplan en aan de staat van bedrijfsactiviteiten, om te voorkomen dat onnodig overlast ontstaat voor de woonfuncties.

Bedrijvigheid

Het beleid is om bedrijven die om wat voor reden dan ook in de kern zelf niet (meer) op hun plaats zitten te kunnen verplaatsen. Daarvoor is ruimte beschikbaar aan de Thijssenweg.

Als alle mogelijkheden aldaar zijn benut, wordt geen uitbreiding van mogelijkheden voor nieuwvestiging in Wagenberg overwogen, maar wordt bekeken of vestiging elders binnen de gemeente mogelijk is.

5. VERKEER EN OPENBARE RUIMTE

De kern Wagenberg wordt ontsloten door de provinciale weg N285: gelegen ten noorden van Wagenberg leidt deze richting Zevenbergen, gelegen ten oosten van Wagenberg leidt deze richting Terheijden en Breda. De provinciale weg ligt buiten de kern van Wagenberg. Het doorgaand verkeer kan gebruik maken van deze weg.

Vanaf de rotonde aan de N 285 (Brandestraat) vormen de Brouwerijstraat, de Dorpsstraat en de Withuisstraat binnen Wagenberg de hoofdroute voor gemotoriseerd verkeer. Deze wegen zijn niet geschikt voor doorgaand verkeer, omdat ze zijn aangewezen als 30 km-zone in het kader van Duurzaam Veilig. Ter ondersteuning daarvan zijn maatregelen getroffen in de vorm van visuele plateaus en versmallingen van de rijbaan. Het is dan ook de bedoeling dat alleen bestemmingsverkeer gebruik maakt van deze wegen.

De kern Wagenberg heeft in zijn geheel een functie als verblijfsgebied. Alle wegen binnen de kern zijn aangewezen als erftoegangswegen. Hier geldt een maximumsnelheid van 30 km/u. De dichtstbijzijnde (provinciale) ontsluitingsweg is de N285. Bedrijvigheid met vrachtverkeer dient dan ook zo dicht mogelijk bij deze weg te worden geconcentreerd. Thans is deze weg niet opengesteld voor landbouwverkeer. In samenwerking met de ZLTO wordt er naar gestreefd om dit op korte termijn gerealiseerd te krijgen, waardoor de kern ontlast wordt.

Kenmerkend voor Wagenberg is de zogenaamde kamstructuur: aan de noordwestkant van de kern ligt een viertal straten haaks op de hoofdroute. Het zijn van oost naar west de Vogelstraat, Zuidveren (2x) en de Nieuwstraat. Aan deze straten ligt bebouwing, de straten lopen dood (uitgezonderd de Vogelstraat) en men kan vanaf het lint het open landschap inkijken.

De menging van verschillende verkeerssoorten (gemotoriseerd verkeer en fietsers) maakt onderdeel uit van het Duurzaam Veilig-principe binnen een verblijfsgebied. In de kern Wagenberg zijn dan ook geen aparte fietsvoorzieningen aanwezig, uitgezonderd op de hoofdroute. Hier zijn fietssuggestiestroken aanwezig. Voor het fietsverkeer is met name de route Brouwerijstraat – Dorpsstraat - Onderdijk – Hofstad (richting Lageweg) van belang. Deze route wordt veelvuldig gebruikt door schoolgaande kinderen

De kern Wagenberg wordt aangedaan door de buslijnen 122 en 123 (alleen 's avonds en in de weekenden), en de uitbus (zaterdagavond). Deze bussen rijden tussen centraal station Breda en het NS station Lage Zwaluwe, respectievelijk centraal station Breda en Raamsdonksveer. Bij de noordelijke entree van Wagenberg ligt een busstation, dat tevens fungeert als overstappunt. Dit busstation dient nog toegankelijk gemaakt te worden voor gehandicapten.

De kern Wagenberg kent geen grote verkeersproblemen. Wel dient voldoende aandacht besteed te worden aan de snelheid op de hoofdroute. Vanwege snelheidsproblemen zijn recent diverse eenzijdige versmallingen aangebracht. Er is in de Brouwerijstraat een permanent snelheidsinformatiedisplay geplaatst. Met behulp van verkeersmetingen zal bekeken worden of nadere maatregelen gewenst zijn, in relatie tot het (beperkt) beschikbare budget.

De kern Wagenberg wordt gekenmerkt door een doorgaande route en de parallelwegen en een zogenaamde kamstructuur. De centrale blikvanger is de thans gerestaureerde

kerk. Het gebied rondom de kerk en met name het Van de Elsenplein moet de uitstraling krijgen van een plek, waar de activiteiten van het dorp zich concentreren. Dit betekent dat op het moment dat het Van de Elsenplein en de aanliggende Kerkstraat in aanmerking komt voor regulier/groot onderhoud het wenselijk is dat het plein en in het verlengde daarvan een deel van de Kerkstraat dusdanig wordt ingericht dat dit de kwaliteit krijgt van een kloppend hart van het dorp waar het prettig verblijven is en waar de inrichting dusdanig is dat hier de activiteiten van het dorp plaats kunnen vinden.

Grootschalige ingrepen in de openbare ruimte zijn niet voorzien, behoud van de kwaliteit van de openbare ruimte en met name het groen zijn het uitgangspunt. Met "de put" heeft Wagenberg een blauwgroene parel binnen het dorp. "Een rondje put" is een bekend begrip binnen Wagenberg en de directe omgeving. Hier wordt onder andere al dan niet met hond gewandeld, gevist, hardgelopen. De potentie van het gebied zou nog beter benut kunnen worden. De bereikbaarheid van de put voor met name mindervaliden en wandelwagens is voor verbetering vatbaar en kan geschieden door verharding van een deel van de toegangsweg.

Verkeer en openbare ruimte

In het dorp Wagenberg zijn weinig tot geen verkeersproblemen. De gehele kern is aangewezen als verblijfsgebied. Met name de snelheid van het gemotoriseerd verkeer op de hoofdroute is een blijvend punt van aandacht. De N285 wordt opengesteld voor landbouwverkeer. Het Van de Elsenplein krijgt de uitstraling van een groen dorpsplein geschikt voor activiteiten.

6. VOORZIENINGEN

6.1 Winkels

Een globale inventarisatie geeft het volgende beeld van de winkelvoorzieningen in Wagenberg.

Internetwinkels zijn niet opgenomen. Er is geselecteerd op uiterlijk aanzien en functie van het gebouw.

Dorpsstraat 2	De spoorbrug; modelspoor-speciaalzaak
Dorpsstraat 28	Van Erp; tegels en sanitair
Dorpsstraat 32	Verbraak en Vakma; horeca-apparatuur
Dorpsstraat 37	Nix; kapsalon
Dorpsstraat 39	Slagerij Hermans, tevens servicepunt TNT
Dorpsstraat 45	Van Alphen en Roest; gereedschap, tuinartikelen en mechanisatiebedrijf
Dorpsstraat 55	't Grutterke; levensmiddelen
Onderdijk 4	De bloemenstal, bloemisterij
Parallelweg 2	De Waag; drogisterij
Vogelstraat 1	Janssens tweewielers, auto's en tankstation
Wagenstraat 1	Troefmarkt, supermarkt
Wagenstraat 3	Bakkerij Van Dongen
Withuisstraat 12	Autobedrijf Sprangers

In Wagenberg zijn diverse winkels aanwezig voor de dagelijkse boodschappen, zowel voor voedingsmiddelen als enkele speciaalzaken. Belangrijk is dat in de kern ook een supermarkt aanwezig is. Net als in andere kleinere kernen is de kans aanwezig dat het aantal winkels afneemt. Ook grotere gemeenten krijgen overigens in toenemende mate te kampen met leegstaande winkels, zowel binnen als buiten het kernwinkelgebied. Voor de dagelijkse boodschappen hoeft men Wagenberg niet uit en is er keuze in het aanbod. Gelet op het aantal inwoners is er sprake van een zeer adequaat niveau.

Veelal betreft het in de kleine dorpen eenmanszaken, soms familiebedrijven. De ervaring leert dat het voor winkels in kleine kernen niet eenvoudig is te blijven bestaan en op te boksen tegen grotere concerns.

De gemeente ziet voor zichzelf een rol weggelegd in de faciliterende sfeer. Dat betekent dat wij initiatieven zullen beoordelen en waar mogelijk en verantwoord planologisch zullen inpassen.

6.2 Zakelijke dienstverlening

Als vormen van zakelijke dienstverlening worden beschouwd het PostNL - steunpunt en het uitgiftepunt van de Rabobank. Ook zijn er assurantiekantoren en aanverwante bedrijven gevestigd in Wagenberg. De gemeente streeft ernaar deze voorzieningen voor Wagenberg te behouden.

6.3 Horeca

De horeca in de kern Wagenberg is primair gericht op de inwoners van de kern. Wagenberg telt 2 horecagelegenheden:

Brouwerijstraat 57	De Ruif: café-restaurant met zalencentrum
Dorpsstraat 26	Nicortiny, bar met zaal.

Daarnaast wordt er regulier een standplaats voor voorzieningen ingenomen, die niet structureel aanwezig zijn in Wagenberg, waaronder een frituurwagen en een viskraam.

Ook is er ondergeschikte horeca, bijvoorbeeld horeca die gerelateerd is aan de functie van het gebouw. Dit zien we bijvoorbeeld terug bij de sporthal en bij Plexat.

De gemeente streeft ernaar deze voorzieningen voor Wagenberg te behouden.

6.4 Maatschappelijke voorzieningen

Voor de omvang van het dorp Wagenberg beschikt de kern relatief over een breed voorzieningenniveau:

Dorpsstraat 56	RK kerk en begraafplaats
Dorpsstraat 58	Pastorie
Dorpsstraat 58a	Stichting Regionaal Kruiswerk + huisarts
Van den Elsenplein 17	Basisschool de Elsenhof en brakkensoos

De gemeente onderschrijft de opvatting van de dorpsraad dat de kerk ingezet kan worden om samenhang te geven aan het dorp. De actieve rol voor het instandhouden van de kerk ligt met name bij de eigenaar (RK Vijf Heiligen Parochie), de gemeenschap en de stichting behoud Gummaruskerk Wagenberg.

Sport en recreatie

Wagenberg heeft een sporthal en sportvelden voor handbal, voetbal en tennis. Ook is er een terrein waar de schuttersvereniging gebruik van maakt. Aansluitend aan de sportvelden ligt aan de Akkerstraat een terrein van de paardensportvereniging. Ook heeft Wagenberg een grote waterplas aan de rand van het dorp, waar met name extensief kan worden gerecreëerd.

Voorzieningen

De kern Wagenberg is rijk aan voorzieningen. Er zijn winkels, er is zakelijke dienstverlening en er is horeca. Ook op maatschappelijk terrein en qua sport en recreatie heeft het dorp nogal wat faciliteiten. Al deze voorzieningen zullen ook in de toekomst qua beheer om aandacht vragen. De gemeente zal zich, waar nodig en mogelijk en met inbegrip van de uitkomsten van de kerntakendiscussie, faciliterend opstellen.

7. SOCIALE SAMENHANG

Net als andere kleine kernen in het landelijk gebied ontkomt ook Wagenberg niet aan een daling van het aantal inwoners. Desalniettemin heeft dit tot op heden geen negatieve effecten gehad op de sociale samenhang van het dorp.

De aanwezigheid van een dorpsraad, een rijk verenigingsleven, de actieve betrokkenheid van de inwoners bij hetgeen er leeft in Wagenberg hebben tot gevolg gehad dat Wagenberg de dorpse identiteit heeft kunnen behouden.

Ook de diverse evenementen in het dorp, als de kermis, carnaval en de jaarmarkt dragen bij aan de sociale cohesie en de leefbaarheid in het dorp. Het organiseren hiervan net als het organiseren van andere activiteiten leidt tot een hechte gemeenschap en saamhorigheid. De bevolking ontmoet elkaar, helpt elkaar en kent elkaar. Dit is één van de belangrijkste aspecten in een dorp, die gekoesterd dienen te worden.

Het dorpshuis Plexat vervult een belangrijke rol in het samenbrengen en binden van de inwoners van Wagenberg. Niet voor niets wordt Plexat de huiskamer van Wagenberg genoemd. Vandaar dat de dorpsraad en de gemeenteraad als voorwaarde voor het sluiten van Plexat hebben bepaald dat de huidige gebruikers een passend onderkomen moet worden aangeboden alvorens Plexat kan worden afgestoten.

Basisschool "de Elsenhof" en de sporthal bieden op dit moment onvoldoende ruimte om alle gebruikers van Plexat te kunnen herhuisvesten. Daarom is besloten Plexat nog minstens 8 tot 10 jaar in stand te houden.

In de tussentijd komen er naar verwachting meer lokalen leeg in de basisschool. Deze kunnen worden heringevuld met maatschappelijke activiteiten. Het concept brede school kan zodoende fasegewijs worden ingevoerd.

Ook kan zo nog worden ingespeeld op veranderd gebruik van de sporthal.

De gemeente Drimmelen zal in overleg met woningstichting Volksbelang blijven streven naar een oplossing, waarbij zowel de belangen van de ouderenhuisvesting als het behoud van de sociale cohesie worden gediend.

Sociale samenhang

Wagenberg heeft nog een echte dorpse identiteit en straalt dat ook uit. De sociale samenhang/cohesie is er groot, mede door een rijk verenigingsleven en de organisatie van veel activiteiten.

Met een bouwprogramma voor alle doelgroepen en een faciliterend beleid tracht de gemeente de leefbaarheid naar de toekomst toe zoveel als mogelijk op peil te houden.

8. WONEN

Op 3 november 2011 heeft de gemeenteraad van Drimmelen de Woonvisie 2011-2016 vastgesteld. In de Woonvisie 2011-2016 is voor Wagenberg uitgegaan van de volgende toevoegingen in woningaantallen voor de periode 2011-2016: 10 bouwkavels (Verlengde Elsakker), 8 starterswoningen met koopsubsidie (Slimmer Kopen) (Postweg) en 9 grondgebonden koopwoningen in het betaalbare en dure segment (4 aan de Postweg en 5 aan de Dorpsstraat 2)

In 2011 heeft de provincie een nieuwe bevolkings- en woningbouwprognose 2011 opgesteld. De Provincie gaat net als in 2008, enerzijds uit van een lichte groei van het aantal huishoudens terwijl men anderzijds een lichte bevolkingsdaling in onze gemeente voorziet. Ten opzichte van 2008 groeit het aantal huishoudens minder hard terwijl ook het bevolkingsaantal minder hard daalt.

Een uitsplitsing per dorp is niet gegeven door de Provincie. Bij de gemeente zijn deze gegevens ook niet voor handen. Parallel aan de provinciale cijfers wordt daarom voor Wagenberg uitgegaan van een lichte stijging van het aantal huishoudens en een lichte daling van het aantal inwoners.

Voor de gehele gemeente Drimmelen heeft de provincie het woningcontingent naar beneden bijgesteld. Dit betekent dat de gemeente minder mag bouwen dan waar in de Woonvisie van uit is gegaan. Indien zich nieuwe projecten voor Wagenberg aandienen zal het woningbouw-programma conform de woonvisie vooral gericht moeten zijn op geschikte huurwoningen (levensloopbestendig) en woningen met zorg (beschut wonen).

In het centrum staat op de langere termijn herstructurering op het programma (complex Onder de toren), waarbij ouderenwoningen gesloopt worden en vervangen door huurwoningen voor dezelfde doelgroep en met de mogelijkheid meer zorg te leveren dan nu het geval is.

De in de Woonvisie beschreven locaties worden hieronder toegelicht. In verband met de verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten van Van Alphen en Roest is de locatie Dorpsstraat 45 toegevoegd. Op verzoek van de gemeenteraad is een locatie aan de Nieuwstraat toegevoegd.

Centrum

De resultaten van het onderzoek naar de uitplaatsing van de gebruikers van Plexat zijn bekend. Zoals eerder aangegeven is besloten om Plexat nog minstens 8 tot 10 jaar in stand te houden.

De nieuwbouwplannen voor het centrum betreffen een herinrichting van het gebied dat al jarenlang braak ligt in de Kerkstraat inclusief de woning op de hoek van de Dorpsstraat – Kerkstraat met grondgebonden woningen of een kleinschalig complex voor senioren. In overleg met Woningstichting Volksbelang zullen plannen verder worden uitgewerkt.

Na 2020 overweegt Woningstichting Volksbelang het complex Onder de toren te slopen. Tegen die tijd kan worden gezien hoe en voor welke doelgroepen invulling van het gebied kan plaatsvinden, al dan niet in samenhang met Plexat.

Dorpsstraat 2

Aan de Dorpsstraat 2 kunnen volgens het geldend bestemmingsplan 5 woningen in een hofje worden gebouwd. Een initiatiefnemer heeft een plan ingediend voor het bouwen van ongeveer 30 woningen. Los van de vraag of er wel behoefte bestaat aan zoveel nieuwe woningen, is het gebied in kwestie ook niet gelegen in een zoekgebied voor verstedelijking.

Aangezien die in het voorheen geldend Streekplan wel de aanduiding stedelijk gebied had, heeft het college van B&W de Provincie gevraagd een en ander te corrigeren. De provincie Noord-Brabant werkt op dit moment aan een aanpassing van de Verordening Ruimte. De provincie wil hiermee bewerkstelligen dat met aanvragen als de onderhavige op een pragmatische wijze kan worden omgegaan dan dat tot op heden het geval is geweest.

Correctie door de provincie maakt het mogelijk om het gebiedje naar de toekomst toe in te vullen met woningen indien de behoefte daartoe blijkt. Vooralsnog blijven de mogelijkheden beperkt tot 5 woningen in een hofje.

Postweg

Aan de Postweg realiseert Woningstichting Volksbelang momenteel 12 woningen, waarvan 8 voor starters. De verkoop van de woningen heeft enige tijd nodig.

Verlengde Elsakker

Voor het verlengde van de Elsakker is door de ontwikkelaar een plan in fasen ingediend. Fase 1 behelst de uitgifte van maximaal 10 kavels voor mensen die zelf willen bouwen. In een vervolgfase kunnen zo nodig nog woningen worden toegevoegd indien de behoefte in samenhang met andere locaties aanwezig blijkt en een en ander stedenbouwkundig verantwoord en uitvoerbaar is. Volledigheidshalve wijzen wij er op dat dit gebied door de provincie wordt aangemerkt als zoekgebied voor verstedelijking.

Dorpsstraat 45

In juli 2006 is in de intentieovereenkomsten tussen partijen De Heijde BV en resp. Van Alphen en Roest Installatietechniek BV en Van Alphen en Roest Mechanisatie BV de aankoop van bedrijfsgrond aan de Thijssenweg opgenomen .

Vanaf juni 2010 vinden gesprekken plaats met ontwikkelaars en zijn in het licht van een mogelijke herontwikkeling van het terrein van Van Alphen en Roest stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Hierbij is er vanuit gegaan dat de panden aan de Dorpsstraat 45 zouden worden gesloopt. De voorlopige conclusie was en blijft dat het perceel alleen ontwikkelingsmogelijkheden moet kunnen bieden aan het lint zelf.

Inmiddels is gebleken dat het installatiebedrijf naar de Thijssenweg gaat. Het mechanisatiebedrijf blijft voorlopig nog aan de Dorpsstraat en onderzoekt de mogelijkheden van verplaatsing in relatie tot mogelijke herontwikkeling aan de Dorpsstraat.

Nieuwstraat

Bij de vaststelling van de Nota van uitgangspunten voor en de begrenzing van het buitengebied is in een motie gepleit voor het bouwen van starterswoningen op een perceel aan de Nieuwstraat te Wagenberg.

Besloten is om het betreffende perceel binnen de begrenzing van het bestemmingsplan buitengebied te houden en de mogelijkheden nader te bezien in relatie tot de daadwerkelijke behoefte en de mogelijkheden op andere locaties.

De betreffende kavel is in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant aangemerkt als zoekgebied voor verstedelijking. Dit soort gebieden leent zich in beginsel alleen voor verstedelijking indien alle andere mogelijkheden in het stedelijk gebied volledig zijn benut.

Wij zijn bereid om de invulling van en de mogelijkheden voor de locatie aan de Nieuwstraat te bespreken cq te faciliteren.

Conclusie Wonen

Voor alle locaties met uitzondering van de locatie Postweg geldt dat voor het toevoegen van woningen planologische procedures dienen te worden doorlopen. Ook is in sommige gevallen medewerking van de provincie Noord-Brabant nodig.

Middels een raadsbrief zullen plannen die de markt initieert aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Het besef is aanwezig dat bepaalde locaties ingevolge het planologisch regime gemakkelijker te realiseren zijn dan de andere. Indien locaties gelegen zijn binnen het stedelijk gebied zijn deze procedureel gemakkelijker te ontwikkelen, dan indien ze daar buiten liggen. Mede gelet op de situatie op de woningmarkt zal de gemeente initiatieven op de genoemde locaties proactief faciliteren en begeleiden, echter de initiatiefnemer dient zich in te spannen om tot een onderbouwing te komen, die gedragen wordt door de gemeente en provincie. De woonvisie die op 3 november 2011 door de raad is vastgesteld, inclusief het bouwprogramma vormt het uitgangspunt.

Wonen

De gemeente heeft zelf geen grondposities en dat betekent dat de markt het voortouw heeft. Daar waar behoefte bestaat aan woningen respecteert de gemeente initiatieven van investeerders en ontwikkelaars. Daarom wil de gemeente tot 2020 afspraken maken met ontwikkelaars voor de locaties op de hoek Kerkstraat – Dorpsstraat, Dorpsstraat 2, Dorpsstraat 45, Verlengde Elsakker en de Nieuwstraat.

8. VISIE DORPSRAAD WAGENBERG

De Stichting dorpsraad Wagenberg heeft haar visie gegeven op de ontwikkeling van het dorp Wagenberg. In bijlage 4 is deze visie integraal toegevoegd.

De dorpsraad is van mening dat de kern Wagenberg zich in de nabije toekomst moet ontwikkelen tot een landelijk, groen woondorp met voldoende voorzieningen om een prettige leefbaarheid te garanderen.

De visie gaat in op de bevolkingsopbouw en –samenstelling, bebouwing en bebouwingsmogelijkheden, de structuur van het dorp, sociale activiteiten en voorzieningen. Ook formuleert de dorpsraad de volgende missie:

“Wagenberg zal in een periode van 15 tot 20 jaar moeten uitgroeien naar een dorp van ongeveer 3.000 inwoners.”

De dorpsraad belicht in ruimtelijk opzicht een aantal componenten die daarbij een rol kunnen spelen zoals de kerk, Plexat, de sporthal, de sportvelden, het Van de Elsenplein, de school, de winkels, het verenigingsleven, de basisgezondheidszorg, multifunctionele voorzieningen, de waterplas en de woningbouw. De dorpsraad wil een actieplan opstellen met als doel zoveel mogelijk van het toekomstbeeld te realiseren.

De dorpsraad van Wagenberg maakt zich zorgen over het teruglopend inwoneraantal, de terugloop van leerlingen en de verschraving van het voorzieningenniveau. Om dit een halt toe te roepen wil de dorpsraad het dorp in 15 tot 20 jaar laten groeien naar 3000 inwoners. Dat betekent een groei met 800 inwoners, waarvoor er 250 woningen zouden moeten worden gebouwd. In een periode van 20 jaar komt dit gemiddeld neer op 12 woningen per jaar.

Het college is van mening dat dit een positieve bijdrage zal leveren aan de levensvatbaarheid van het voorzieningenniveau en dat dit de leefbaarheid ten goede komt. Waar de dorpsraad echter aan voorbij gaat, is dat Drimmelen volgens de prognoses krimpt. Tevens zijn we door de economische recessie van een aanbodgestuurde naar een vraaggestuurde woningmarkt gegaan.

In het licht van de meest recente woningbehoefteprognoses van de provincie en een evenwichtige spreiding van het aantal te bouwen woningen over de kernen achten wij het niet realistisch in het dorp Wagenberg 250 woningen toe te voegen.

Mocht er meer behoefte zijn dan dat er locaties voorhanden zijn, dan is het college bereid dit planologisch te faciliteren en daarvoor indien nodig mogelijkheden bij de provincie te vragen. Ook onderschrijft het college de opvatting van de dorpsraad dat de kerk ingezet kan worden om samenhang te geven aan het dorp. Zoals eerder aangegeven ziet het college niet daar geen actieve rol voor de gemeente weggelegd.

De dorpsraad is, net als het college, van mening dat Plexat moet blijven bestaan zolang er geen mogelijkheden zijn om de verenigingen een alternatief te bieden. Mocht het uitplaatsen van verenigingen op termijn uit Plexat wel slagen dan ontstaat er een mogelijkheid om centraal in het dorp een adequate ouderenhuisvesting te realiseren in combinatie met een multifunctionele accommodatie.

Wat de woningbouwlocaties betreft zijn voor de verschillende doelgroepen in Wagenberg in ruime mate locaties voorhanden om woningen toe te voegen aan het bestaande areaal. Het college wacht het actieplan af dat de dorpsraad als vervolg op de visie wil opstellen. In het overleg met de dorpsraad kan dat dan verder worden besproken.

Visie dorpsraad Wagenberg

De dorpsraad Wagenberg heeft zijn visie aan het papier toevertrouwd.

Onder verwijzing naar het gestelde hiervoor zullen wij in overleg met de dorpsraad onze bijdrage verlenen aan het op peil houden van de leefbaarheid in Wagenberg.

