RAADSVOORSTEL

Zaaknummer : 00020198
Documentnummer : D/26/1152328
Datum : 22 september 2026

ONDERWERP:

Vaststelling stedenbouwkundig plan De Vijf Turven ’s Gravenmoer

SAMENVATTING:

Voor de woningbouwlocatie De Vijf Turven in ’s Gravenmoer is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Het plan vormt de nadere uitwerking van de Uitgangspuntennotitie ‘De vijf turven’, die de gemeenteraad op 28 september 2023 heeft vastgesteld. Deze notitie bevat de kaders voor onder meer de begrenzing, woningbouw, verkeer, parkeren, groen en water, duurzaamheid, participatie en financiële haalbaarheid.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in circa 146 woningen en kent een gevarieerd woningbouwprogramma. Bij de verdere uitwerking is nadrukkelijk rekening gehouden met de bestaande woonomgeving en met reacties vanuit de omgeving.

Het plan is onder meer aangepast door het aantal woningen in het centrale deel van het plangebied te verminderen, de overgang naar bestaande achtertuinen te vergroenen, bestaande watergangen te behouden en de ontsluitingsstructuur te vereenvoudigen.

Met de vaststelling van het stedenbouwkundig plan wordt een ruimtelijk en stedenbouwkundig kader geboden voor de verdere uitwerking van De Vijf Turven. De vaststelling maakt de woningbouw nog niet planologisch mogelijk; daarvoor moet nog een afzonderlijke planologische procedure worden doorlopen.

HET VOORSTEL:

1. het stedenbouwkundig plan De Vijf Turven ’s Gravenmoer - 22 september 2026 vast te stellen;
2. het stedenbouwkundig plan te hanteren als kader voor de verdere ruimtelijke, stedenbouwkundige en planologische uitwerking van de woningbouwontwikkeling.

AANLEIDING:

De ontwikkeling van De Vijf Turven is al meerdere jaren opgenomen in gemeentelijke beleids- en uitvoeringsdocumenten. De gemeenteraad heeft op 28 september 2023 de Uitgangspuntennotitie ‘De vijf turven’ vastgesteld. Met deze notitie heeft de raad de belangrijkste kaders meegegeven voor de verdere ontwikkeling van de woningbouwlocatie.

Op basis van deze kaders is het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt. Daarbij zijn verschillende planvarianten onderzocht en is in het bijzonder gekeken naar de aansluiting op de bestaande woonomgeving.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in circa 146 woningen. Het woningbouwprogramma bestaat uit verschillende woningtypen, waaronder sociale huurwoningen, starterswoningen, levensloopgeschikte woningen, rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen.

ARGUMENTEN:

Met de vaststelling van het stedenbouwkundig plan wordt een duidelijk ruimtelijk en stedenbouwkundig kader vastgesteld voor de verdere ontwikkeling van De Vijf Turven.

Het plan draagt bij aan:

- de woningbouwopgave van de gemeente en van ’s Gravenmoer;
- een gevarieerd woningaanbod voor verschillende doelgroepen;
- een goede ruimtelijke aansluiting op de bestaande woonomgeving;

- een aantrekkelijke en klimaatbestendige openbare ruimte;
- een zorgvuldige inpassing van verkeer, parkeren, groen en water.

Inhoud van het stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan voorziet in circa 146 woningen. Binnen het plangebied zijn 133 woningen opgenomen: 27 sociale huurwoningen (20%), 73 middeldure woningen (55%) en 33 dure woningen (25%). Daarnaast zijn 13 woningen op gronden van derden in het plan betrokken.

Het plan kent een grote variatie aan woningtypen. Daarbij is aandacht voor starters, senioren en gezinnen.

De bebouwing bestaat uit grondgebonden woningen. De bouwhoogten bedragen één bouwlaag met kap of twee bouwlagen met kap. Hiermee wordt aangesloten bij de identiteit en het dorpse karakter van ’s Gravenmoer.

Relatie met de uitgangspuntennotitie

Het stedenbouwkundig plan is een nadere uitwerking van de uitgangspunten die de gemeenteraad in 2023 heeft vastgesteld. De uitgangspunten zijn als volgt vertaald in het plan.

Woningbouw

De uitgangspuntennotitie ging uit van circa 120 woningen. Daarbij is aangegeven dat het exacte aantal afhankelijk zou zijn van de woningtypologieën die uiteindelijk worden gerealiseerd.

Het huidige stedenbouwkundig plan voorziet in circa 146 woningen. De toename is het resultaat van de verdere planuitwerking en de gekozen woningtypologieën. Daarnaast zijn 13 woningen op aangrenzende gronden van derden meegenomen, waarmee een logische afronding van het plangebied wordt bereikt.

Woningbouwcategorieën

In de uitgangspuntennotitie is uitgegaan van circa 35% goedkope, 35% middeldure en 30% dure woningen binnen de nieuwbouwplannen in ’s Gravenmoer. Voor De Vijf Turven werd destijds uitgegaan van 35 goedkope, 53 middeldure en 32 dure woningen.

Het huidige plan voldoet op zichzelf niet volledig aan deze verdeling. Binnen het plangebied is sprake van 20% sociale huur, 55% middeldure woningen en 25% dure woningen. In samenhang met andere woningbouwlocaties in ’s Gravenmoer wordt volgens het voorliggende plan wel invulling gegeven aan de gewenste verdeling op kernniveau.

Ruimtelijke identiteit

De uitgangspuntennotitie vraagt om een ontwikkeling die aansluit bij de identiteit van ’s Gravenmoer. Het stedenbouwkundig plan voorziet daarom in grondgebonden woningen en sluit met de bouwhoogten en architectuur aan bij het dorpse karakter.

Verkeer

Het plan sluit aan op de Klipper en de Waspikse weg. Er wordt voorzien in verbindingen voor auto's, fietsers en voetgangers. Door de verwerving van een strook grond naast Havenkade 22 kan de ontsluiting van de Klipper worden geoptimaliseerd.

Parkeren

Voor de parkeeropgave geldt het Parapluplan Parkeren Dongen als uitgangspunt. De totale parkeerbehoefte bedraagt circa 259 parkeerplaatsen.

Er wordt niet voor gekozen om alle parkeerplaatsen direct aan te leggen. Voor 59 parkeerplaatsen wordt een ruimtelijke reservering opgenomen, zodat deze indien dat in de toekomst noodzakelijk blijkt alsnog kunnen worden gerealiseerd.

Groen en water

Het stedenbouwkundig plan bevat veel ruimte voor groen en water. De bestaande watergangen aan de zuid- en westzijde blijven behouden, inclusief onderhoudsstrook. Ook wordt voorzien in waterberging en een groene overgang naar bestaande achtertuinen.

Duurzaamheid, klimaat en natuur-inclusiviteit

De uitgangspunten voor duurzaamheid, klimaatadaptatie en natuur-inclusiviteit worden meegenomen in de verdere uitwerking van de woningen en openbare ruimte. Hierbij wordt ingezet op onder meer groen, waterberging, biodiversiteit, minder verharding en duurzame materialen.

Participatie

Participatie is vanaf het begin een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling. In de uitgangspuntennotitie is voorzien in betrokkenheid van ketenpartners, een klankbordgroep, omwonenden en andere belanghebbenden.

Bij de verdere planuitwerking zijn reacties uit de omgeving meegenomen. Onder meer de overgang naar bestaande woningen, hoogteverschillen, water, groen, parkeren en verkeersveiligheid zijn daarbij aan de orde geweest.

Deze inbreng heeft geleid tot aanpassingen in het plan. Zo is het aantal woningen in het centrale deel teruggebracht van 22 naar 16, is de groene overgang naar bestaande achtertuinen versterkt en is de ontsluitingsstructuur vereenvoudigd. De aangepaste stedenbouwkundige opzet is op 1 september 2026 tijdens een informatieavond toegelicht.

De verdere omgevingsdialoog wordt gekoppeld aan de planologische procedure.

Juridische aspecten

Het stedenbouwkundig plan is een ruimtelijk en stedenbouwkundig kader voor de verdere planontwikkeling. Het besluit tot vaststelling is geen besluit waarmee de woningen planologisch worden toegestaan. Voor de verdere ontwikkeling wordt een afzonderlijke planologische procedure doorlopen. Daarbij worden de benodigde onderzoeken uitgevoerd en vindt verdere participatie en omgevingsdialoog plaats.

Samenvattend

1.1 Het plan geeft uitvoering aan de eerder vastgestelde kaders

De gemeenteraad heeft in 2023 de uitgangspunten voor De Vijf Turven vastgesteld. Het huidige stedenbouwkundig plan vormt een nadere uitwerking van deze kaders.

1.2 Het plan levert een belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave

Met circa 146 woningen levert De Vijf Turven een substantiële bijdrage aan de woningbouwopgave van de gemeente en van ’s Gravenmoer.

1.3 Het plan biedt een gevarieerd woningaanbod

Door verschillende woningtypen en prijscategorieën te realiseren, wordt ruimte geboden aan verschillende doelgroepen.

1.4 De ruimtelijke kwaliteit is nadrukkelijk onderdeel van het plan

Groen, water, klimaatbestendigheid en een goede aansluiting op de bestaande woonomgeving zijn belangrijke uitgangspunten in het stedenbouwkundig plan.

1.5 Het plan is aangepast naar aanleiding van participatie

De reacties vanuit de omgeving hebben concreet geleid tot aanpassingen van het plan en zijn daarmee zichtbaar verwerkt in de huidige planopzet.

KANTTEKENINGEN:

1.1 Het stedenbouwkundig plan voldoet niet volledig aan de uitgangspuntennotitie

Omdat het stedenbouwkundig plan op onderdelen (aantal woningen/uitvoering parkeernormering) afwijkt van de door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspuntennotitie, wordt het plan ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. Hiermee wordt geborgd dat de gemeenteraad zich expliciet kan uitspreken over de gemaakte ruimtelijke keuzes en de afwijkingen ten opzichte van het eerder vastgestelde kader.

1.2 Nog een planologische procedure nodig

Het stedenbouwkundig plan heeft een kaderstellend en richtinggevend karakter. Met de vaststelling wordt de woningbouw nog niet planologisch toegestaan.

Voor de realisatie zijn nog nadere onderzoeken en uitwerkingen nodig en moet de benodigde planologische procedure worden doorlopen.

1.3 Financiële en externe risico's

De in de uitgangspuntennotitie benoemde risico's blijven relevant. Het gaat onder meer om de integrale haalbaarheid van het plan, externe sectorale aspecten, stikstof en veranderende marktomstandigheden.

FINANCIËN:

In de uitgangspuntennotitie is als uitgangspunt opgenomen dat de gemeentelijke grondexploitatie minimaal een sluitende exploitatiebegroting kent. De financiële voortgang wordt conform de Nota Grondbeleid tweemaal per jaar gerapporteerd aan de gemeenteraad via de Voortgangsrapportage Grondexploitatie.

De vaststelling van het stedenbouwkundig plan leidt op zichzelf niet tot een afzonderlijk gevraagd krediet.

VERVOLG:

Communicatie

Na besluitvorming door de gemeenteraad wordt de omgeving geïnformeerd over het vervolg van het project. De verdere omgevingsdialoog wordt gekoppeld aan de planologische procedure. De gemeente blijft inwoners en andere belanghebbenden informeren over de verdere uitwerking en de vervolgstappen.

Planning

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt. Daarbij worden de benodigde sectorale onderzoeken uitgevoerd en wordt de planologische procedure voorbereid.

De huidige planning is:

- 5 november 2026: besluitvorming door de gemeenteraad;
- vierde kwartaal 2026 – tweede kwartaal 2027: verdere uitwerking en onderzoeken;
- tweede kwartaal 2027: start planologische procedure (BOPA);
- derde kwartaal 2027: voorbereiding bouwrijp maken;
- vierde kwartaal 2027: beoogde start verkoop;
- derde kwartaal 2028: beoogde start eerste bouwwerkzaamheden.

BIJLAGEN:

1. Stedenbouwkundig plan De Vijf Turven 's Gravenmoer;
2. Uitgangspuntennotitie 'De vijf turven', vastgesteld door de gemeenteraad op 28 september 2023.

Burgemeester en wethouders van Dongen,
Namens dezen,

de secretaris,

dr. G.W. Goedmakers

de burgemeester,

ir. J.C. Slagboom