

Stedenbouwkundig plan
DE VIJF TURVEN

22 september 2026

INHOUD

1. Terugblik: Stedenbouwkundig plan nov.’24
2. Aangepast stedenbouwkundig plan
3. Overgang naar tuinen bestaande bewoners
4. Vervolgproces en planning

Gemeente Dongen

whoon

casade

buro burg
stedenbouw & landschap

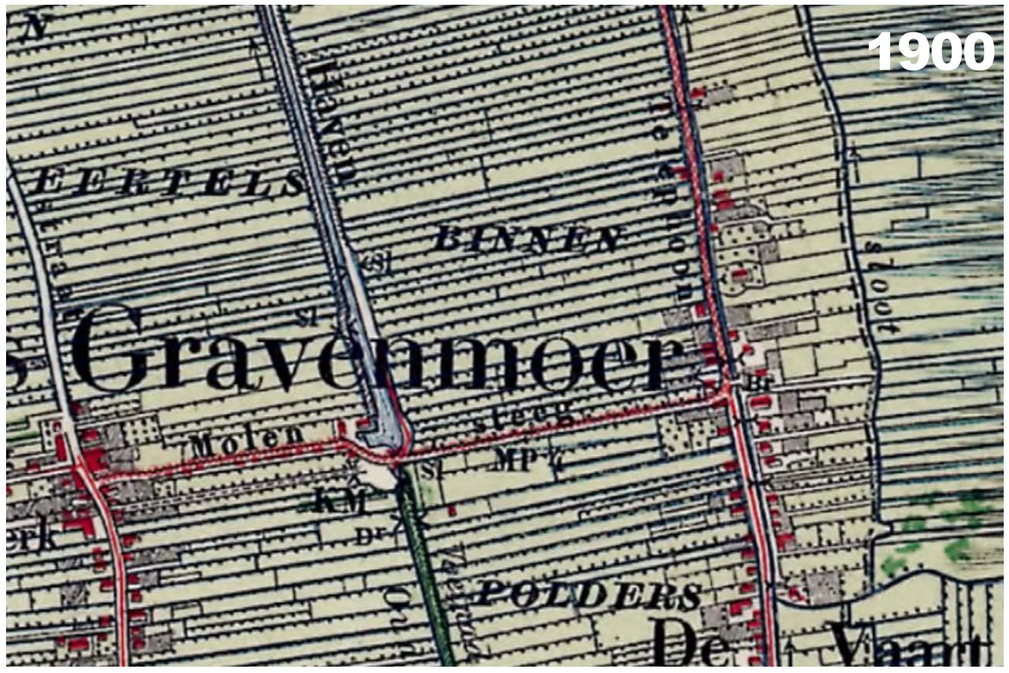
PLANGEBIED


Klipper
Waspiksedijk
Capelseweg
Havenkade
Julianalaan
Molendijk
Emmalaan

ACTUELE SITUATIE



HISTORISCHE ONTWIKKELING



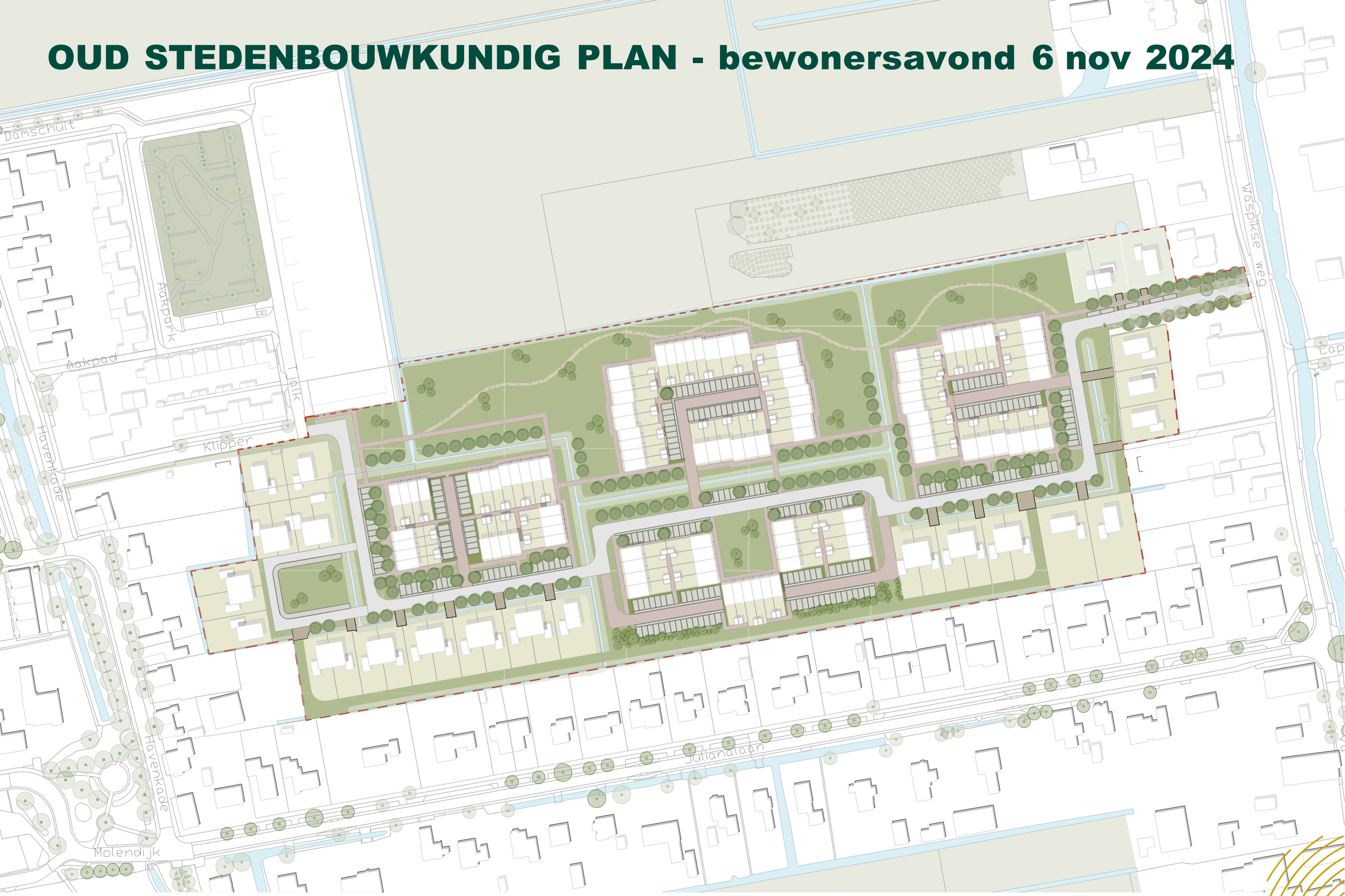






LANDSCHAP MET SLOTEN = BASIS

OUD STEDENBOUWKUNDIG PLAN - bewonersavond 6 nov 2024



BELANGRIJKSTE OPMERKINGEN - bewonersavond 6 nov 2024

Overgangen naar bestaande woningen

- Let op het hoogteverschil van tussen bestaande woningen - achtertuinen - plangebied
- Zorgen over hoogteligging en waterhuishouding
- Wens: groenstrook achter bestaande woningen Julianalaan verbreden + hoge bomen toepassen

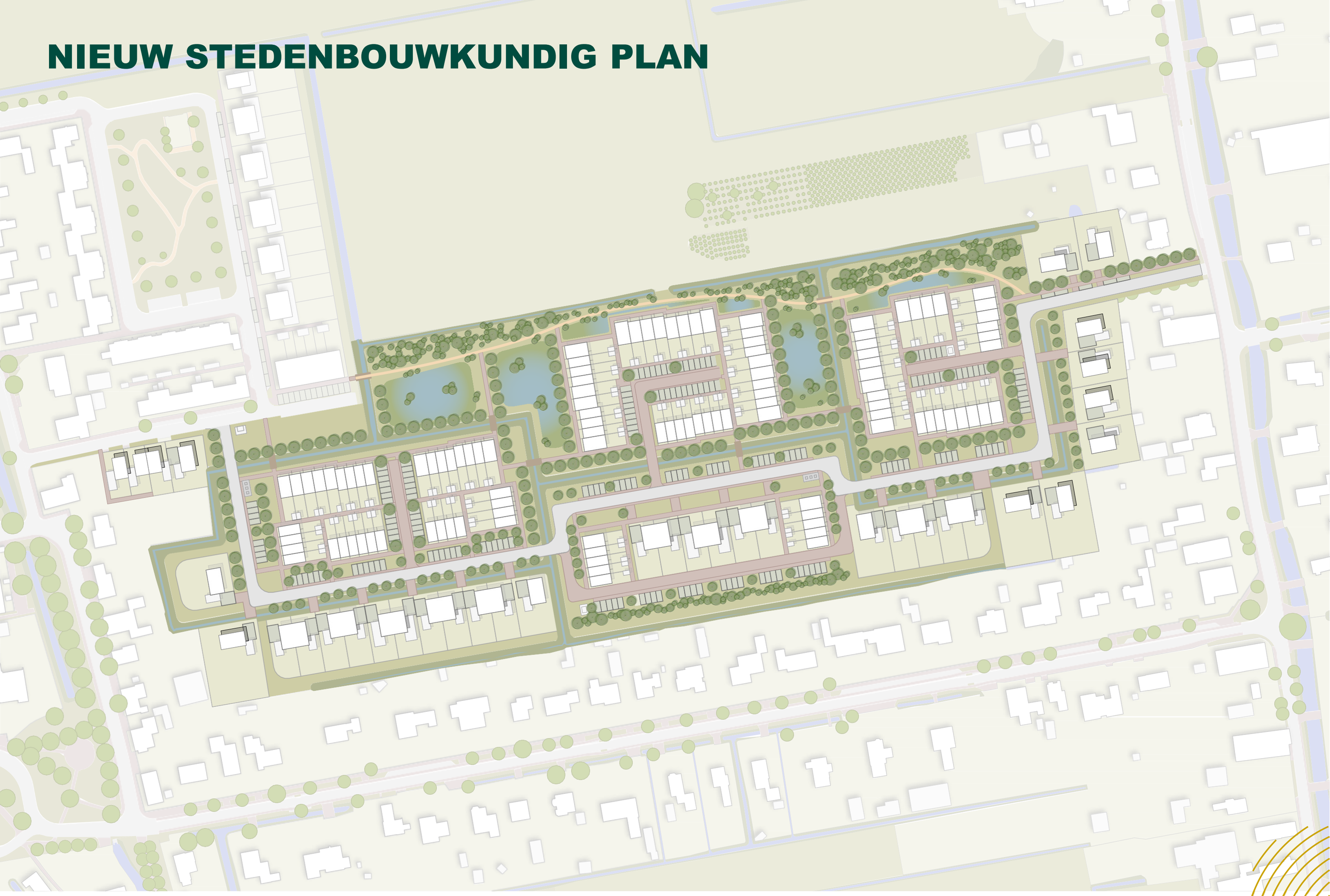
Verkeer en parkeren

- Parkeernorm zou te hoog zijn
- Parkeerplaatsen liggen niet overal op de juiste plekken (2 grote koffers achter Julianalaan)
- Aandacht voor verkeersveiligheid bij aansluiting op Waspikseweg en Havenkade

Woningtypes

- Er worden voornamelijk traditionele woningtypen toegepast
- Overweeg meer specifieke woningen voor starters en senioren

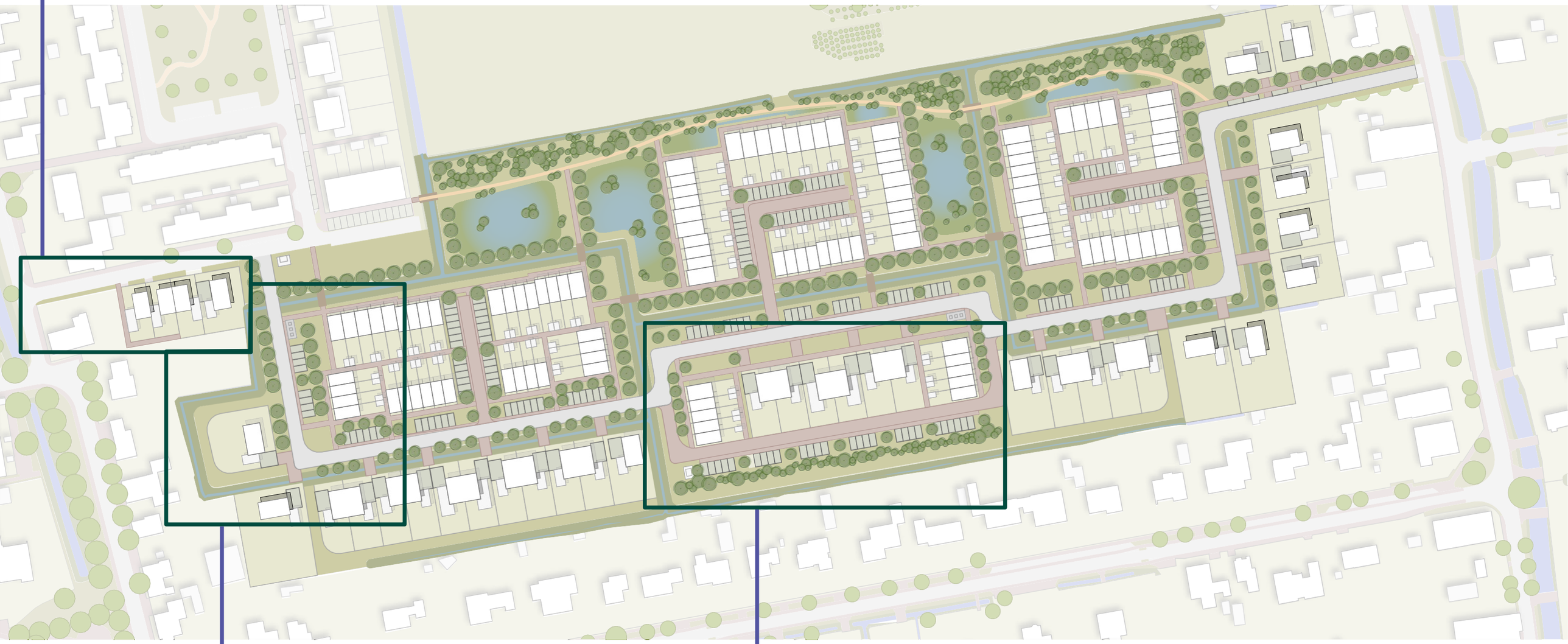
NIEUW STEDENBOUWKUNDIG PLAN



PLANAANPASSINGEN

initiatief eigenaar Havenkade 22 ingevoegd
toevoegen drie seniorenwoningen
omzetting schuur naar woning +
verbreden profiel Klipper

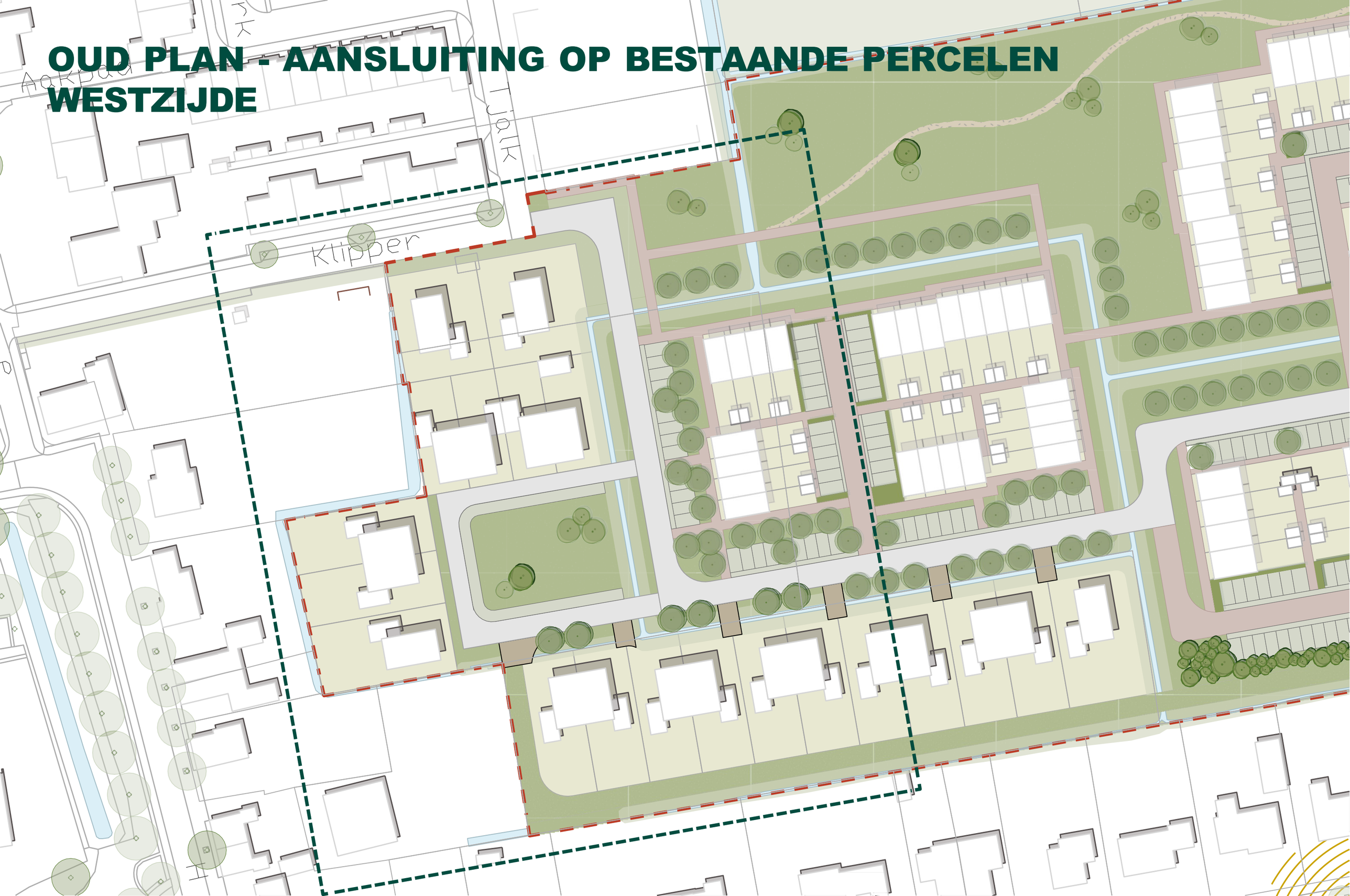
Algemene aanpassingen:
- **alle bestaande sloten aan zuidrand en westrand behouden incl. onderhoudszone**
- **verfijningen/ uitwerkingen**
- **o.a. aanpassen woningbreedtes en typologieën**



vereenvoudiging
ontsluitingsstructuur
laten vervallen ‘hofje‘

aanpassing n.a.v. reacties bewoners
minder woningen (van 22 naar 16)
minder parkeerplaatsen
groene overgang naar bestaande achtertuinen

OUD PLAN - AANSLUITING OP BESTAANDE PERCELEN WESTZIJDE



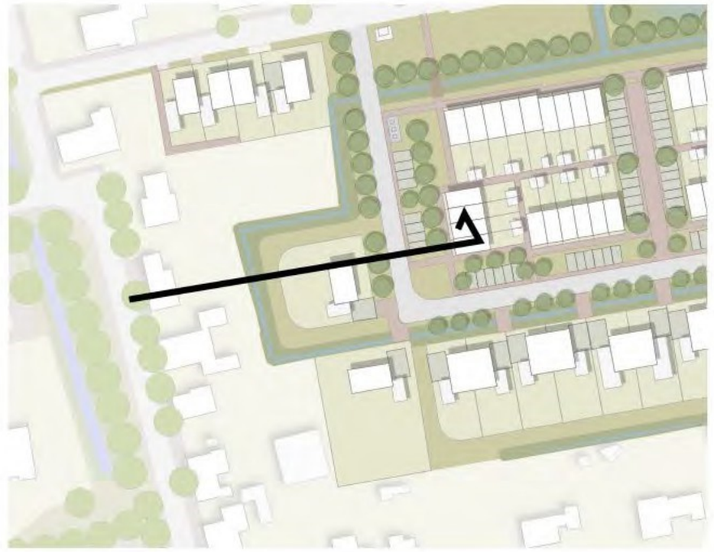
NIEUW PLAN - AANSLUITING OP BESTAANDE PERCELEN WESTZIJDE

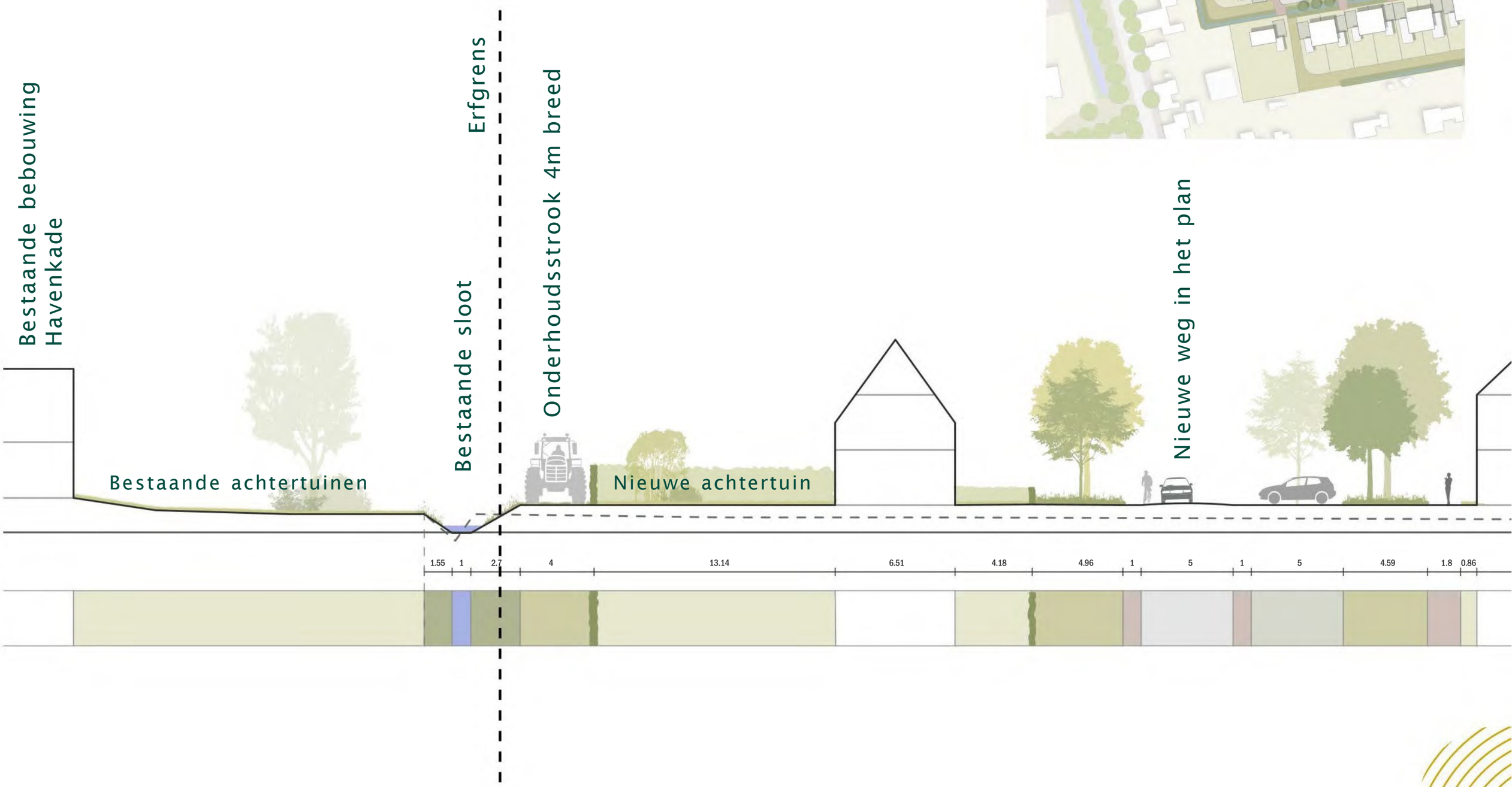
- verleggen weg, eenvoudiger ontsluiting
- invoegen plan Havenkade 22
- verbreden profiel Klipper (ca. 2m)
- behoud van de sloten, invoegen onderhoudsstrook (4m.)

PROFIEL DOOR HET PLAN - WESTZIJDE

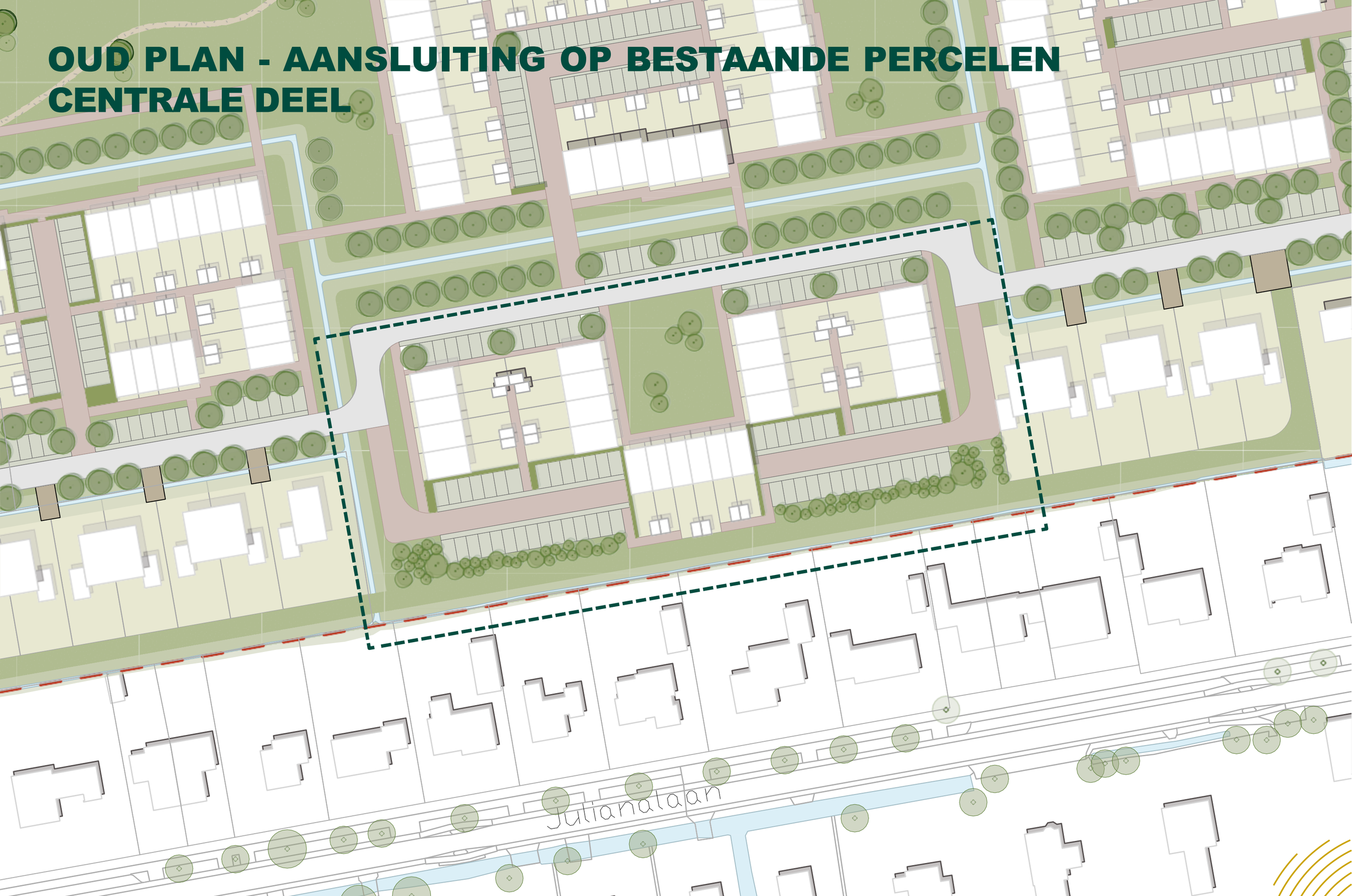
ter hoogte van bestaande woningen aan Havenkade

maten zijn circa maten



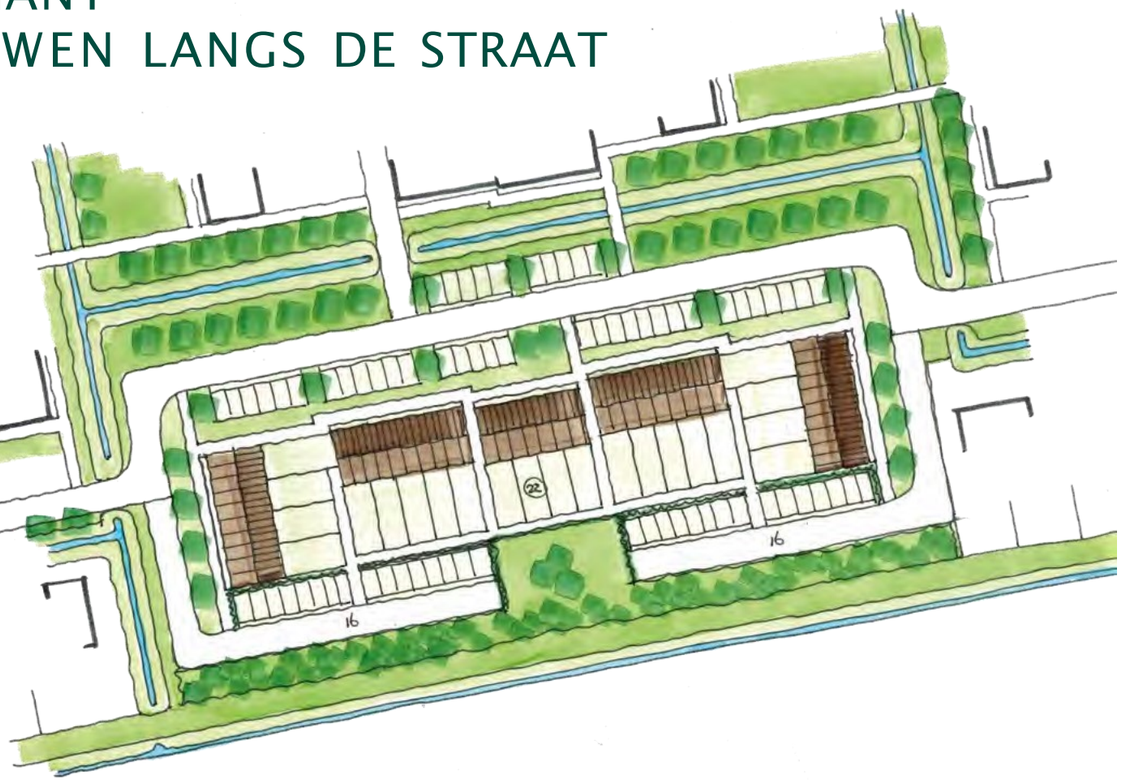


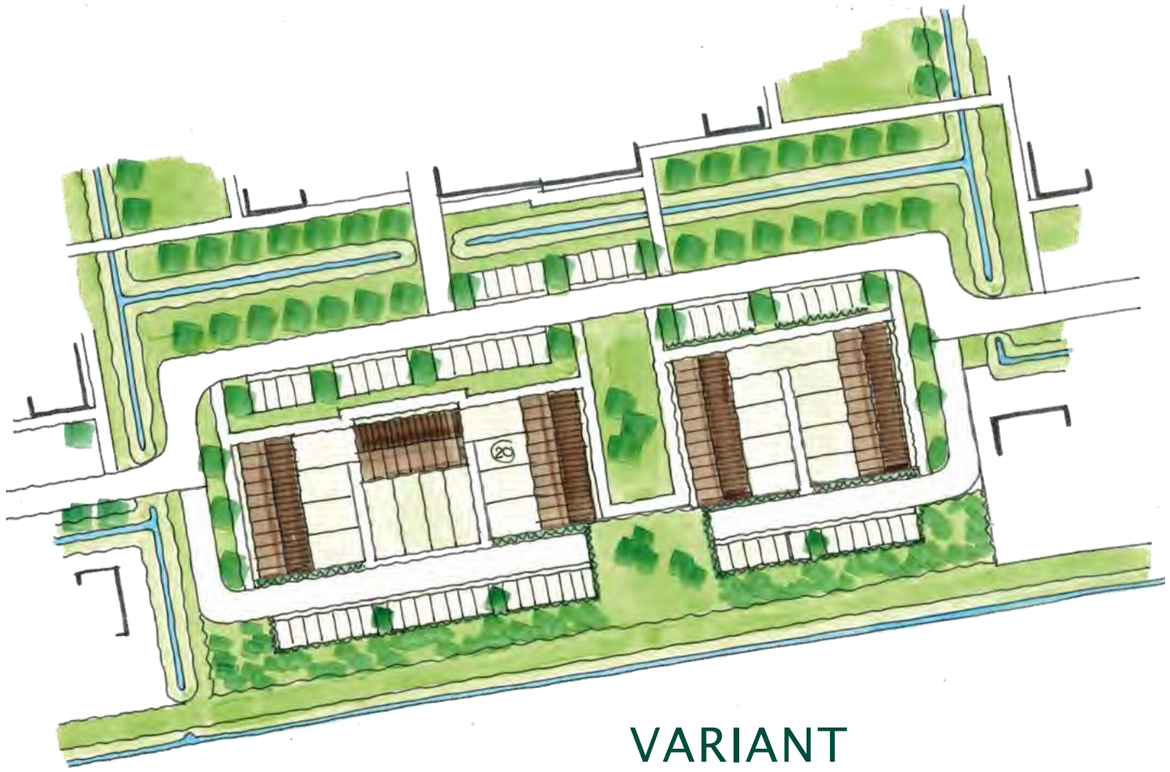
OUD PLAN - AANSLUITING OP BESTAANDE PERCELEN CENTRALE DEEL



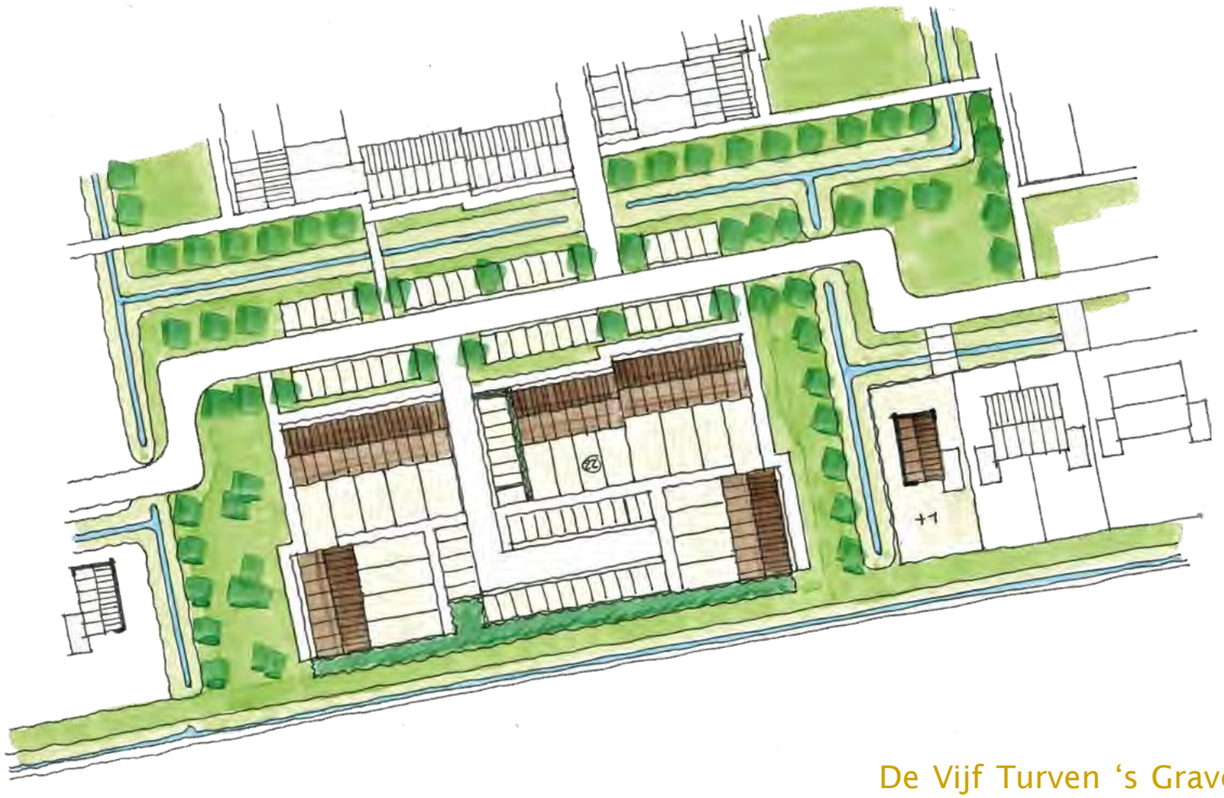
STUDIE AANPASSEN OPZET - overleg met bewoners feb ‘25

VARIANT
BOUWEN LANGS DE STRAAT



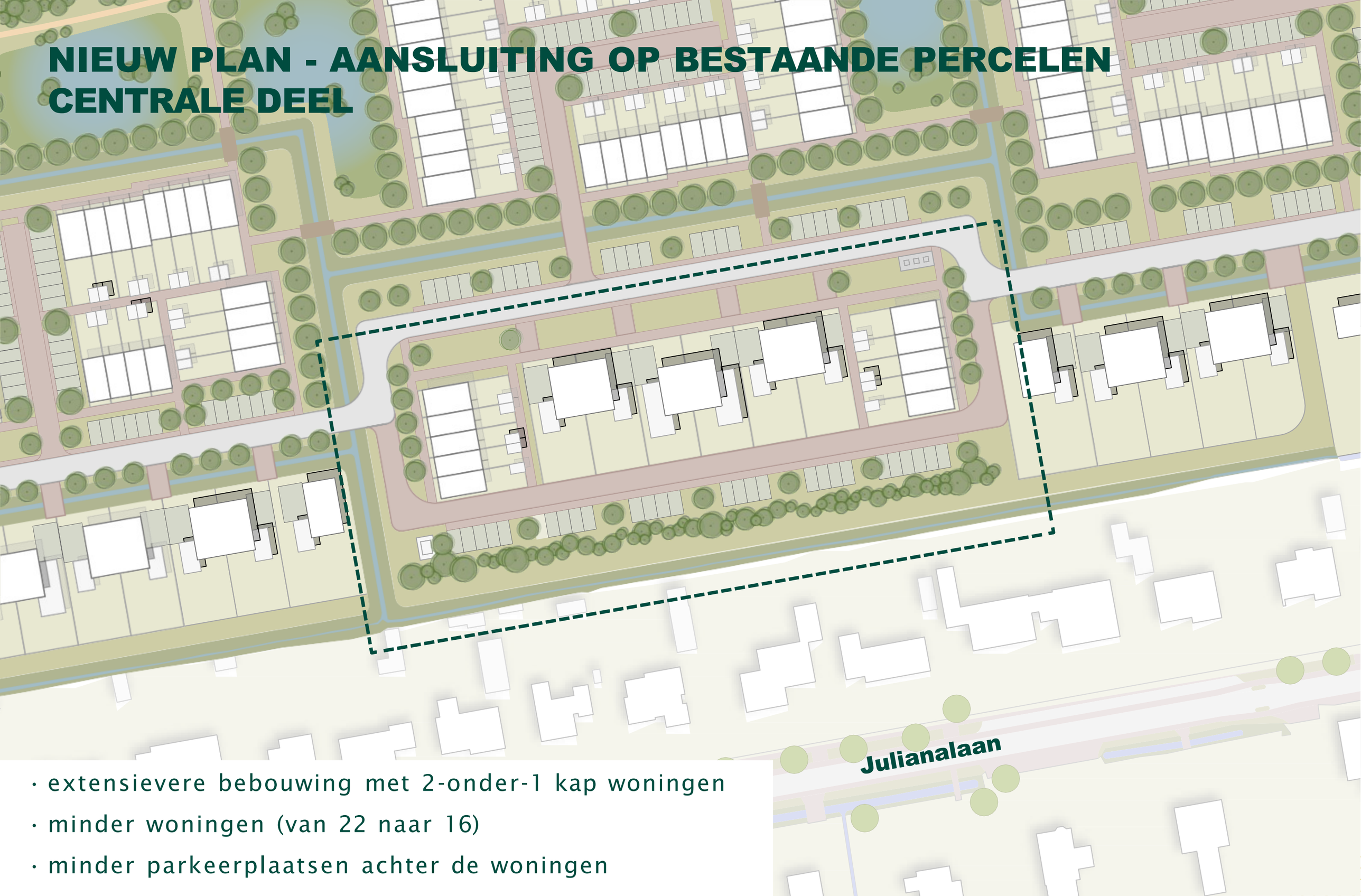


VARIANT
GROEN HOFJE



VARIANT
ALZIJDIG WOONBLOK

NIEUW PLAN - AANSLUITING OP BESTAANDE PERCELEN CENTRALE DEEL



- extensievere bebouwing met 2-onder-1 kap woningen
- minder woningen (van 22 naar 16)
- minder parkeerplaatsen achter de woningen
- groene overgang naar achtertuinen

PROFIEL DOOR HET PLAN - CENTRAAL

ter hoogte van bestaande woningen aan Julianalaan

maten zijn circa maten





PROFIEL DOOR HET PLAN - WESTZIJDE

ter hoogte van bestaande woningen aan westzijde Julianalaan

maten zijn circa maten

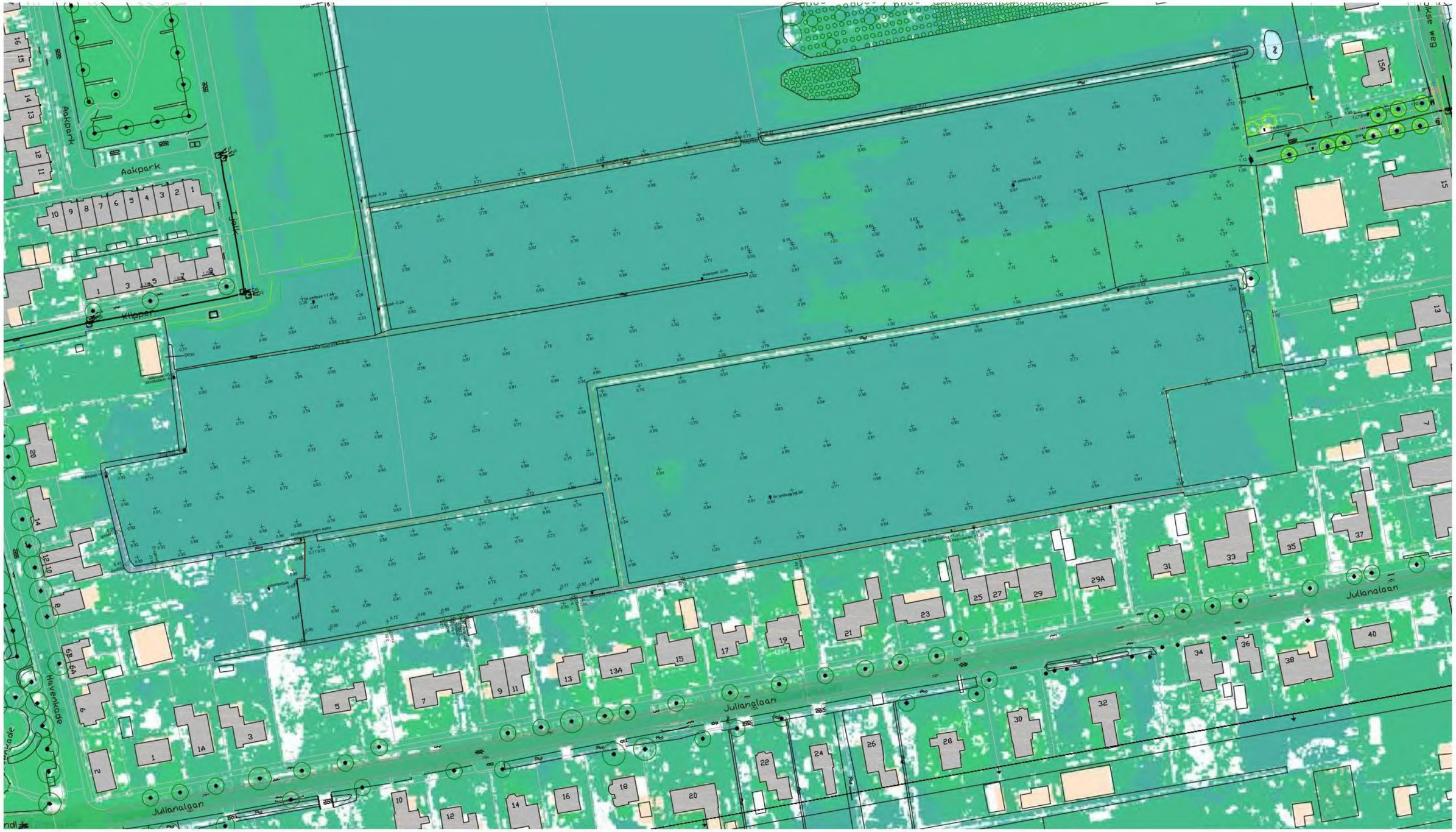


VEEL RUIMTE VOOR WATER EN WATERBERGING

- Te behouden watergang of greppel
- Te dempen watergang of greppel
- Nieuw te graven watergang
- Verlaagd aangelengde zones t.b.v. waterberging (wadi’s)



ALGEMENE HOOGTEKAART NEDERLAND + INMETING TERREIN



UITGANGSPUNTEN WATERSCHAP BRABANTSE DELTA

Standaard profiel watergangen in plangebied

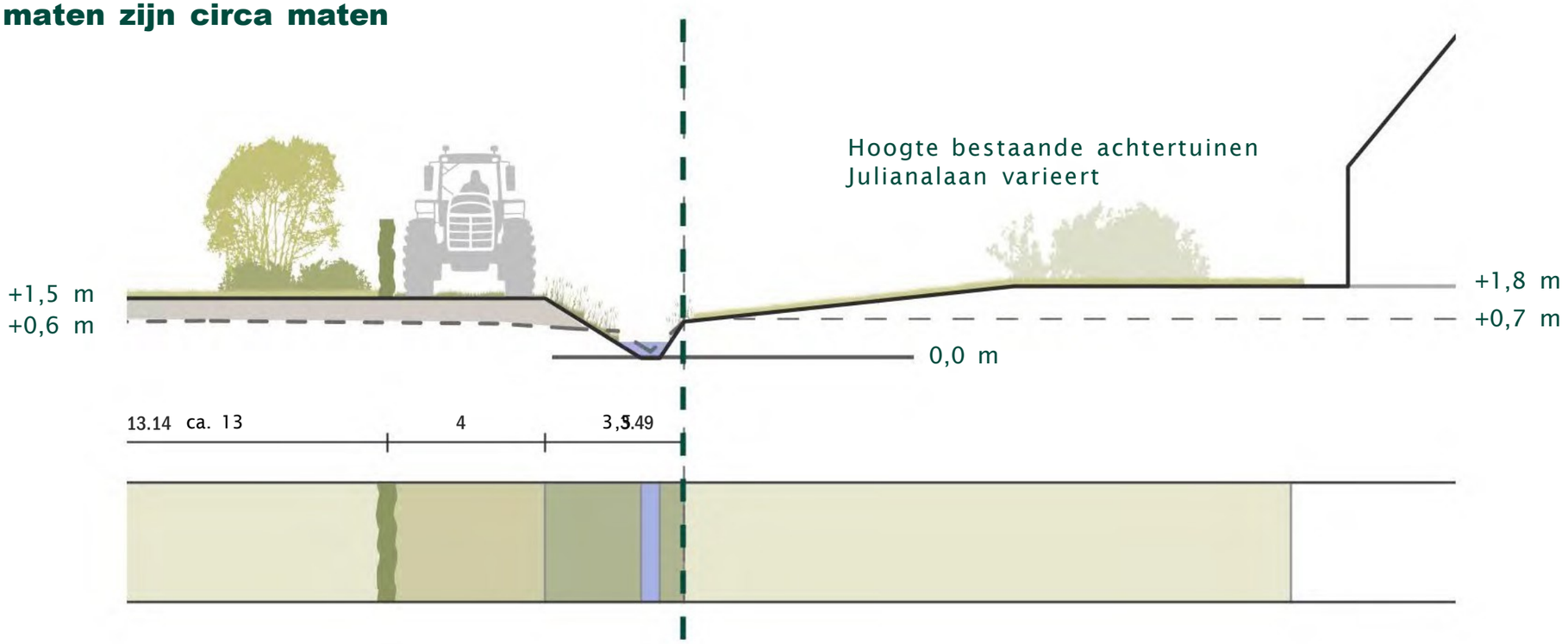
- Bodembreedte: minimaal 0,5 meter
- Waterdiepte t.o.v. maaiveld: 0,8 meter
- Toe te passen talud: 1:1,5 meter

Ophoging plangebied i.v.m. minimale drooglegging

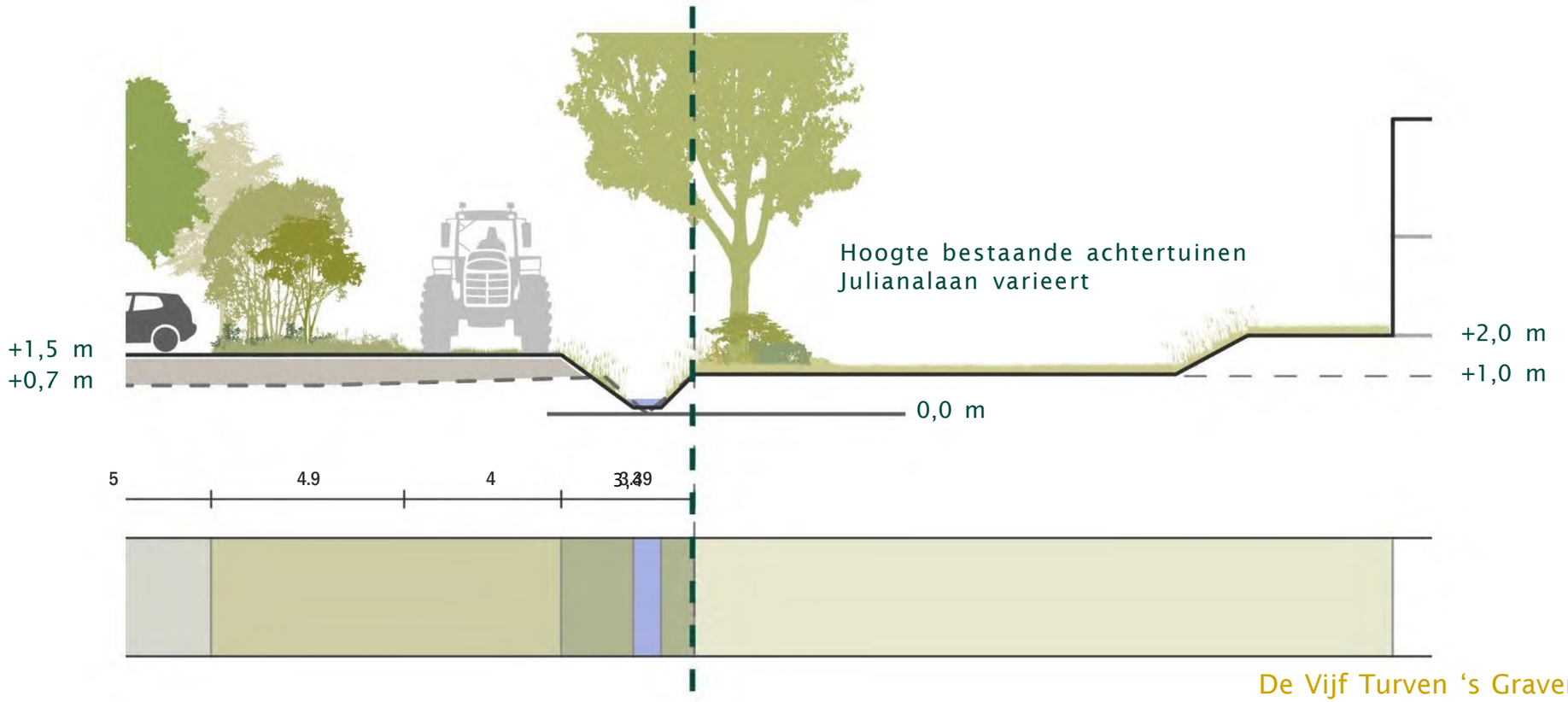
- Huidige maaiveldhoogte: ca. +0,6m tot +1,0m NAP
- Nieuwe maaiveldhoogte: min. +1,5m NAP
- Ophoging plangebied met gemiddeld 0,8 meter

PROFIEL T.H.V. BESTAANDE ZUIDELIJKE WATERGANG

maten zijn circa maten



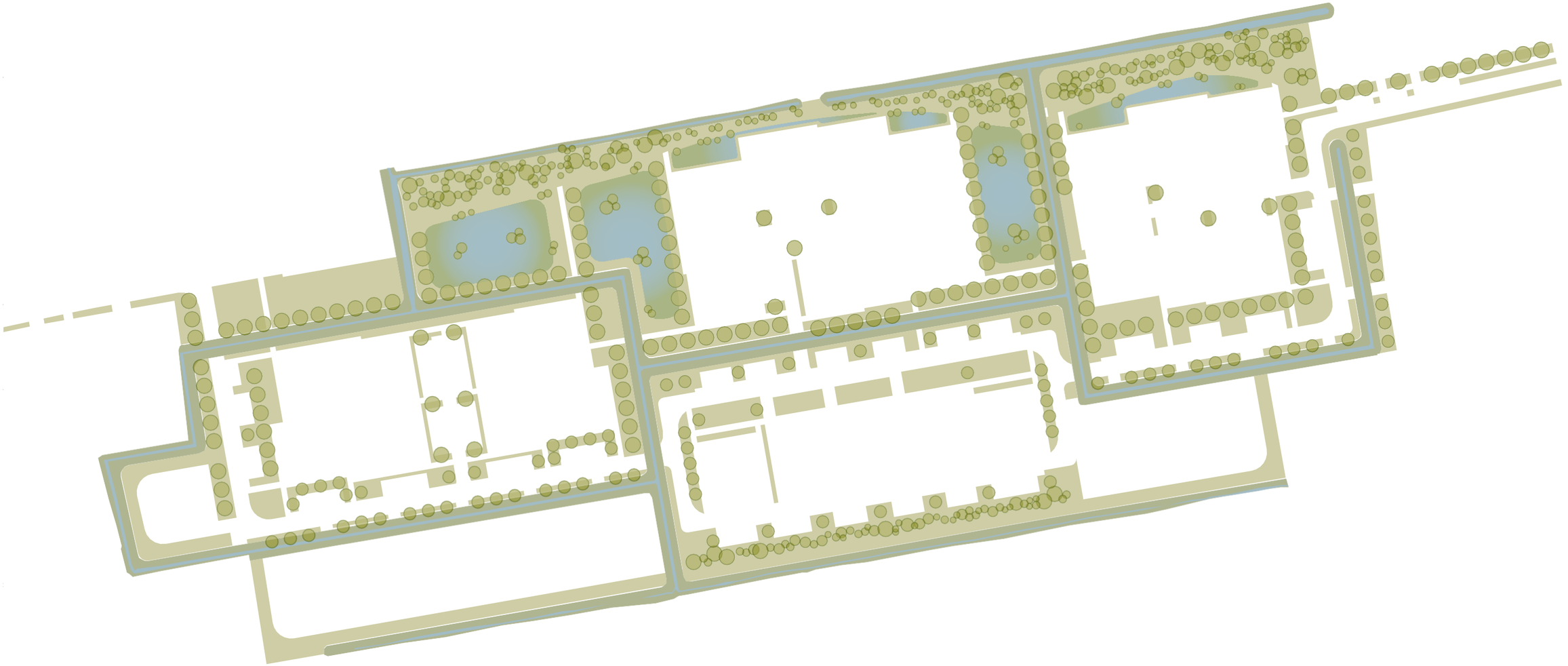






EEN GROEN PLAN!

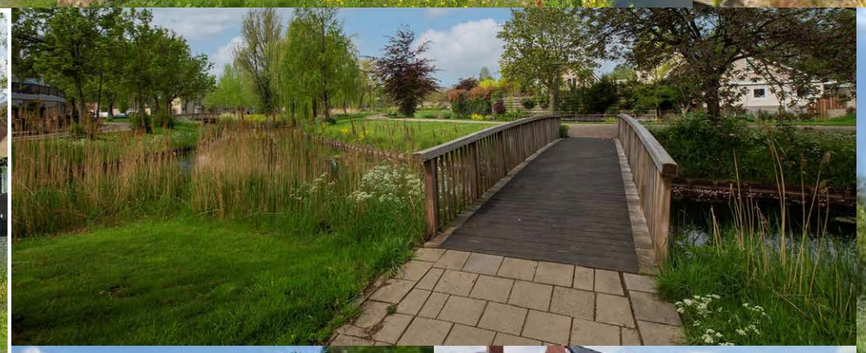
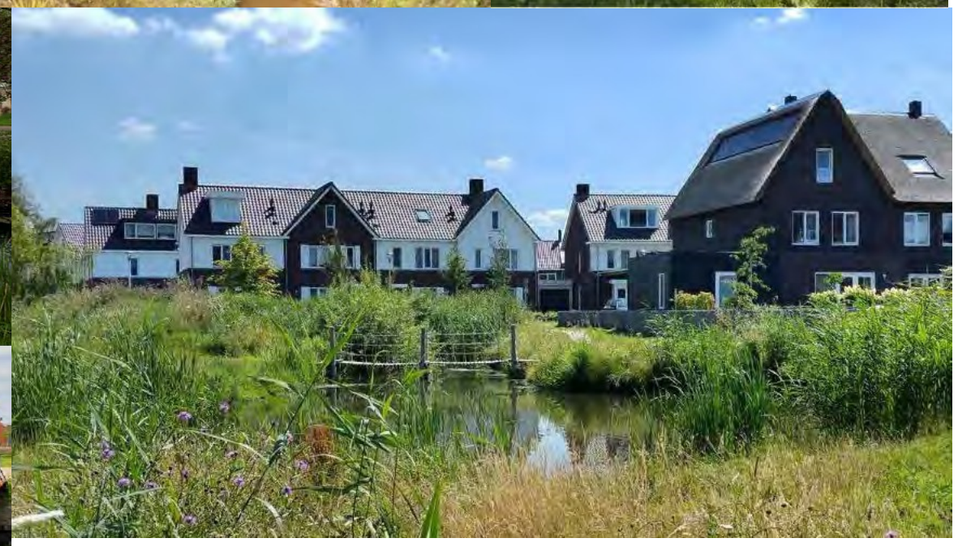
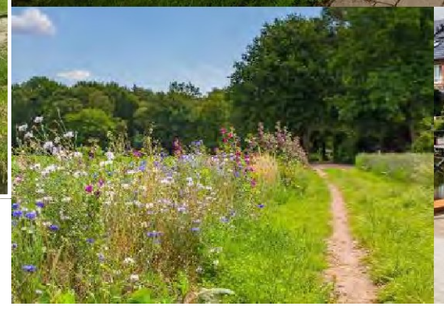
Uitgangspunt: 3-30-300 regel



SFEER OPENBAAR GEBIED



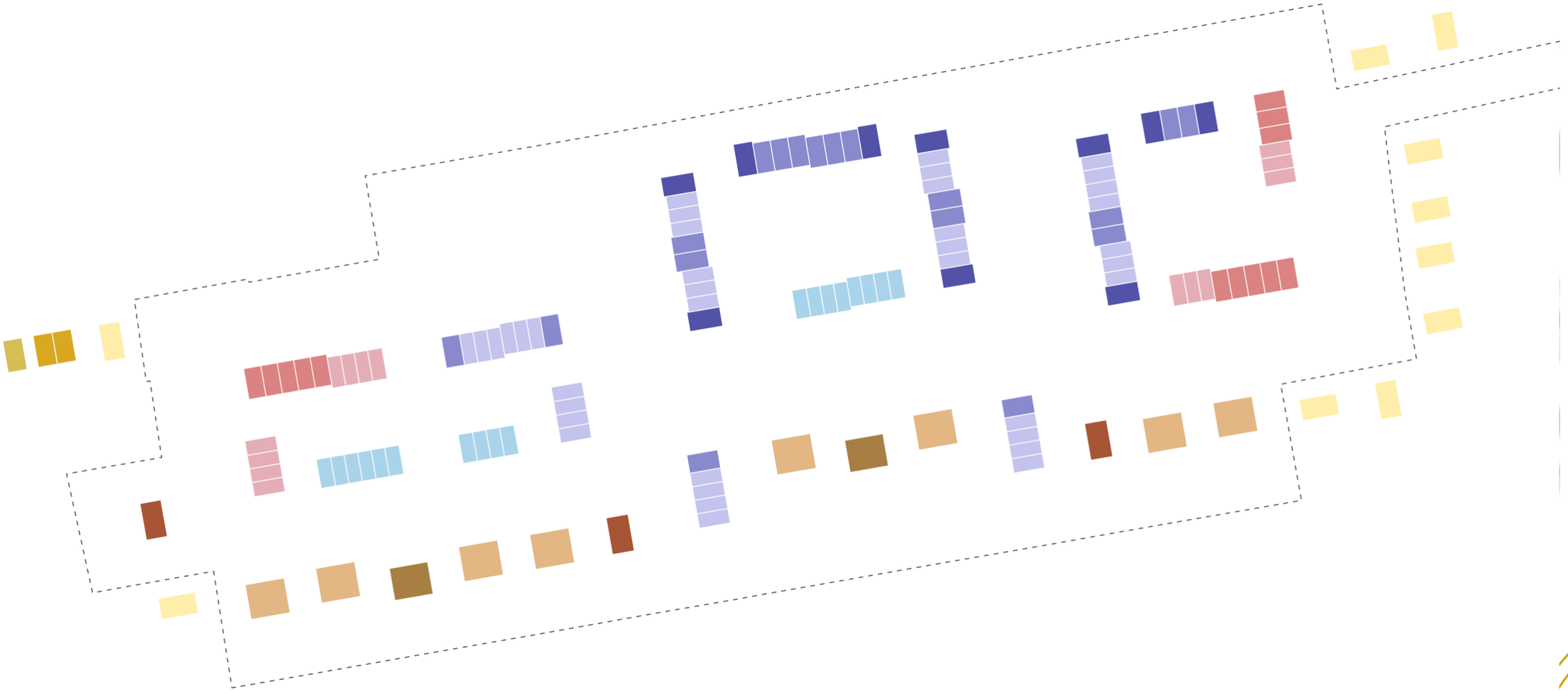



EEN PLAN VOOR ALLE DOELGROEPEN

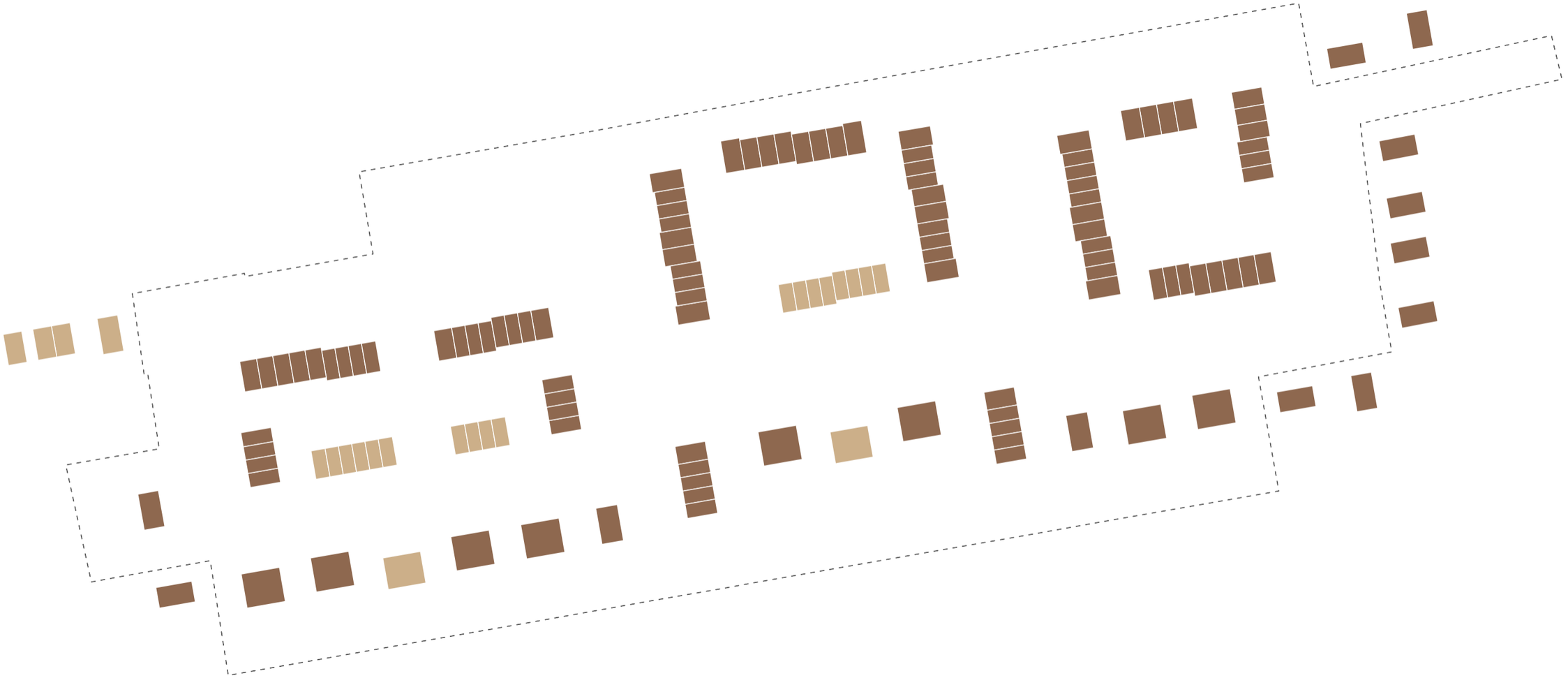
Totaal circa 146 woningen (waarvan 13 woningen op gronden van derden)

- 3 Vrijstaande woning
- 4 Twee-onder-een-kap levensloopbestendige woning (1 laag met kap)
- 16 Twee-onder-een-kap (2 lagen met kap)
- 13 Rijwoning (2 lagen met kap, breed) sociale huur Casade
- 14 Rijwoning (2 lagen met kap, smal) sociale huur Casade
- 10 Rijwoning (2 lagen met kap, breed)
- 18 Rijwoning (2 lagen met kap, smal)
- 37 Starters rijwoning (2 lagen met kap, smal)
- 18 Starters rijwoning (1 laag met kap, smal)
- 10 Vrije kavels, op grond van derden
- 2 Patio twee-onder-een-kap
- 1 Patiowoning vrijstaand



BOUWHOOGTES

2 bouwlagen met kap
1 bouwlaag met kap



SFEER / BEELDKWALITEIT / ARCHITECTUUR BUITENRAND

· eigentijdse uitwerking van de traditionele dorpse woning
· toepassen van (steile) kappen
· samenhangend ontworpen beeld met variatie door erkers/dakkapellen/dwarskappen etc.
· metselwerk architectuur, iets donkerder steen








SFEER / BEELDKWALITEIT / ARCHITECTUUR WOONCLUSTERS

- eigentijdse architectuur - samenhangende architectonische eenheid per cluster
- rondom door-ontworpen met tuinmuren
- toepassen van (flauwere) kappen met overstekken
- licht metselwerk of houten architectuur (lichter beeld)
- veranda’s en pergola’s aan zijde openbaar gebied (vooral bij orentatie op zuid)





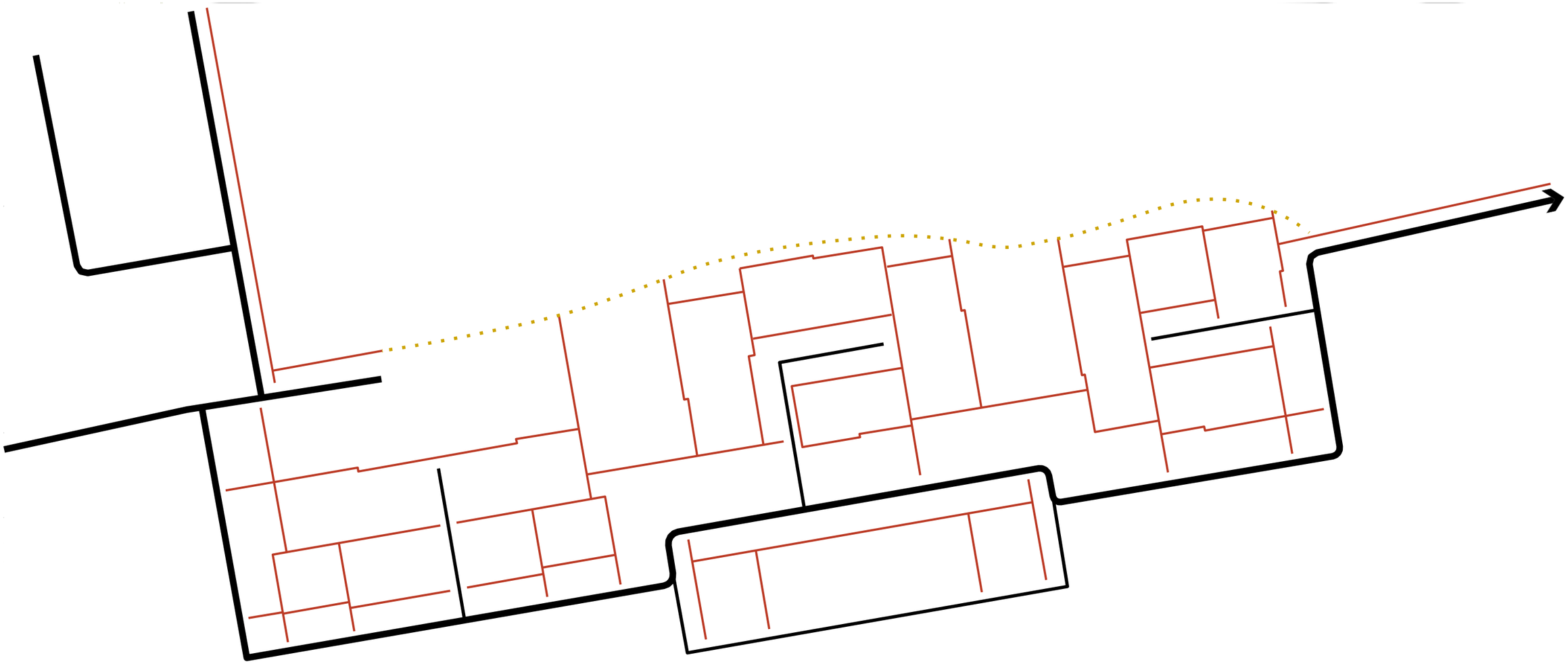



ONTSLUITING

Autoverkeer

Voetgangers

Struinroute



RUIMTELIJKE RESERVERING EXTRA PARKEERPLAATSEN

Parkeerbehoefte = ca. 259 pp

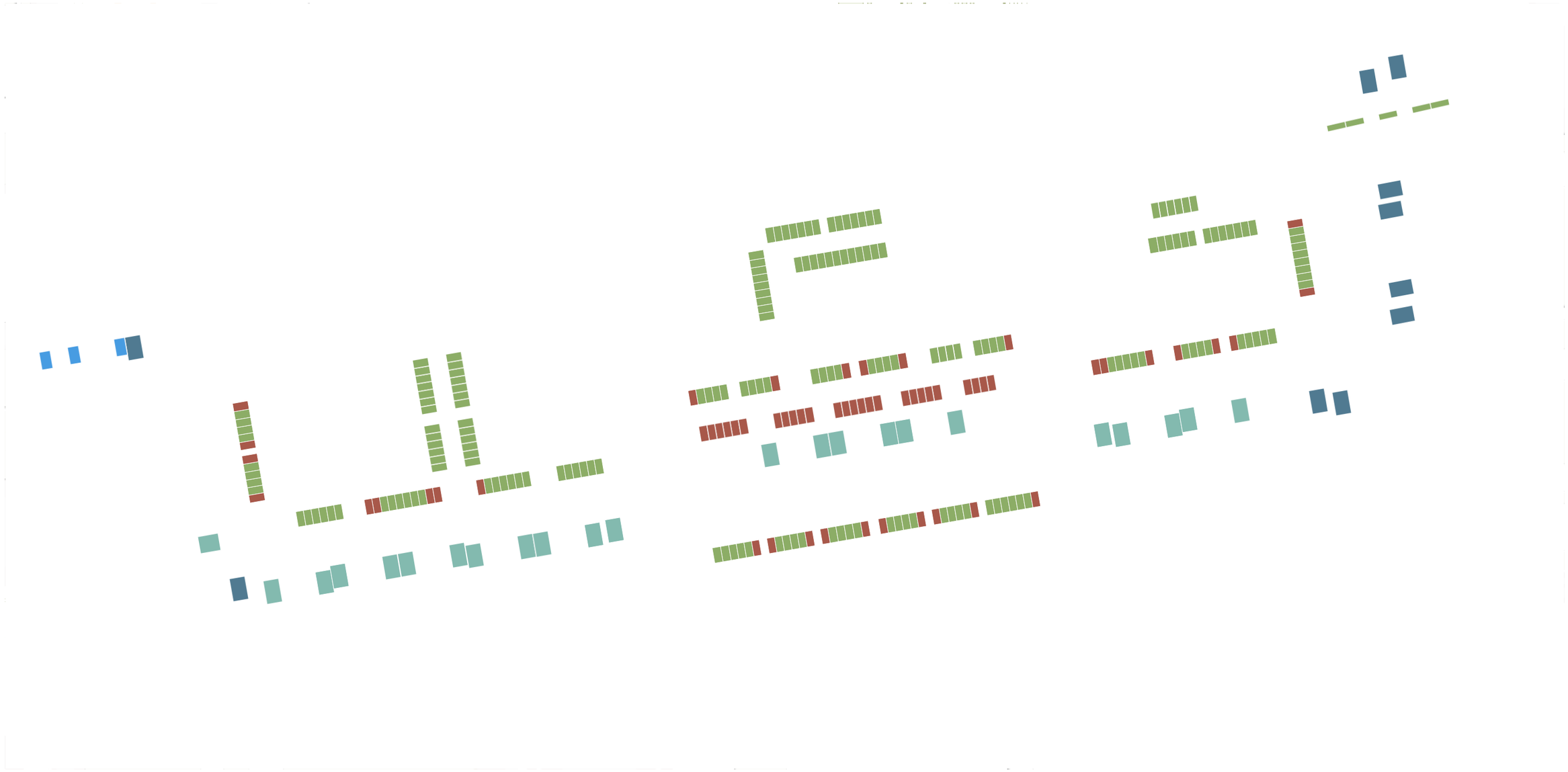
190 Parkeerplaatsen openbaar

46 Opstelplaatsen op brede opritten > 5 m (telnorm 2,0)

20 Opstelplaatsen op brede opritten op gronden derden > 5 m (telnorm 2,0)

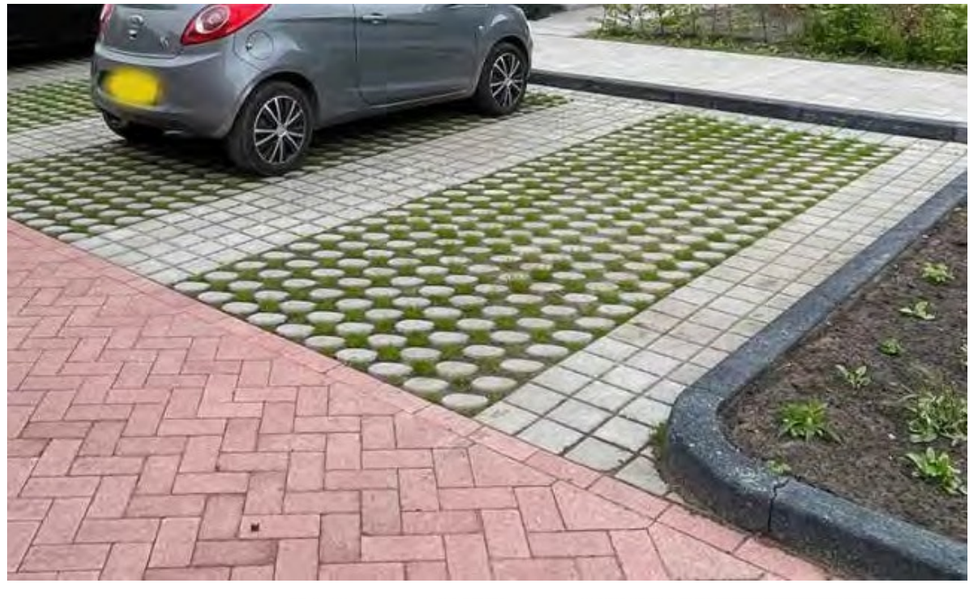
3 Korte opritten op gronden van derden - 5 m (telnorm 1,0)

59 Ruimtelijke reservering haaksparkeerplaatsen openbaar



GROEN PARKEREN









VERVOLGSTAPPEN EN INDICATIEVE PLANNING

· Behandeling college B&W	September 2026
· Behandeling gemeenteraad	November 2026 - besluitvorming
	Vaststellen stedenbouwkundig plan
· Opstellen Bopa	Q4 2026 - Q2 2027
	onderzoeken: water, flora en fauna etc.
	omgevingsdialoog
· Bopa procedure	Q2 2027
· Bouwrijp maken	Q3 2027
· Streven woningen in verkoop	Q4 2027
· Start bouw eerste woningen	Q3 2028

Fasering bouw

- in 2 tot 3 fasen
- sociale huurwoningen in 2 fasen
- scheiden bouw- en woonverkeer
- bouwweg Elzenweide kan benut worden vanaf Waspikse weg

Communicatie

- Website gemeente: www.samen.dongen.nl
- Bewoners kunnen zich inschrijven voor project **‘de Vijf Turven’**

Gemeente Dongen

whoon

casade

buro burg
stedenbouw & landschap

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

