

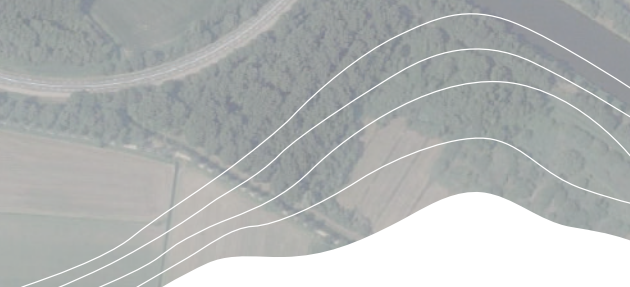


DANIELSWEG TICHELRIJT, DONGEN

INRICHTINGSPLAN

RHO ADVISEURS

4-11-2021



RHO ADVISEURS

DATUM: NOVEMBER 2021

PROJECT: DANIELSWEG, DONGEN

OPDRACHTGEVER: GEMEENTE DONGEN

PROJECTNUMMER: 20190276

INHOUD

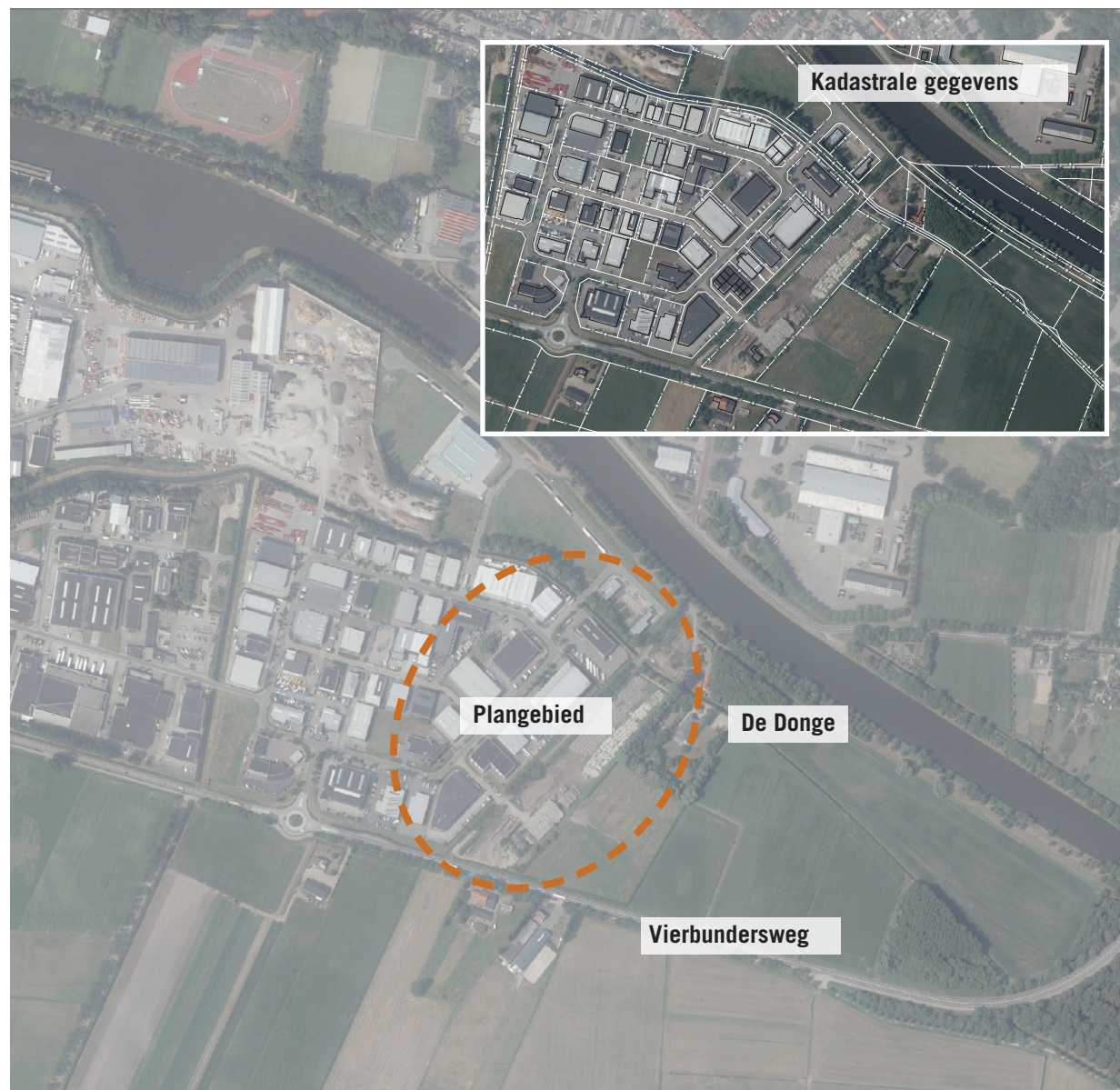
PLANGEBIED	4
HISTORIE	6
VERKENNING PLANGEBIED EN OMGEVING	8
UITGANGSPUNTEN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	14
UITGANGSPUNTEN	21

PLANGEBIED

Bedrijventerreinen in de gemeente Dongen, waaronder bedrijventerrein Tichelrijt, zijn vanuit provinciaal oogpunt aangewezen als lokale bedrijventerreinen. Uitbreiding ervan mag enkel voor lokale bedrijvigheid en vraag gestuurd. Om lokale behoefte te kunnen accommoderen wil de gemeente aan de oostzijde van Tichelrijt II, ter plaatse van de uitbreidingszone Tichelrijt III, een strook van circa 1,9 hectare langs de Danielsweg bestemmen tot bedrijventerrein.

De gronden waar in de toekomst de uitbreiding Tichelrijt III is voorzien, zijn nog gedeeltelijk agrarisch in gebruik. Aan de oostzijde van het bestaande bedrijventerrein, op het adres Danielsweg 1, zijn een woonhuis en bijbehorende opstallen aanwezig. De agrarische bedrijfsactiviteiten worden beëindigd en het perceel DGN01 - L - 147 is aangekocht door de gemeente Dongen. De gemeente wenst een gedeelte van dit perceel te bestemmen tot 'Bedrijventerrein' ten behoeve van de vraaggerichte uitbreiding van het bedrijventerrein Tichelrijt.

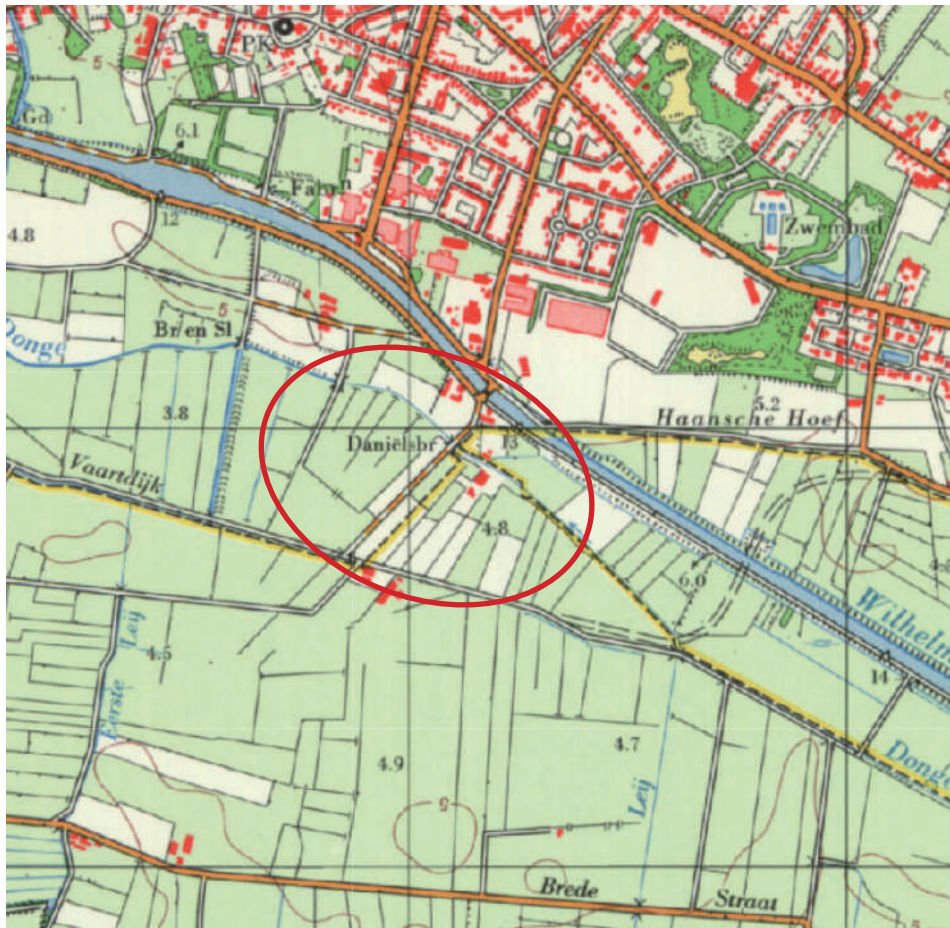
Voor het plangebied geldt de beheersverordening 'Tichelrijt' (onherroepelijk vastgesteld op 13 oktober 2016) en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch'. Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' van toepassing. De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuwe bedrijfsbestemming waarmee bedrijfsvoering tot en met bedrijfscategorie 3.1 of 3.2 mogelijk wordt gemaakt. Door middel van een nieuw bestemmingsplan kan de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt. De ontwikkeling wordt zorgvuldig ingepast en gaat gepaard met een voorstel voor landschaps- en natuurontwikkeling.





Plangebiet

HISTORIE



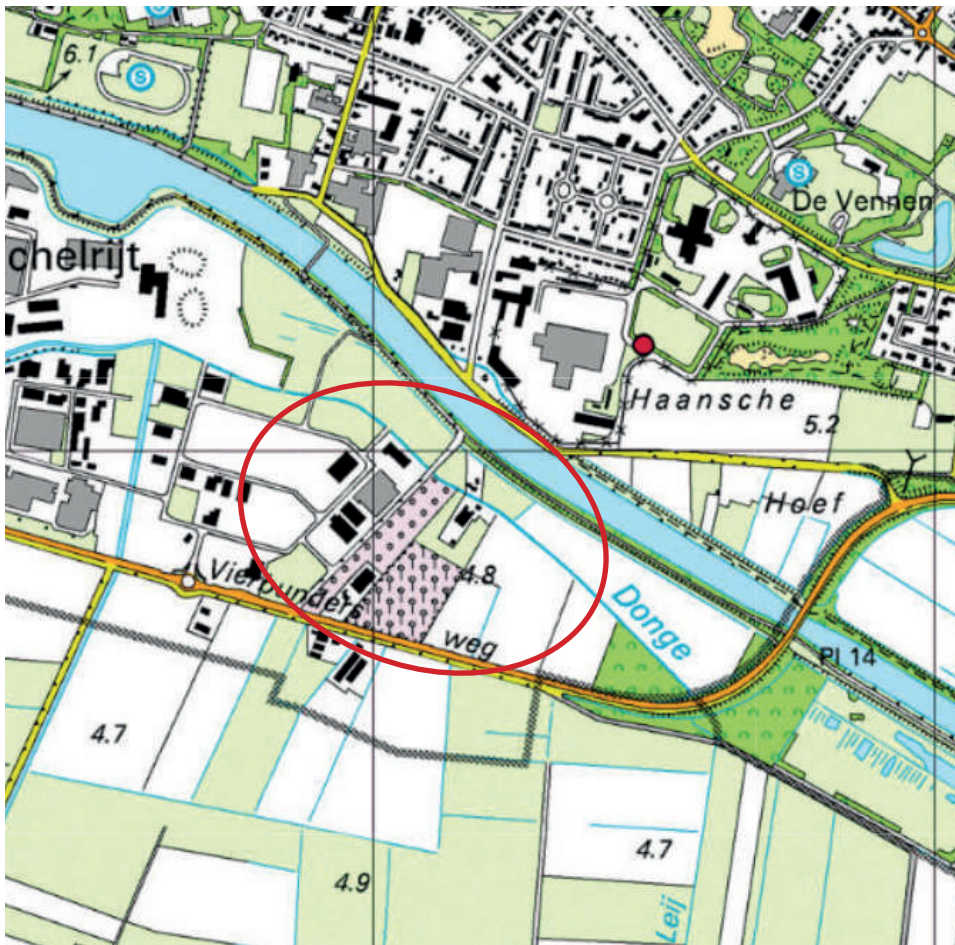
1985

- Kleine kavelstroken
- Bebouwing rondom de oversteek over het Wilhelmina kanaal
- Danielsweg al aanwezig



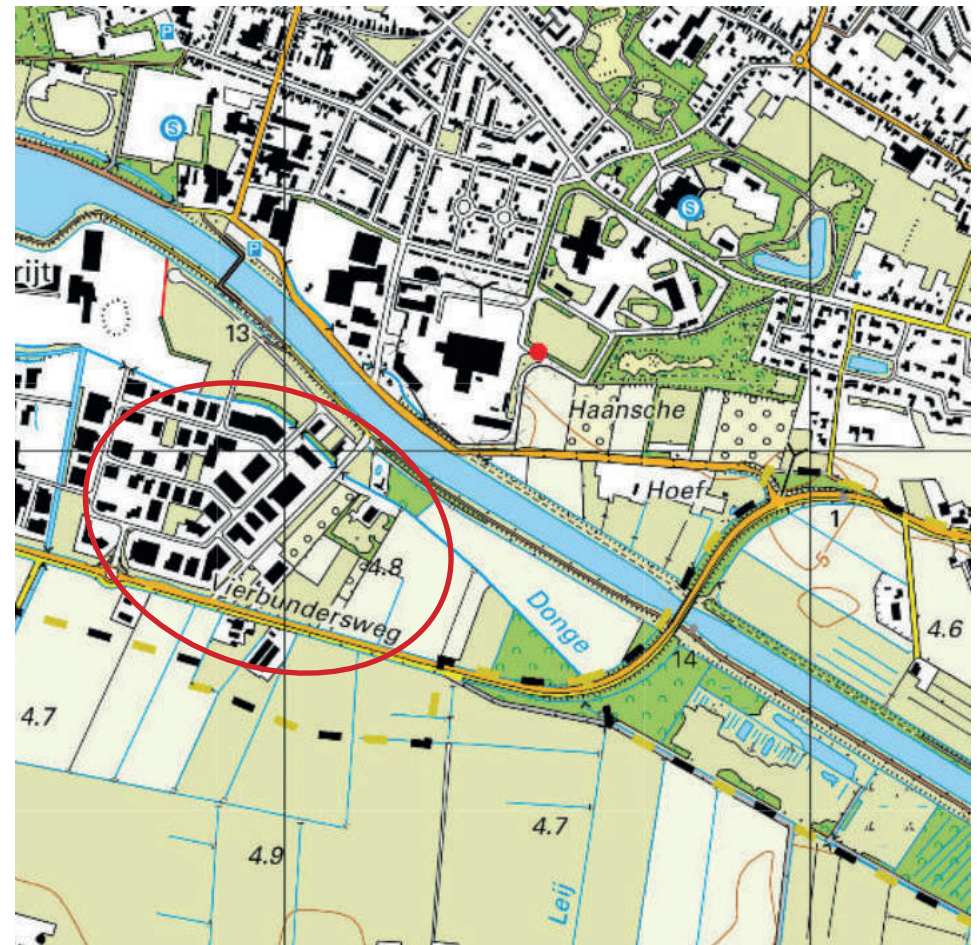
1990

- N632 is aangelegd en daarbij de oversteek over het kanaal verschoven
- Kavels zijn groter door waarschijnlijk ruilverkaveling



2004

- Het industrieterrein Tichelrijt wordt uitgebreid



2020

- De Donge blijft een belangrijk element in het plangebied
- Tichelrijt is uitgebreid
- Verschillende groenelementen zijn toegevoegd en behoren tot de NNB

VERKENNING PLANGEBIED EN OMGEVING

Ligging in beekdallandschap

In de gemeente Dongen komen verschillende landschapstypen samen:

- dekzandlandschap;
- beekdallandschap;
- slagenlandschap;
- moerlandschap.

De kern Dongen is gelegen op een dekzandrug. Het dekzandlandschap aan de westkant (Dorpspad) en de zuidoostkant (Eindsestraat) van de kern heeft twee verschijningsvormen: bos en agrarisch. Typerend voor het agrarische deel van het dekzandlandschap is de kleinschalige afwisseling tussen bosjes, landschapselementen en agrarische gronden. De combinatie en afwisseling is een belangrijke kwaliteit. De omgeving Groenstraat wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van gave oude bouwlanden tussen de bebouwing.

Het plangebied aan de Danielsweg is gelegen in het landschapstype beekdallandschap. Dit landschap ligt tussen Dongen, Rijen en Tilburg. De Donge, Grote en Kleine Leij zijn de dragers van dit landschapstype. Vanuit het gebied ten noorden van de Vierbundersweg worden lange zichtlijnen gecombineerd met een wijds uitzicht. Het beekdallandschap is een relatief nat en open agrarisch cultuurgebied met verspreide wegen en bebouwing. Het slagenlandschap is in omvang en structuur het meest kenmerkend voor het buitengebied van de gemeente. Uit de opstrekende verkaveling blijkt, ondanks het feit dat sprake is van zandgronden, dat het gebied van oudsher vochtig is.

In de loop van de tijd is de waterbeheersing echter verbeterd en zijn de percelen verbreed. Kenmerkend is de knik in de verkaveling ter plaatse van de Fazantenweg. Daaruit blijkt dat het gebied vanuit twee kanten is ontgonnen: de Eindsestraat en de Vaartweg. Beide ontginningen komen bij de Fazantenweg bij elkaar.

Het bebouwingspatroon en de singelbeplanting langs paden, wegen en kavels vormen de dragende structurelementen van dit landschap. Het moerlandschap ten noorden van de kern 's-Gravenmoer is een duidelijk veenontginningslandschap, met de smalle opstrekende verkaveling, de Donge, vaarten en dijken.

Het ontginningspatroon is hier nog goed herkenbaar, het landschap is "leesbaar". In figuur 1 is de landschapstypekaart met daarbij de aanduiding van het plangebied in beeld gebracht.



Figuur 1 Landschapstypekaart met aanduiding plangebied (Bron: Gemeente Dongen)

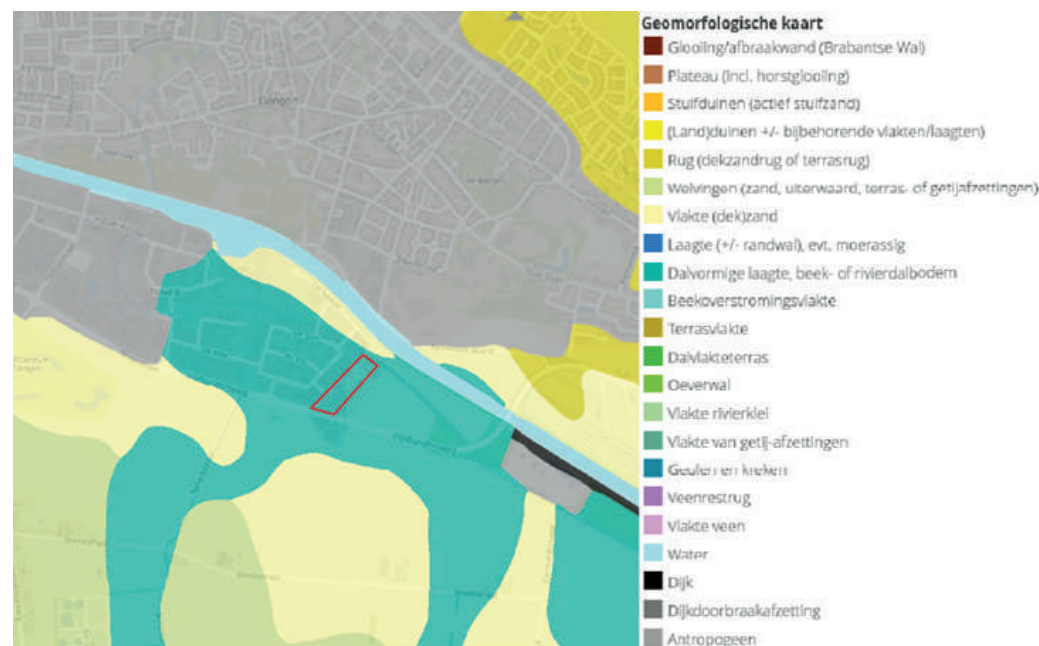
De oude ontginningslinten zijn kenmerkend voor de landschappelijke opbouw van de gemeente. Deze linten bepalen in belangrijke mate de ruimtelijke structuur van de gemeente en zijn landschapelijk waardevol door de grote variatie in bebouwing en beplanting. De landschappelijke waarde van een gebied is gelegen in de gebiedseigen identiteit. De volgende landschapselementen zijn vooral bepalend voor deze gebiedseigen identiteit:

- de overgang tussen landschapstypen;
- het landschapspatroon als afspiegeling van de ontstaansgeschiedenis (herkenbaar en gaaf);
- de mate van zeldzaamheid (in provinciaal of landelijk kader).

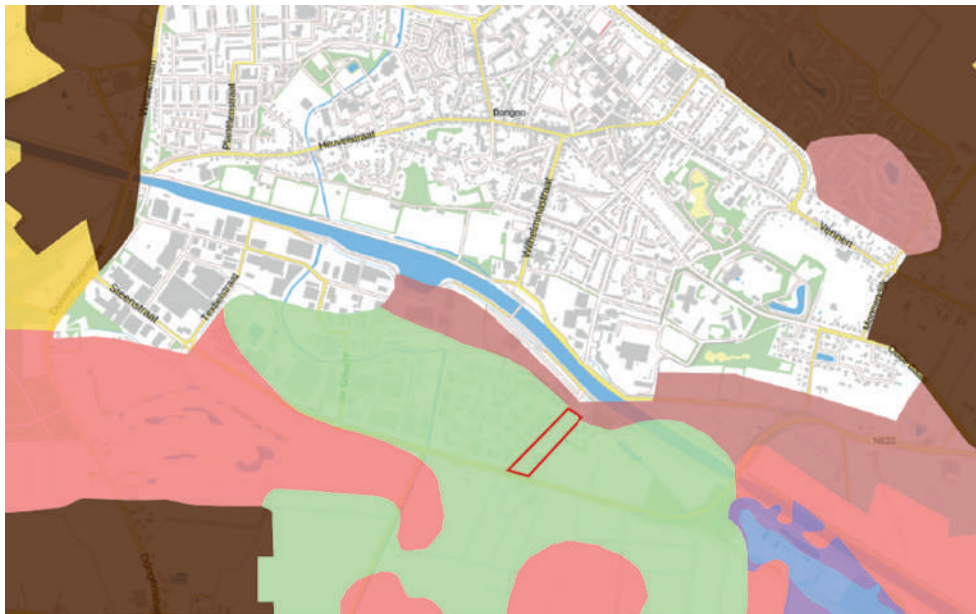
In het algemeen is de schaal van het landschap de laatste decennia sterk vergroot, door het rooien van kavelgrensbeplantingen en landbouwkundige schaalvergroting. Zo was het slagenlandschap, dat nu relatief open is, van oudsher een relatief kleinschalig gebied, met veel kavelgrensbeplantingen. Een aantal grootschalige elementen in het landschap passen door aard en schaal niet in het oorspronkelijke landschap: hoogspanningsleidingen, het Wilhelminakanaal, de Vierbundersweg, kassencomplexen, de zandwinningsplas aan de Moersedreef en het bedrijventerrein De Wildert. Langs de kernrand van Dongen is verzachting van de huidige - veelal harde - overgang gewenst.

Geomorfologie en bodem

Op de kaart met geomorfologie (figuur 2) is goed te zien dat het plangebied onderdeel uitmaakt van de dalvormige laagte, beek- of rivierdalbodem. De bodemkaart (figuur 3) laat zien dat het gebied onderdeel uitmaakt van pleistocene zandlandschappen. De zandige bodems, soms met lemige laagjes in de ondergrond, hebben een grondwaterstand die vrijwel altijd beneden de bewortelbare zone ligt.



Figuur 2 Geomorfologie (Bron: Provincie Noord-Brabant)



Legenda Underlay (9)

- | | |
|--|--|
| 1: Zand van bedijkte rivieren, binnen 1,0 m-mv | 17: Beddingzand onbedijkte rivieren, dieper dan 3,0 m-mv |
| 2: Zand van bedijkte rivieren, top tussen 1,0 - 2,0 m-mv | 20: Pleistoceen zand 0 - 1,0 m-mv |
| 3: Zand van bedijkte rivieren, top tussen 2,0 - 3,0 m-mv | 21: Pleistoceen zand 1,0 - 2,0 m-mv |
| 4: Zand van bedijkte rivieren, top tussen 3,0 - 4,0 m-mv | 22: Pleistoceen zand 2,0 - 3,0 m-mv |
| 5: Zand van bedijkte rivieren, top tussen 4,0 - 5,0 m-mv | 23: Pleistoceen zand 3,0 - 4,0 m-mv |
| 6: Zand van bedijkte rivieren, top tussen 5,0 - 6,0 m-mv | 24: Pleistoceen zand 4,0 - 5,0 m-mv |
| 7: Zand van bedijkte rivieren, top tussen 6,0-7,0 m-mv | 25: Pleistoceen zand 5,0 - 6,0 m-mv |
| 8: Zand van bedijkte rivieren, top tussen 7,0-8,0 m-mv | 26: Pleistoceen zand 6,0 - 7,0 m-mv |
| 9: Zand van bedijkte rivieren, top tussen 8,0-9,0 m-mv | 27: Pleistoceen zand 7,0 - 8,0 m-mv |
| 10: Zand van bedijkte rivieren, top tussen 9,0-10,0 m-mv | 28: Pleistoceen zand 8,0 - 9,0 m-mv |
| 13: Beddingzand onbedijkte rivieren, top binnen 1,0 m-mv | 29: Pleistoceen zand 9,0 - 10,0 m-mv |
| 14: Beddingzand onbedijkte rivieren, top tussen 1,0 - 1,5 m-mv | 30: Pleistoceen zand 10,0 - 11,0 m-mv |
| 15: Beddingzand onbedijkte rivieren, top tussen 1,5 - 2,0 m-mv | 32: Verstoord (bebouwd, zand-winning, vergraven) |
| 16: Beddingzand onbedijkte rivieren, top tussen 2,0 - 3,0 m-mv | 99: Water |

AHN

De hoogtekartaat Nederland (AHN) laat mooi het contrast tussen de dalvormige laagte, beek-of rivierdalbodembodem en de hoger gelegen zandgronden zien.



Natuurnetwerk Brabant

Het Natuurnetwerk Brabant is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. Onder het netwerk vallen bestaande en nieuwe natuurgebieden die door de ecologische verbindingszone (EVZ) met elkaar verbonden zijn.

Het is belangrijk dat veel natuurgebieden met elkaar in verbinding staan. Dieren moeten zich kunnen verplaatsen om voldoende voedsel te kunnen vinden en schuilplaatsen te creëren.

Rondom de locatie van het bedrijventerrein Tichelrijt is veel Natuurnetwerk Brabant aanwezig. Om de natuur met elkaar te verbinden is het belangrijk om met de landschappelijke inpassing rekening te houden met eventuele stapstenen om de verschillende natuurgebieden te verbinden.

De natuurgebieden rondom het plangebied bestaan vooral uit loofbossen met een weelderige ondergroei.



Loofbossen met weelderige ondergroei



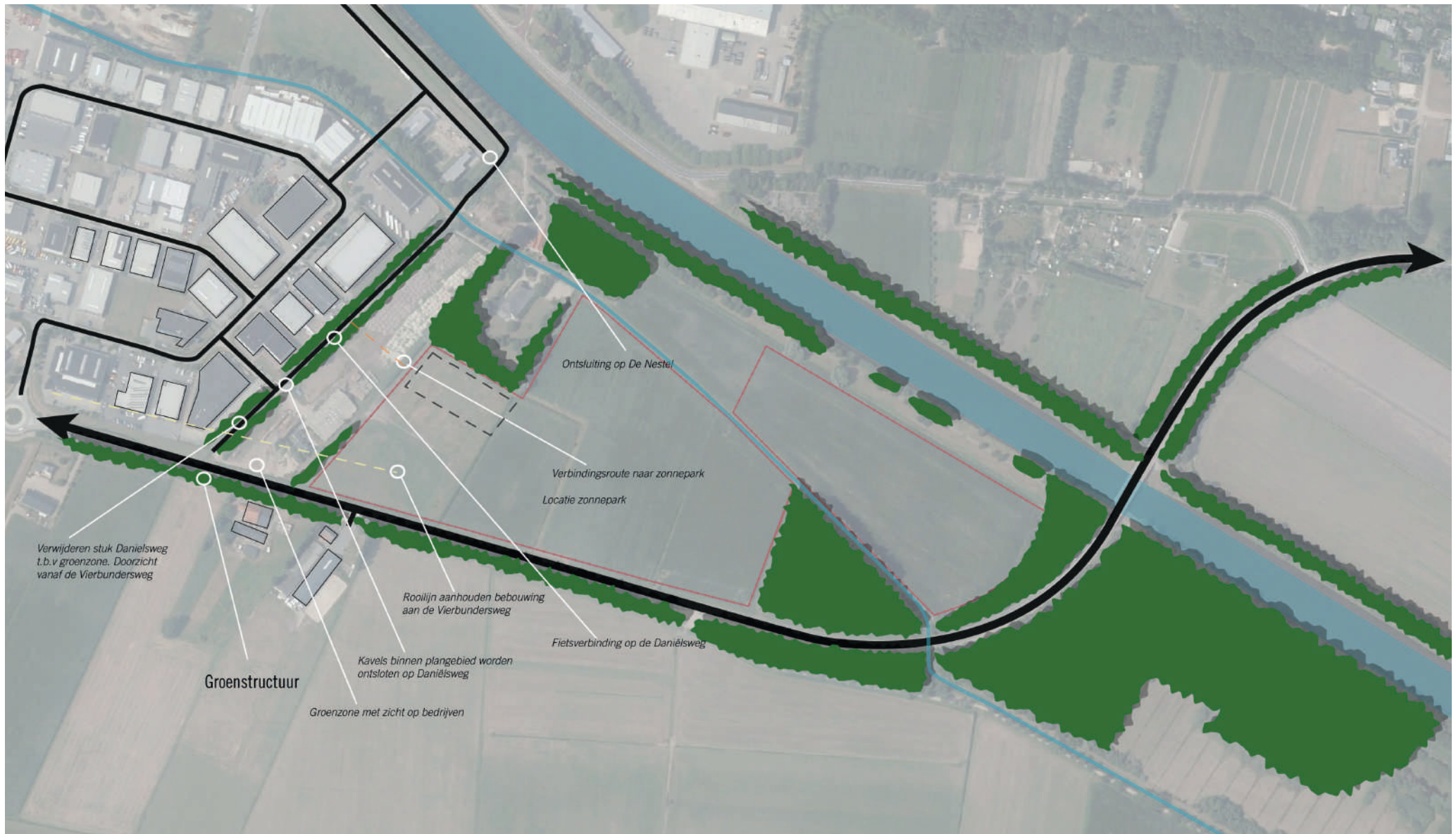
UITGANGSPUNTEN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Het doel van het beleid van de gemeente hieromtrent is het behouden van de eigen identiteit van het Dongense landschap, afgestemd op de verschillende landschapstypen en ruimtelijke eenheden. Dit sluit aan bij de lagenbenadering, één van de funderingen van de Structuurvisie Dongen 2020. Voor de invulling van de laag landschap binnen deze structuurvisie (en daarmee voor het behouden van de landschapsstructuur) zijn diverse deelgebieden onderscheiden met verschillende doelstellingen. Voor wat betreft het beekdallandschap geldt onder meer de ontwikkelambitie van een besloten karakter langs de zuidrand van Dongen.

Bij het opstellen van de structuurvisie is destijds al gesteld dat de uitbreiding van Tichelrijt plaats diende te vinden in de zone tussen de Vierbundersweg en het Wilhelminakanaal (Tichelrijt III) en ten zuiden van de Vierbundersweg (Tichelrijt Zuid). Bij de uitbreiding van Tichelrijt Zuid is beeldkwaliteit en uitstraling naar het aangrenzende open landschap en naar de hoofdontsluiting (Vierbundersweg) van groot belang. Dit geldt ook voor Tichelrijt III aan de hoofdontsluiting, maar daarnaast ook richting het Wilhelminakanaal, een aansprekend waterfront zorgt voor een kwaliteitsimpuls. Daar kan ook de zichtbaarheid en beleefbaarheid van de Donge op deze uitbreiding aan bijdragen. Tichelrijt III krijgt daarnaast een inrichting met bedrijvigheid uit maximaal milieucategorie 3.2, rekening houdend met milieuzonering richting de (potentiële) woongebieden aan de noordzijde van het Wilhelminakanaal. Eveneens wordt rekening gehouden met het zicht op het bedrijventerrein vanaf de noordzijde van het Wilhelminakanaal door het terrein zoveel mogelijk in te passen met groen.

Uitgangspunten:

- de regionale werkafspraken, op basis van investering van 1% van de kavelopbrengsten;
- zwaartepunt landschappelijk inpassing aan zijde Vierbundersweg, met oog voor de zichtlocatie;
- passende visuele afscherming ten opzichte van Danielsweg 7;
- uitstraling aansluiten bij bestaande beeld bedrijventerrein Tichelrijt en het zonnepark;
- waar mogelijk koppelen aan nieuw wegprofiel Danielsweg;



Om het bedrijventerrein Tichelrijt een groene uitstraling te geven zullen verschillende beplantingselementen toegepast worden. De groen in te passen delen bestaan uit bloemrijkgrasland, struweel en inheemse bomen. Naast een groene uitstraling hebben de groenstroken ook een ecologische functie. Zo bieden de bomen en het struweel een schuilplaats en broedgelegenheid aan vogels en kleine zoogdieren.

Door de Daniëlsweg te verbreden worden de nieuwe bedrijfskavels goed ontsloten op het huidige bedrijventerrein. Bij de ontwikkeling worden fietsstroken toegevoegd, hierdoor wordt het bedrijventerrein ook voor fietsers goed bereikbaar. Ten behoeve van de verbetering van de weg is hier meer ruimte nodig. Hiervoor worden de sloten aan de oostzijde parallel verplaatst naar de zuidzijde van de weg.

Om te zorgen dat er geen negatieve effecten zijn op waterhuishoudkundige situatie, wordt de sloot 1 op 1 verplaatst. Op een enkele plek is dit niet haalbaar, daarvoor worden natuurlijkvriendelijke oevers aangelegd ter bevordering van de biodiversiteit.

De totale gedempte watergangen hebben een oppervlakte van 579m². Door middel van een wadi te realiseren (501 m²) en aan de oostzijde sloten te verbreden (539 m²) wordt er totaal 1040 m² aan water gecompenseerd.

De route naar de recreatieve zone van het zonnepark is als een voorstel ingetekend.

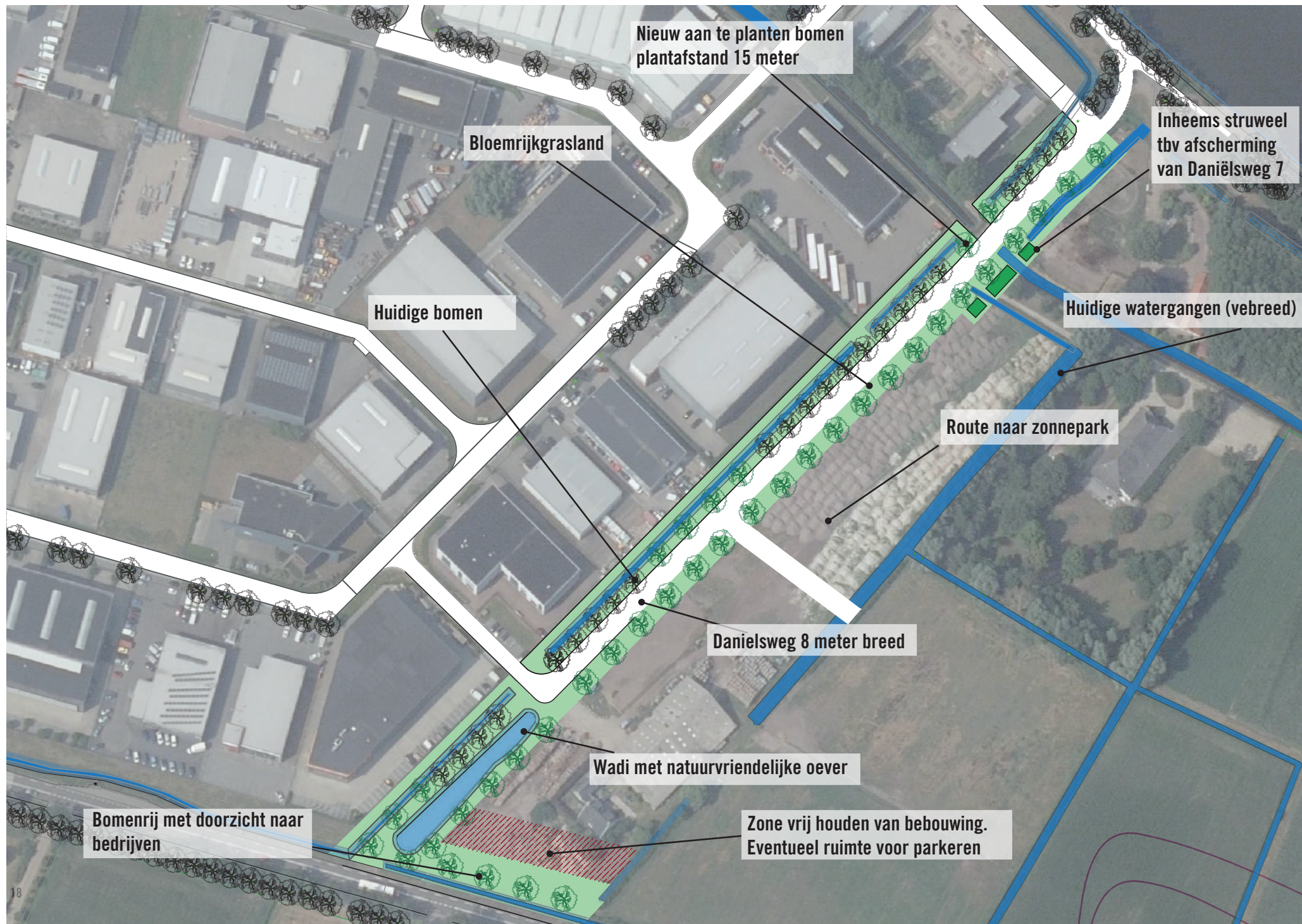


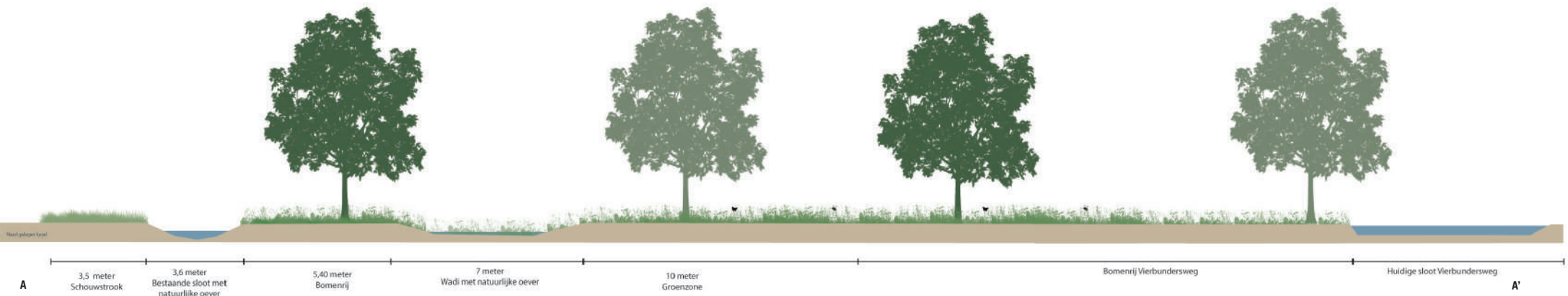
Huidige groene uitstraling Daniëlsweg

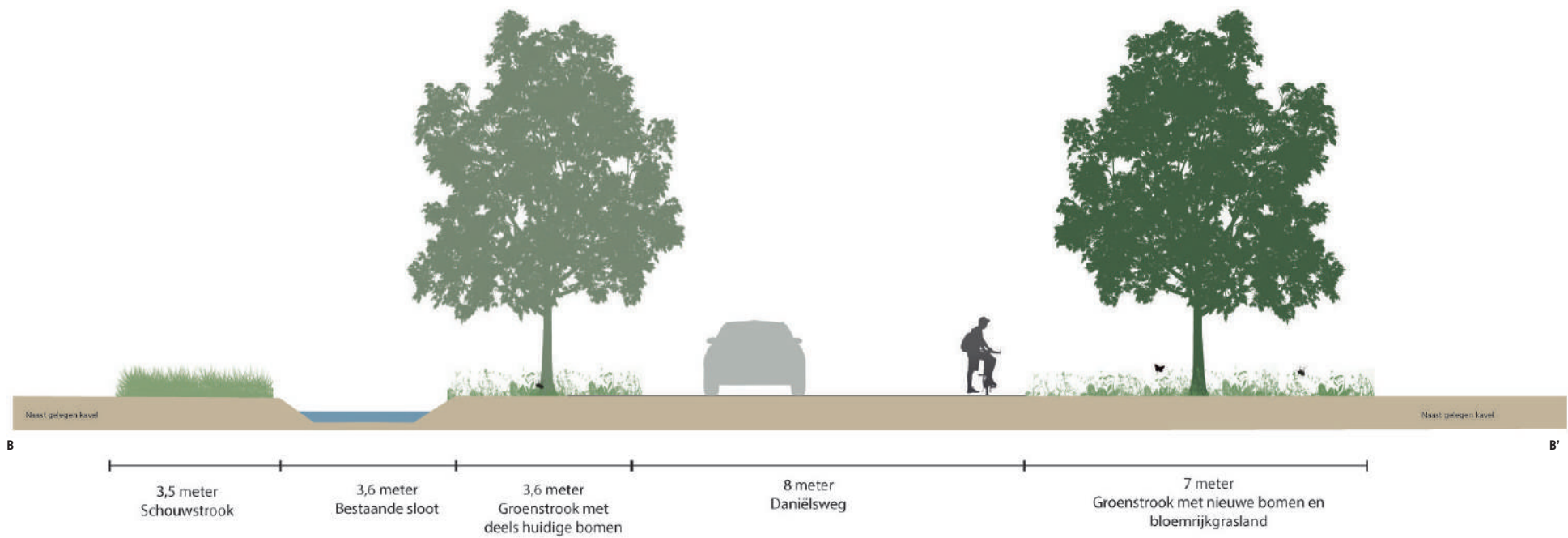
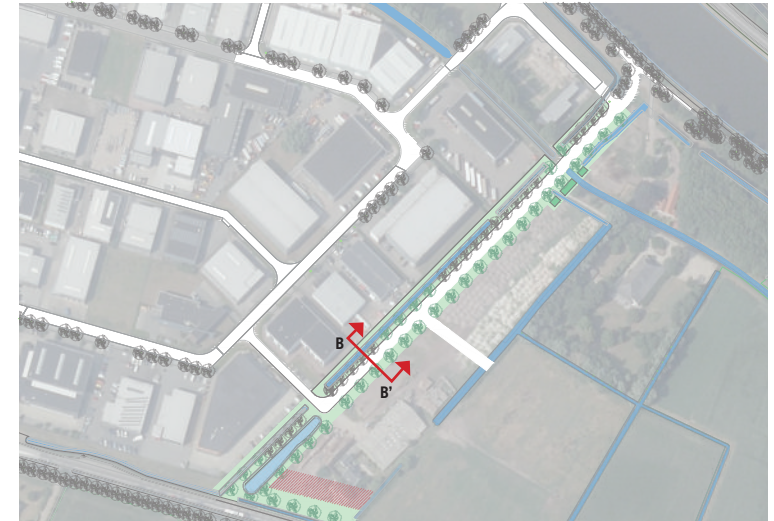


Huidige wegprofiel Daniëlsweg









KWALITEITSVERBETERING

Budget landschappelijke inpassing

Door de gemeente Dongen is in afstemming met de Provincie Noord-Brabant een rekenmethodiek voor planmatige stedelijke ontwikkeling gehanteerd waarmee de kwaliteitsverbetering wordt berekend. Minimaal 1% van de uiteindelijke uitgifteprijs moet in de kwaliteitsverbetering worden geïnvesteerd. Hiermee wordt rekening gehouden met het verschil in kosten en opbrengsten van verschillende bestemmingen. De kosten van de sloop van opstallen en het verwijderen van verharding mag hierop in mindering worden gebracht. De kwaliteitsverbetering kan verder bestaan uit het laten opstellen van een landschappelijk inpassingsplan, de aanleg daarvan en de waarden die op basis van de STIKA aan de aan te planten beplanting zijn toegekend. Voor de kostenberekening van de landschappelijke inpassing is Bijlage F bij de Subsidieregeling Groen Blauw stimuleringskader Noord-Brabant toegepast.

Op grond van de 'Rekenwaarden voor berekening investering landschapsversterkingsplan' is een berekening uitgevoerd naar de toekomstige waarde. Van deze waarde wordt minimaal 1% van de uitgifteprijs geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering. De kosten voor de sloop van de gebouwen en het verwijderen van de verharding mag van deze waarde afgetrokken worden.

De aangehouden prijzen zijn gebaseerd op de Nota Grondprijzen 2021 van de gemeente Dongen. In deze nota worden de grondprijzen voor gronden met diverse bestemmingen en voor diverse doeleinden vastgelegd. Voor bedrijventerreinen bedraagt de prijs voor bouwgrond op een zichtlocatie €150,00 per m² en bouwgrond op een niet-zichtlocatie €130,00 per m². Aangezien

nog niet bekend is welke en vooral waar bedrijven zich zullen vestigen wordt ten behoeve van de berekening van de kwaliteitsverbetering een gemiddelde grondprijs van €140,00 per m² aangehouden. Daarnaast kan er vanuit worden gegaan dat circa 90% van het bestemmingsvlak 'Bedrijventerrein' uitgeefbaar is. Voor wat betreft het plangebied aan de Danielsweg komt dit neer op een bruto opbrengst van $(17.900 \times 140 \times 0,9)$ €2.255.400. Op basis van deze kavelopbrengsten moet minimaal 1% geïnvesteerd worden in een kwaliteitsverbetering. Dit komt neer op een bedrag van €22.554,-.

De totale kosten voor de sloop van de bebouwing op het adres Danielsweg 1 zijn €34.825,-. Voor de kwaliteitsverbetering is 10% van de ze totale sloopkosten opgenomen. Dit komt neer op een bedrag van €3482.

In de vergoedingssystematiek wordt uitgegaan van drie verschillende vormen van dienstverlening: Aanleg, onderhoud en inzet van grond.

Maximaal 20% van de totale uitvoeringskosten mag aan planvorming worden besteed.

Voor de ontwikkeling zal de bebouwing op het adres Danielsweg 1 gesloopt worden. 10% van deze sloopkosten worden meengenomen in de kwaliteitsverbetering.

Onderstaande bedragen zijn inclusief BTW en zijn gebaseerd op het inrichtingsplan van pagina 18.

€ 23.419,88 wordt ingezet voor de kwaliteitsverbetering. De minimale grens van 1% is hiermee voldaan.

Onderdeel	Eenheid	Aantal	Norm per eenheid	Totaal
10% van de sloop bebouwing Danielsweg 1	m ²	139,3	€ 25,00	€ 3.482,00
Aanplant laanbomen	stuks	38	€ 60,62	€ 2.303,56
Aanplant bosplantsoen	m ²	115	€ 1,58	€ 181,70
Ontgraven natuuroever en verwerken vrijkomende grond	m ³	116	€ 5,40	€ 626,40
Aanleg bloemrijke rand	are	60,7	€ 16,25	€ 60,70
Aanleg amfibieënpool	m ³	375	€ 5,40	€ 2.025,00
Totaal kosten aanleg landschappelijke inpassing				€ 8.679,36
Beheer voor 10 jaar				
Struweelhaag	m ¹	84	€ 0,73	€ 613,20
Landschapsboom	stuks	38	€ 5,54	€ 2.105,20
Natuuroever	are	2,32	€ 12,90	€ 299,28
Bloemrijkgrasland	are	60,7	€ 8,42	€ 5.110,94
Amfibieënpool	stuks	1	€ 611,90	€ 611,90
Totaal kosten onderhoud landschappelijke inpassing (10 jaar)				€ 8.740,52
Plankosten en ontwikkeling				€ 6.000,00
<u>Totale kosten aanleg en onderhoud landschappelijke inpassing</u>				<u>€ 23.419,88</u>

