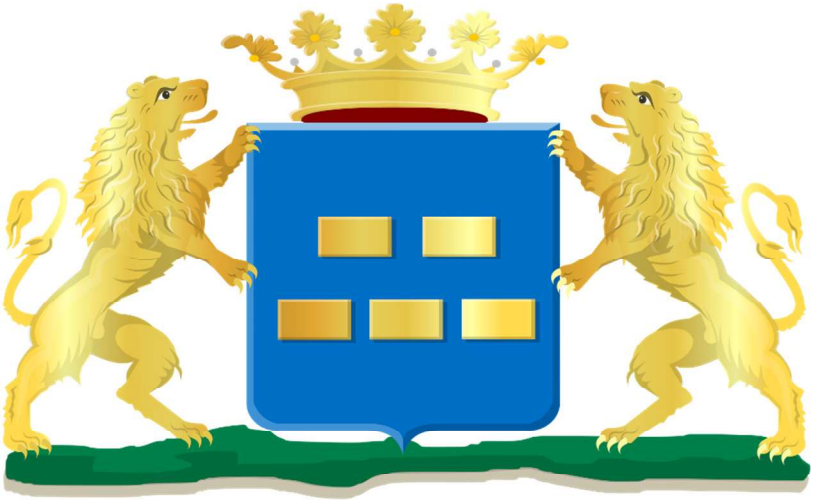
Uitgangspuntennotitie

“De vijf turven”



Definitieve versie

Vastgesteld door de raad op 28 september 2023

Inleiding

Al enkele jaren staat de ontwikkeling van de locatie “De vijf turven” op het programma. Zowel in de Structuurvisie Dongen 2020 (figuur 1), het gemeentelijk woningbouwprogramma als in de gemeentelijke grondexploitatie wordt deze locatieontwikkeling benoemd. En ook in het huidige coalitieprogramma is de ontwikkeling van deze woningbouwlocatie als prioriteit opgenomen. Eerder nog onder de noemer Waspikse weg of Julianalaan, maar sinds kort is de projectnaam “De vijf turven” aan deze locatie verbonden.

Er zijn inmiddels meerdere verkennende studies verricht naar de mogelijkheden met betrekking tot de ontwikkeling van deze woningbouwlocatie. Voordat deze verder ter hand genomen wordt, dient eerst de gemeenteraad zich uit te spreken over een aantal kaders die van toepassing gaan zijn op deze ontwikkeling. Deze notitie geeft deze uitgangspunten verder weer.



Figuur 1; Uitsnede Structuurvisie Dongen 2020, met omcirkeld de locatie “De vijf turven”.

Samenvatting

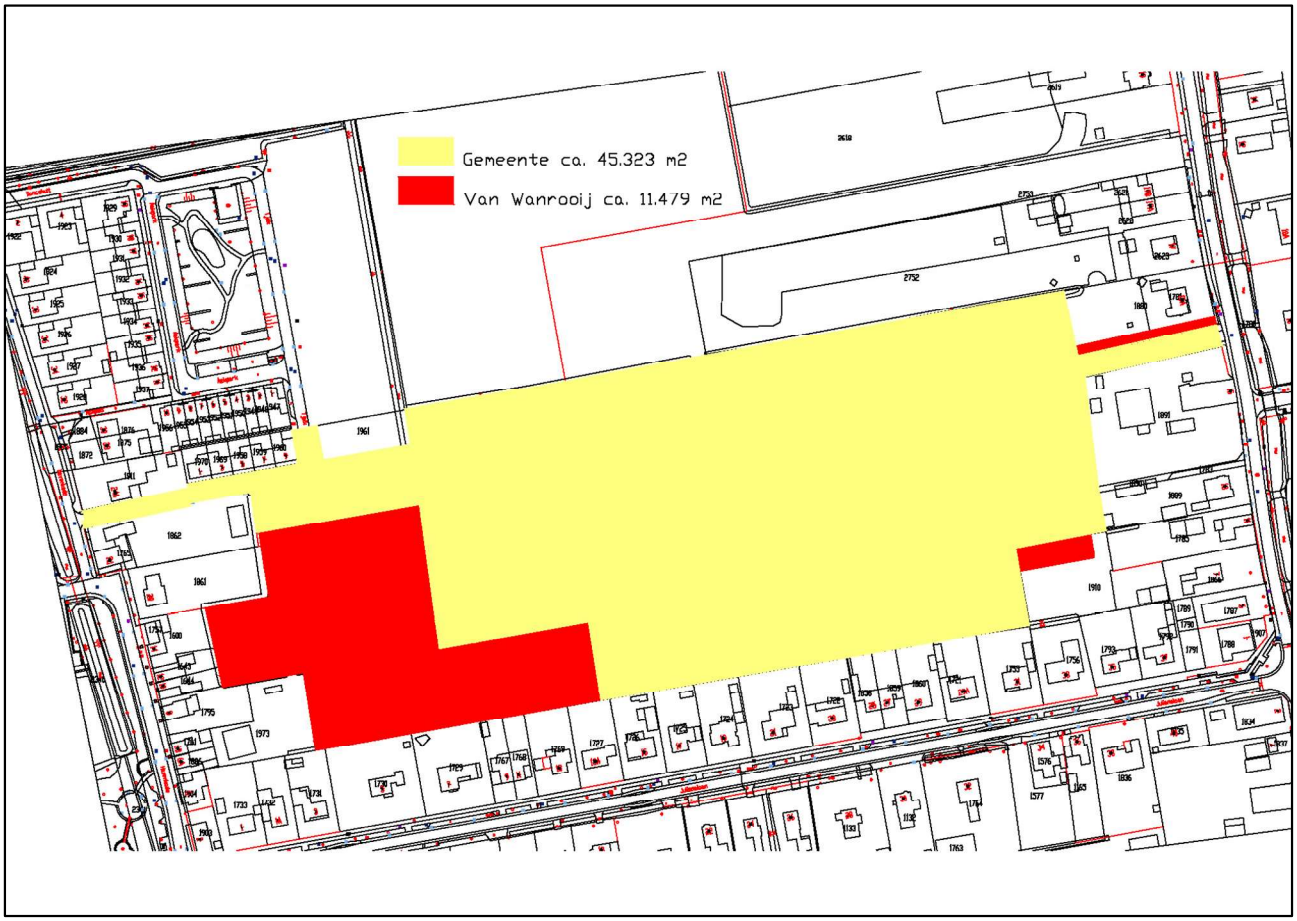
Voor de ontwikkeling van de locatie “De vijf turven” te ’s Gravenmoer hanteren we de volgende uitgangspunten:

- De locatie wordt begrensd door de bestaande bebouwing aan de Waspikse weg, Julianalaan en Havenkade en grenst aan de noordzijde aan het open gebied. Daarbij ligt de planbegrenzing aan de noordzijde op de huidige kadastrale grens van het bij de gemeente in eigendom zijnde perceel (geel aangeduid in figuur 2).
- Om een integrale ontwikkeling te realiseren zullen gemeente Dongen en Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V., vanuit hun grondposities, een samenwerking aangaan.
- Bij de ontwikkeling zullen de vaste ketenpartners (o.a. waterschap, brandweer, etc.) en een reeds geformeerde klankbordgroep betrokken worden. In het kader van de planologische procedure worden ook omwonenden en andere belanghebbenden betrokken via een omgevingsdialoog.
- De locatie wordt aangewend voor de functie Wonen. Daarbij zal een programma worden gerealiseerd waarbij de verhouding van circa 35% goedkope woningen, 35% middeldure woningen en 30% dure woningen voor nieuwbouwplannen in de kern ’s Gravenmoer wordt behaald.
- Verkeerskundig wordt aansluiting gezocht op de Klipper en de Waspikse weg.
- De in te vullen parkeeropgave volgt uit de Parapluplan Parkeren Dongen. Daarbij wordt in principe uitgegaan van de maximale parkeernorm.
- De locatie krijgt een aantrekkelijk openbaar gebied met voldoende aandacht voor de kwaliteit, kwantiteit en beheersbaarheid van openbaar groen en openbaar water.
- Zowel de woningen als de (openbare) buitenruimte zullen worden gerealiseerd met voldoende aandacht voor duurzaamheid, klimaat en natuur-inclusiviteit.
- Binnen de locatie worden geen voorzieningen en/of bedrijven gerealiseerd, maar de woningbouw draagt wel bij aan het in stand houden en mogelijk versterken van het voorzieningenniveau van de kern ’s Gravenmoer.
- De gemeentelijke grondexploitatie wordt gevoerd vanuit minimaal een sluitende exploitatiebegroting.

1. Begrenzing

Voordat het plan nader uitgewerkt wordt dient eerst de globale begrenzing helder te zijn. Het in figuur 2 aangeduide gebied omvat percelen van zowel de gemeente Dongen als van Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V. Om tot een goede integrale ontwikkeling te komen is het raadzaam om dit totale gebied als de ontwikkellocatie aan te duiden.

Om het plan beheersbaar te houden, wordt voorgesteld om niet verder naar het noorden uit te breiden. Er komen dan namelijk meerdere eigenaren binnen het plangebied te liggen, wat de ontwikkeling lastiger maakt, terwijl een soepele en snelle voortgang wenselijk is. Aan de overige zijden wordt een logische aansluiting bij het bestaand bebouwd gebied gezocht.



Figuur 2; Grondposities binnen het plangebied.

2. Samenwerking

Om tot een integrale locatieontwikkeling van het in figuur 2 aangeduide plangebied te komen, is het noodzakelijk dat de Gemeente Dongen en Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V. samenwerken. De uitwerking van deze samenwerking kan op verschillende wijzen geschieden. Hierover dienen partijen nader in overleg en onderhandeling te treden en het is aan het college om daar uiteindelijk een (samenwerkings)overeenkomst over te sluiten.

3. Participatie

Bij de verdere uitwerking zullen uiteraard ook de ketenpartners betrokken worden om input en advies te leveren ten behoeve van een goede ruimtelijke planontwikkeling. Onder deze ketenpartners worden onder andere de provincie, het waterschap en de brandweer gerekend.

Naast de professionele inbreng van de ketenpartners is het ook van belang om omwonenden en belangstellenden mee te laten denken. Hiervoor is al in 2019 een klankbordgroep geformeerd. Met deze klankbordgroep is destijds over een aantal varianten gesproken. Wegens technische beperkingen bleken die varianten echter niet uitvoerbaar. Nu willen wij een nieuw vervolg geven aan de uitwerking van het plan met participatie van deze klankbordgroep.

Ook andere omwonenden en belanghebbenden krijgen uiteraard de mogelijkheid om hun reactie te geven. In het kader van de planologische procedure zal er informatie met deze doelgroep gedeeld gaan worden en kan men op de plannen reageren. Dit doen we via de zogenaamde omgevingsdialoog.

4. Wonen

Er is een landelijke schaarste aan woningen, met als gevolg een overspannen woningmarkt. Zowel in de koop- als in de huursector bestaat een groot tekort aan woningen. En dit tekort geldt over de volle breedte van de woningmarkt, zowel in de goedkope, de middeldure als de dure categorie. Door toevoeging van woningen in diverse prijscategorieën ontstaan er enerzijds mogelijkheden voor de vestiging van bijvoorbeeld starters in die nieuwbouwwoningen, maar ook van doorstromers. Deze doorstromers laten vervolgens elders weer woonruimte beschikbaar komen voor anderen. Een mix van woningen levert dus in brede zin een welkome bijdrage aan huisvestingsmogelijkheden voor woningzoekenden.

Om de woningmarkt goed te bedienen, wordt voorgesteld om het uitgangspunt van de Woonvisie 2017 - 2027 voor deze ontwikkeling te blijven hanteren. Dat betekent dat we in onze totale nieuwbouwvoorraad een verdeling aanhouden van 35% goedkope woningen, 35% middeldure woningen en 30% dure woningen.

Daarbij wordt ernaar gestreefd om in de goedkope en de middeldure categorie zowel koop- als huurwoningen te realiseren. Voor de dure categorie zal de nadruk vooral op koopwoningen liggen.

In totaal verwachten we dat de locatie ruimte kan bieden aan circa 120 woningen. Het exacte aantal is uiteraard afhankelijk van de woningtypologieën die gerealiseerd gaan worden.

Deze woningtypologieën dienen aan te sluiten bij de eigen identiteit van de kern ‘s Gravenmoer. Deze identiteit willen we koesteren en versterken met dit woningbouwplan. Daarom nemen we de identiteit van de locatie als een van de pijlers voor de ontwikkeling. Dit betekent dat er overwegend grondgebonden woningen binnen de locatie passen met in beperkte mate gestapelde woonvormen. Zowel de grondgebonden als de gestapelde woonvormen zullen niet hoger dan drie bouwlagen worden.

Daarnaast dienen de woningen bij te dragen aan een goede, duurzame woningvoorraad. Op dit moment bestaat er vooral behoefte aan woningen voor starters, eenpersoonshuishoudens en senioren maar ook voor de gezinnen dient ruimte gecreëerd te worden. Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat de huisvesting van starters en jonge gezinnen een aandachtspunt is. Hiermee kan worden gewaarborgd dat er in ‘s Gravenmoer ook in de toekomst sprake is van een gemêleerde bevolkingssamenstelling en dat het gewenste voorzieningenniveau op peil gehouden kan worden. Daartoe is het noodzakelijk jonge mensen voor de kern te behouden.

Om nadere duiding te geven aan de woonopgave voor “De vijf turven” is geïnventariseerd welke nieuwbouwplannen nog in de kern ’s Gravenmoer gepland staan en wat het beoogde programma daar is. Hieruit blijkt dat naast de 120 woningen in “De vijf turven” nog twee andere ontwikkellocaties worden voorbereid waarin een programma met in totaal circa 18 goedkope woningen en circa 15 dure woningen wordt voorzien.

Om te voldoen aan de voornoemde norm van 35% goedkope woningen, 35% middeldure woningen en 30% dure woningen binnen de nieuwbouwplannen in de kern ’s Gravenmoer is het mogelijk om van de geprognosticeerde 120 woningen binnen “De vijf turven” de volgende verdeelsleutel aan te houden: 35 stuks goedkoop, 53 stuks middelduur en 32 stuks duur. Dit geeft het volgende totaaloverzicht voor de nieuwbouw in de kern ’s Gravenmoer:

	Goedkoop	Middelduur	Duur	Totaal
De vijf turven	35	53	32	120
Overige locaties in 's Gravenmoer	18		15	33
Totaal	53	53	47	153
Percentage	35%	35%	30%	100%

5. Verkeer

De ontwikkeling dient goed aangesloten te worden op de bestaande infrastructuur. Dat betekent dat er zowel op de Klipper en Waspikse weg aansluiting wordt gezocht. Op welke wijze en voor welk type verkeer dient nader onderzocht te worden. Binnen de ontwikkeling dienen de verbindingen uiteraard ook goed te zijn, ook voor fietsers en voetgangers. Tevens zullen er voorzieningen voor elektrische auto's worden getroffen. In de nieuwbouwwijk staat verblijven centraal en wordt het snelheidsregime van 30 km per uur ingesteld.

6. Parkeren

Om te garanderen dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd bij nieuwe (bouw)projecten, zijn parkeernormen in het leven geroepen. De parkeernormen geven duidelijkheid en er wordt voorkomen dat er in nieuwe situaties te weinig parkeerplaatsen worden gerealiseerd en/of parkeeroverlast ontstaat in aangrenzende bestaande gebieden. Voor de parkeeropgave wordt daarom het Parapluplan Parkeren Dongen gehanteerd.

De gemeente Dongen hanteert de meest recente parkeerkencijfers van CROW (publicatie 381), voor de gemeentelijke parkeernormering. Zie figuur 3. Daarbij wordt in principe uitgegaan van de maximale parkeernorm. Deze parkeernormen gelden ook voor de locatie "De vijf turven".

Tabel 2.2: Parkeernormen wonen

	Centrum Dongen			Schil Dongen			Rest bebouwde kom Dongen en 's-Gravenmoer			Buitengebied			Eenheid	Aandeel bezoekers
	min.	max.	gem.	min.	max.	gem.	min.	max.	gem.	min.	max.	gem.		
Koop vrijstaand	1,4	2,2	1,8	1,5	2,3	1,9	1,8	2,6	2,2	2,0	2,8	2,4	per woning	0,3 pp
Koop twee-onder-een-kap	1,3	2,1	1,7	1,4	2,2	1,8	1,7	2,5	2,1	1,8	2,6	2,2	per woning	0,3 pp
Koop tussenhoek	1,1	1,9	1,5	1,3	2,1	1,7	1,5	2,3	1,9	1,6	2,4	2,0	per woning	0,3 pp
Koop, etage, duur	1,2	2,0	1,6	1,3	2,1	1,7	1,6	2,4	2,0	1,7	2,5	2,1	per woning	0,3 pp
Koop, etage, midden	1,0	1,8	1,4	1,2	2,0	1,6	1,4	2,2	1,8	1,5	2,3	1,9	per woning	0,3 pp
Koop, etage, goedkoop	0,9	1,7	1,3	1,0	1,8	1,4	1,2	2,0	1,6	1,2	2,0	1,6	per woning	0,3 pp
Huurhuis, vrije sector	1,1	1,9	1,5	1,3	2,1	1,7	1,5	2,3	1,9	1,6	2,4	2,0	per woning	0,3 pp
Huurhuis, sociale huur	0,9	1,7	1,3	1,0	1,8	1,4	1,2	2,0	1,6	1,2	2,0	1,6	per woning	0,3 pp
Huur, etage, duur	1,0	1,8	1,4	1,2	2,0	1,6	1,4	2,2	1,8	1,5	2,3	1,9	per woning	0,3 pp
Huur,etage, midden/goedkoop	0,7	1,5	1,1	0,8	1,6	1,2	1,0	1,8	1,4	1,0	1,8	1,4	per woning	0,3 pp
Kamerverhuur, zelfstandig(niet-studenten)	0,5	0,6	0,5	0,6	0,7	0,6	0,6	0,8	0,7	0,6	0,8	0,7	per kamer	0,3 pp
Kamerverhuur studenten (niet-zelfstandig)	0,2	0,3	0,2	0,2	0,3	0,2	0,2	0,3	0,2	0,2	0,3	0,2	per kamer	0,3 pp
Aanleunwoning en serviceflat	0,8	1,3	1,0	0,9	1,3	1,1	0,9	1,3	1,1	1,0	1,4	1,2	per woning	0,3 pp

bron: CROW, publicatie 381, december 2018

Figuur 3; parkeernormen wonen.

Het vinden van een goede balans tussen uitgeefbare grond en openbare ruimte en vervolgens de inrichting van die openbare ruimte met wegen, parkeerplaatsen, openbaar groen en water is ook bij de locatie "De vijf turven" een uitdaging.

7. Openbaar groen en openbaar blauw

De ruimtelijke kwaliteit van het openbaar gebied is van groot belang voor een aantrekkelijke leefomgeving en voor onze gezondheid. Vanuit dat perspectief zoeken we naar een ontwikkeling in een groene setting met voldoende aandacht voor oppervlaktewater. Dit beeld past bij de kern ’s Gravenmoer en geeft een aantrekkelijke openbare ruimte om in te verblijven en om elkaar te ontmoeten.

Het openbare gebied levert een bijdrage aan een aantrekkelijke wijk, een duurzame wijk met aandacht voor biodiversiteit en een goede waterhuishouding en aan het versterken van de kwaliteiten van het landschap.

Zoals hiervoor gesteld, dient er echter naar een balans gezocht te worden tussen het openbaar groen, openbare water, de opgave voor het ontsluiten van de wijk (wegen en trottoirs) en het parkeren binnen de wijk.

Tot slot zal ook voldoende aandacht geschonken moeten worden aan de beheersbaarheid van het openbaar gebied. Een goede openbare ruimte kan immers niet bestaan zonder een goed beheer ervan. Beheer en onderhoud zijn cruciaal voor het in standhouden en goed functioneren van onze leefomgeving. Kostenbeheersing is daarbij van groot belang. Met de ontwikkeling van deze locatie wordt extra openbare ruimte toegevoegd aan de bestaande voorraad. De benodigde structurele onderhoudskosten voor het beheer van deze openbare ruimte zijn een aandachtspunt bij de verdere uitwerking van deze ontwikkeling.

8. Duurzaamheid, klimaat en natuur-inclusiviteit

Het spreekt voor zich dat de woningen in deze tijd duurzaam worden gebouwd. Dat betekent onder andere goed geïsoleerd, gasloos en voorzien van duurzame energiebronnen. In dit gebied kan wellicht worden aangesloten worden op het bestaande warmtenet. Dat is een punt dat nader onderzocht kan worden.

Naast de woningen dient ook de openbare ruimte duurzaam ingericht te worden met aandacht voor het klimaat en een gezonde woonomgeving. Deze uitgangspunten gelden dus voor zowel de bebouwing als voor de (openbare) buitenruimte.

Toekomstige bewoners dienen zich dus van een duurzame en klimaatbewuste levensstijl bewust te zijn en hieraan bij te dragen.

We investeren daarom in groen en water in deze woon- en leefomgeving. Het groen biedt mogelijkheden om in te spelen, sporten, ontspannen en ontmoeten. Het groen en het water draagt bij aan biodiversiteit, klimaatbestendigheid en aantrekkelijkheid van de wijk. Daarnaast zullen duurzame materialen in de openbare ruimte worden toegepast, zoals bijvoorbeeld LED-armaturen en circulaire verhardingsmaterialen.

We willen er voor zorgen dat hitte, verdroging of wateroverlast de leefomgeving of gezondheid niet beïnvloeden. Regen- of grondwater is beschikbaar voor plant en dier. We zetten in op minder verstening en meer ruimte voor waterberging. Samen met een uitgebalanceerd openbaar en particulier groen zorgt dit voor voldoende afkoeling en minder wateroverlast of verdroging.

Ook op het gebied van mobiliteit wordt aandacht besteed aan duurzaamheid door te zorgen voor voldoende elektrische laadpunten voor auto's.

9. Economie en voorzieningen

Alhoewel in deze ontwikkeling geen voorzieningen of bedrijven worden gerealiseerd, draagt de woningbouw wel bij aan de instandhouding van voorzieningen en economische activiteiten in de kern. Door woningen aan de kern toe te voegen, groeit de kernpopulatie waarmee een bijdrage wordt geleverd aan het behouden (en mogelijk versterken) van het voorzieningenniveau in 's Gravenmoer. De voorzieningen, zoals gemeenschapshuis, scholen, sport- en verenigingsvoorzieningen alsmede de detailhandel zijn meer nabij het centrum van de kern gesitueerd. Binnen het plan "De vijf turven" wordt wel ruimte geboden aan aan-huis-gebonden beroepen, vergelijkbaar met geldende regels in andere woongebieden in de gemeente Dongen.

10. Financiën

Op grond van het grondbeleid is een positie aan de Waspikse weg door de gemeente verworven. Door deze positie in te nemen, is een actief grondbeleid mogelijk. Dat betekent dat de gemeente, na de grondverwerving, de locatie zelf bouw- en woonrijp maakt of laat maken en dat de bouwpercelen door de gemeente uitgegeven gaan worden. Deze uitgifte vindt in principe plaats in de vorm van verkoop.

Binnen de locatie ligt echter ook een positie van Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V. Om tot een goede integrale ontwikkeling te komen, is samenwerking raadzaam. Partijen dienen daarbij afspraken te maken over bijvoorbeeld de grond- en opstalexploitatie. Daarbij zijn meerdere samenwerkingsvormen mogelijk. Hoe dit verder vormgegeven gaat worden, wordt nader uitgewerkt.

De financiële voortgang van het project zal, conform de Nota Grondbeleid, tweemaal per jaar worden gerapporteerd aan de gemeenteraad door middel van de Voortgangsrapportage Grondexploitatie. Uitgangspunt is daarbij dat er sprake dient te zijn van minimaal een sluitende exploitatiebegroting.

11. Risico’s

Aan een gebiedsontwikkeling zijn uiteraard ook risico’s verbonden. In de voorgaande hoofdstukken is vooral aandacht besteed aan uitgangspunten, doch willen wij een aantal risico’s niet onbenoemd laten.

Een belangrijk risico is de algehele haalbaarheid van het plan. In de nadere uitwerking moet blijken of met het samenstel van alle uitgangspunten een (financieel) haalbaar plan te realiseren is.

Daarnaast zijn er diverse externe sectorale risico’s. Deze zullen nader in kaart moeten worden gebracht bij de planuitwerking. Een belangrijke daarbij is de stikstofproblematiek.

Ook de marktomstandigheden vormen een algeheel risico op de haalbaarheid. Stijgende kostprijzen en/of dalende opbrengsten kunnen de prognoses met betrekking tot de gebiedsontwikkeling in grote mate beïnvloeden.

Ondanks deze risico’s willen wij graag met de genoemde uitgangspunten aan de slag gaan om de gebiedsontwikkeling verder tot uitvoer te brengen. Daarbij streven wij naar een optimale invulling, doch zullen bij onhaalbare elementen een terugkoppeling geven wat en waarom iets niet haalbaar is.