

An aerial photograph of a landscape. In the upper half, there are several large industrial buildings with grey roofs and parking lots filled with cars. A canal or river flows through the middle of the image, separating the industrial area from a green golf course on the left. The golf course has several ponds and sand traps. In the bottom right corner, there are some white curved lines, possibly representing a design or map overlay.

GEBIEDSVISIE TICHELRIJT ZUID | GEMEENTE DONGEN

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM: december 2022

PROJECT: Gebiedsvisie Tichelrijt Zuid - Dongen

OPDRACHTGEVER: De Bunte Vastgoed

PROJECTNUMMER: 220210994

STATUS: Definitief

RHO ADVISEURS - Rotterdam

Weena 505 (Delftse Poort)
verdieping 36
3013 AL
Rotterdam

info@rho.nl
010 2018555

INHOUD

1. INLEIDING	5
2. ANALYSE	7
3. RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN	9
4. RICHTLIJNEN BEBOUWING	11
5. RICHTLIJNEN OPENBARE RUIMTE	15
6. INSPIRATIE DUURZAAMHEID EN ENERGIE	16

LIGGING



Plangebied

1. INLEIDING

Aanleiding

Het bedrijventerrein Tichelrijt aan de zuidzijde van Dongen ligt tussen het Wilhelminakanaal en de Steenstraat welke in principe de grens naar het landelijk gebied ten zuiden daarvan vormt. Het betreft een gemengd bedrijventerrein met kavels en bedrijfsbebouwing van verschillende maat en schaal. In de zone langs het kanaal liggen vooral grotere bedrijven met een aandeel buitenopslag.

De rand aan de zuidzijde bestaat momenteel uit een deel bedrijfsbebouwing tussen de Steenstraat en het golfterrein. Deze strook loopt tot het verlengde van de Textielstraat (Zandeweg en entree golfterrein). Ten oosten van de entree is recent een nieuwe bedrijfsbestemming mogelijk gemaakt (bedrijf Hoppenbrouwers). De rest van deze strook tussen Steenstraat en het golfterrein is nog als agrarische grond in gebruik.

Ruimtelijk is het logisch om het bedrijventerrein langs deze rand af te ronden met kleinere bedrijfskavels op een wijze zoals dat aan de westkant is gerealiseerd en in aansluiting op de kavel van Hoppenbrouwers.

Vanaf deze nieuwe kavel langs de Steenstraat kunnen in verschillende fases kavels worden toegevoegd.

In deze visie wordt aangegeven op welke manier de rand van het bedrijventerrein kan worden vormgegeven en

welke fasering wij hierbij voor ogen hebben. Deze visie betreft de gehele zuidrand. Voor de ontwikkeling wordt nu eerst ingezet op de ontwikkeling van het eerste deel (fase 1) met een oppervlakte van circa 1,65 ha aan uitgeefbare grond.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt allereerst een beknopte verkenning van de locatie gedaan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de stedenbouwkundige visie op de rand en de indeling van het terrein.

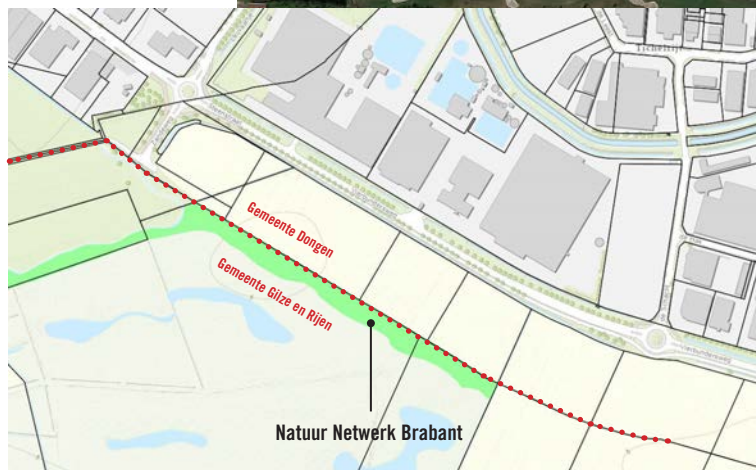
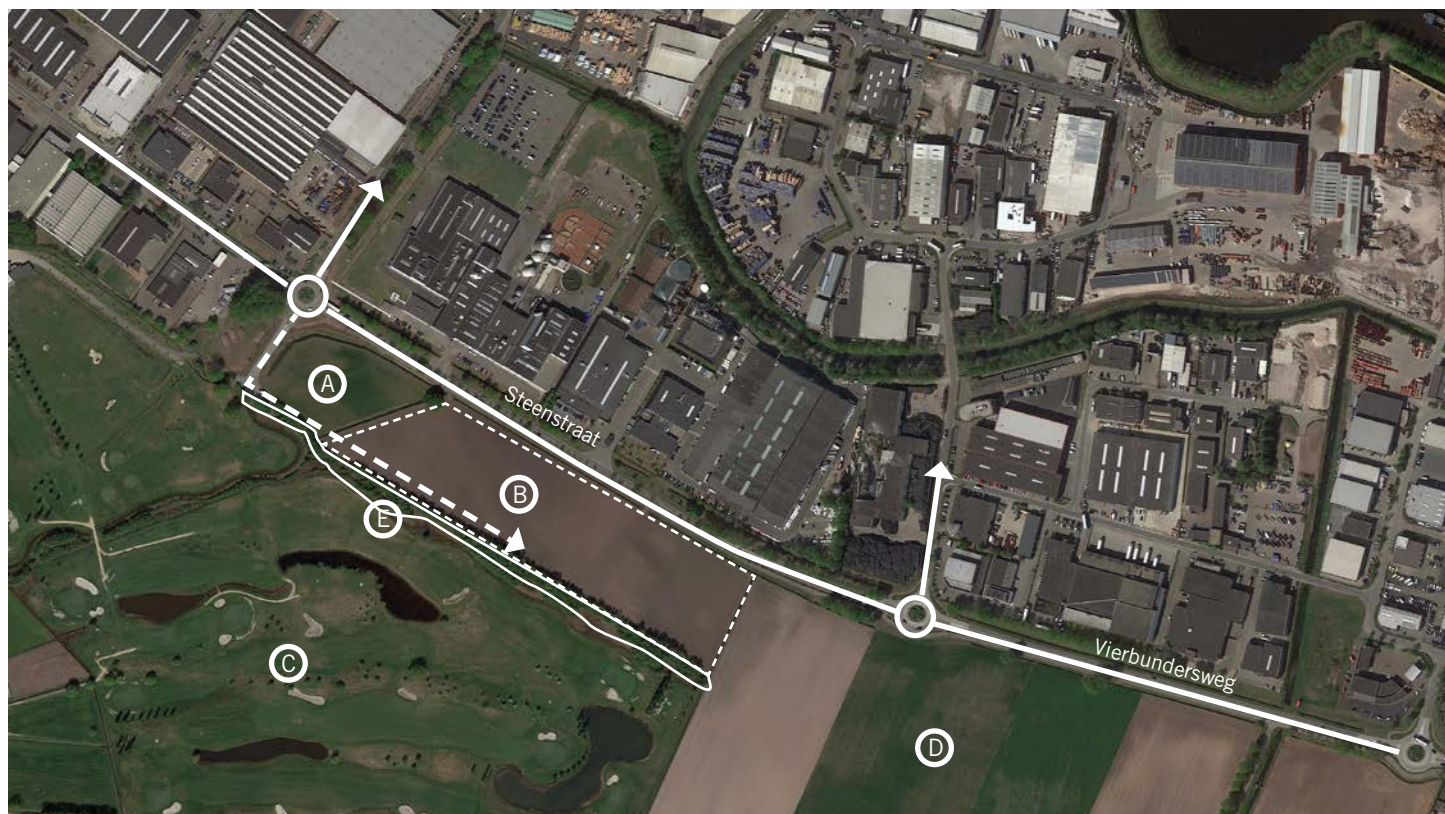
Vervolgens worden de uitgangspunten voor ontwikkeling beschreven. Dit zijn zowel een set stedenbouwkundige uitgangspunten als beeldkwaliteitsrichtlijnen die dienen als inspiratie voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijfsbebouwing en de inrichting van kavels.

Dit document geeft de visie op de ontwikkeling van de zuidrand van het bedrijventerrein. Uiteindelijk kan in meerdere fasen de planologische inbedding en uitgifte plaatsvinden waarbij de kavel aan westzijde als eerste kan worden ontwikkeld.

Ruimtelijke analyse en faseringsvoorstel

LEGENDA

- (A) Reeds bestemde bedrijfskavel
- (B) Uitbreiding fase 1 en fase 2
- (C) Golfterrein
- (D) Agrarisch gebied
- (E) Ecologische verbindingszone



2. ANALYSE

OPZET BEDRIJVENTERREIN

Het bedrijventerrein Tichelrijt is een gemengd bedrijventerrein. Het gebied aan de zuidzijde van het Wilhelminakanaal bestaat uit Tichelrijt 1 en Tichelrijt 2; het plangebied maakt onderdeel uit van Tichelrijt 1. Dit terrein is ongeveer 85 ha groot en er zijn zo'n 70 bedrijven gevestigd. Meer dan de helft van de bedrijven heeft een nationale maar zelfs ook een internationale afzetmarkt. Het merendeel van de bedrijven valt onder de sectoren bouwnijverheid en groothandel.

Enkele bedrijven in de noordwesthoek zijn watergebonden. Voor het overige ligt er een groene dijk met een wandel/fietspad langs het kanaal.

Daarachter liggen bedrijven van verschillende maat en schaal waarbij clusters te herkennen zijn. Zo liggen aan de Industriestraat en De leest veel grote percelen met buitenopslag. Rond De Els/De Slof/Danielsweg liggen bijvoorbeeld kleinere kavels die later zijn ontwikkeld.

Het hele terrein wordt primair ontsloten vanaf de Steenstraat/Vierbundersweg. Vanaf deze lijn worden clusters bedrijven met inprikkers intern ontsloten. Nieuwe aansluitingen kunnen worden gemaakt op de rotonden van de Steenstraat/Vierbundersweg. Op die manier wordt het doorgaande fietspad niet op meerdere plekken doorbroken en worden geen nieuwe ontsluitingen direct op deze lijn gemaakt.

ONTSLUITING

De ontsluiting van een nieuwe ontwikkeling aan de zuidzijde kan logisch worden doorgezet. De onlangs gerealiseerde bedrijfskavel heeft een ontsluitingsweg aan

de zuidzijde. Deze kan worden doorgetrokken langs het golfterrein.

MAAT EN SCHAAL

De bedrijven langs de zuidrand zijn beperkt van maat en schaal en de bouwhoogte is maximaal 15 m. Om de overgang te maken met het aanliggende landschap is het logisch om deze schaal min of meer door te zetten. Dit betekent kavels van maximaal 5000 m² en ook hier een bouwhoogte tot 15 m. De gemeente heeft de beleidsvrijheid om hier (door middel van een goede argumentatie) van af te wijken.

LANDSCHAP EN OVERGANGEN

Het landschap aan de zuidzijde van het bedrijventerrein bestaat uit een reep agrarische gronden van ca. 100 m diep en daarlangs het golfterrein. De rand van het golfterrein bestaat uit opgaand groen, aangeduid als ecologische verbindingszone (Natuur Netwerk Brabant). Vanaf de Steenstraat wordt het terrein hiermee ook reeds al aan het gezicht onttrokken.

Bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijfsgronden is het gewenst om landschappelijk rekening te houden met de aanwezige groene NNB-zone tussen de beoogde bedrijfsgronden en het golfterrein.

Wanneer in een latere fase voorbij het golfterrein de zuidrand verder wordt ontwikkeld is het van belang dat deze ecologische verbindingszone wordt doorgetrokken zodat een eenduidig groen beeld ontstaat vanuit zuidelijke kijkrichting over het agrarisch landschap.



Steenstraat westzijde

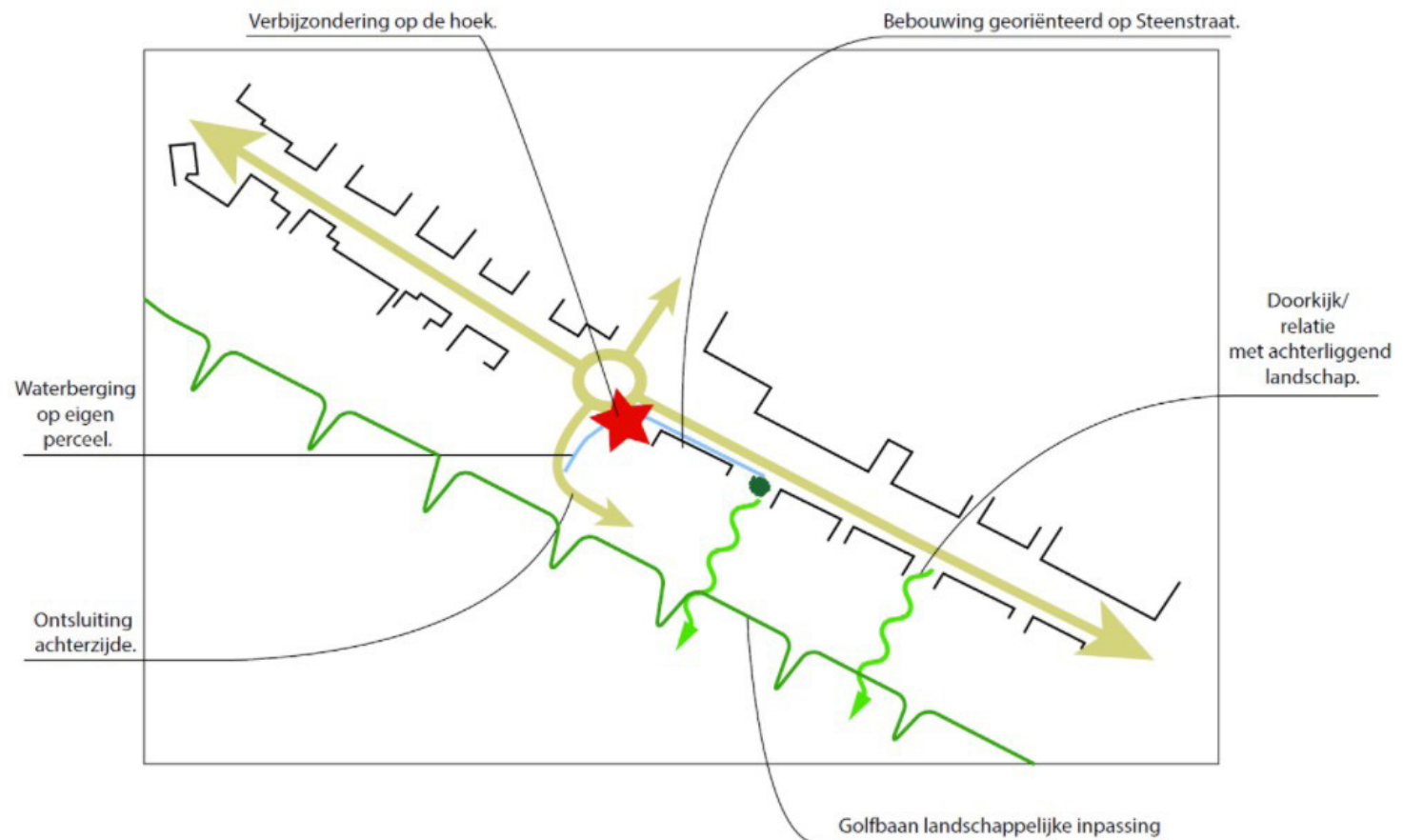


Steenstraat ter hoogte van plangebied



Vierbundersweg

Stedenbouwkundige randvoorwaarden



3. RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

BEDRIJVENTERREIN

De nieuwe bedrijfslocaties langs de Steenstraat/Vierbundersweg worden ontwikkeld als onderdeel van het gemengd bedrijventerrein met verschillende te verkopen kavels. Het vormt daarmee een nieuwe toevoeging aan het bestaande bedrijventerrein Tichelrijt, en sluit qua maat en schaal aan op de eerder ontwikkelde bedrijven aan de zuidrand. Op termijn kan het bedrijventerrein aan de zuidzijde hiermee op een eenduidige wijze worden afgerond.

ONTSLUITING

Het nieuwe deel wordt efficiënt ontsloten via een bedrijvenstraat vanaf de Zandeweg in het verlengde van de laatst ontwikkelde kavel aan de zuidrand. De bedrijfsstraat ligt langs het golfterrein. De kavelentrees van de bedrijven liggen dan ook aan de zuidzijde (en niet aan de Steenstraat). Wanneer de volgende fasen worden ontwikkeld kan een lus worden afgerond door de aansluiting op de volgende rotonde(s) in de Steenstraat. Nieuwe kavels kunnen afhankelijk van de kavelomvang per kavel worden ontsloten of (in geval van een dubbele verkaveling met kleine kavels) via een gedeelde ontsluiting op de verlengde bedrijfsstraat. Het benodigde parkeren wordt zoveel mogelijk aan de zuidzijde van de gebouwen opgelost.

KAVELS

De uit te geven bedrijfskavels zullen een oppervlakte krijgen tot 5.000 m². Gemeente kan hier eventueel gemotiveerd van afwijken. De bouwvlakken van de bedrijfskavels mogen voor 70% worden bebouwd.

ORIËNTATIE EN OVERGANGEN

De nieuwe bedrijfsgebouwen worden duidelijk op de Steenstraat georiënteerd als belangrijke doorgaande verbinding. De kavelentree ligt aan de zuidzijde van de kavels, maar nieuwe bebouwing presenteert zich naar de Steenstraat door voldoende openheid in de gevel (denk hierbij aan kantoordeel, (bezoekers)entree, showroom, etc.). De gebouwen staan met de gevel evenwijdig aan of haaks op de Steenstraat.

Steenstraat

De overgang van Steenstraat naar de bedrijfskavel wordt vormgegeven met een groenstrook waarin de bestaande watergang langs het fietspad gehandhaafd blijft. Achter de watergang ligt de bedrijfsperceelsgrens. Op die manier staan de bedrijven ook echt aan de Steenstraat. Op het voorterrein is eventueel ruimte aanwezig voor groene perceelsinrichting en/of enkele (bezoekers)parkeerplaatsen. De kavels kunnen mogelijk wel bereikbaar worden gemaakt via het fietspad aan deze zijde (dus alleen voor langzaam verkeer).

Zuidzijde

Langs de golfbaan en in latere fasen langs het agrarisch landschap wordt de nieuwe bedrijfsstraat gelegd. Deze straat heeft een voldoende profiel om ruimte aan vrachtverkeer te bieden samen met een trottoir aan de bedrijvenszijde (zie doorsnede). Tussen de straat en de bedrijfspercelen wordt ruimte gecreëerd ten behoeve van de landschappelijke inpassing.

GROEN- EN WATERSTRUCTUUR

Uitgangspunt is om de bestaande ecologische verbindingzone (Natuur Netwerk Brabant) door te trekken richting oostzijde. Waarbij de zone zowel over grondgebied van de gemeente Dongen als de gemeente Gilze-Rijen wordt gesitueerd. De verbindingzone die op de kaart Interim omgevingsverordening is aangeduid ligt er in praktijk er niet en lijkt niet logisch gezien de kadastrale grenzen.

Er dient tevens aandacht te zijn voor een goede landschappelijke inpassing op het grondgebied van de gemeente Dongen, aan de zuidzijde tussen de nieuw aan te leggen Zandeweg en de bedrijfspercelen.

Daarnaast wordt tussen de bedrijfsgebouwen voldoende ruimte opengehouden om hier tevens een groene landschappelijke inpassing mogelijk te maken. Deze ruimte kan worden gebruikt voor extra waterberging (naast de nieuwe verlengde watergang langs de Steenstraat). De waterberging dient bij voorkeur centraal (bijvoorbeeld tussen de bedrijven) een plaats te krijgen.

Bij de ontwikkeling van de kavel van Hoppenbrouwers is ten behoeve van een efficiënte kavelvorm grond geruild met de gemeente. Daarbij is aan de Steenstraat een deel groen bestemd ten behoeve van een aanwezige bijzondere boom. Deze groene ruimte wordt behouden.

BEBOUWING

Rooilijn

Ten behoeve van een aantrekkelijk en samenhangend

straatbeeld zijn er richtlijnen opgesteld voor de rooilijn: De nieuwe bedrijven komen in één duidelijke rooilijn te staan. Aan de achterzijde kan de bebouwing wel verspringen. Hier is ook de meeste ruimte voor parkeren en manoeuvreren van vrachtwagens etc.

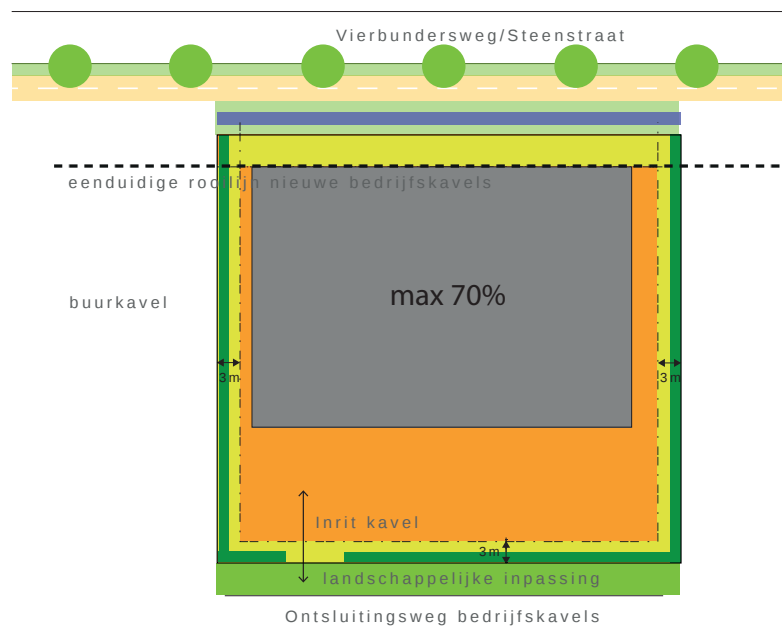
Bouwhoogte

In de stedenbouwkundige opzet van het plan wordt de maximale bouwhoogte gerelateerd aan de rest van het bedrijventerrein zodat de nieuwe bebouwing aansluit bij de maat en schaal van het gehele terrein: max.15 m.



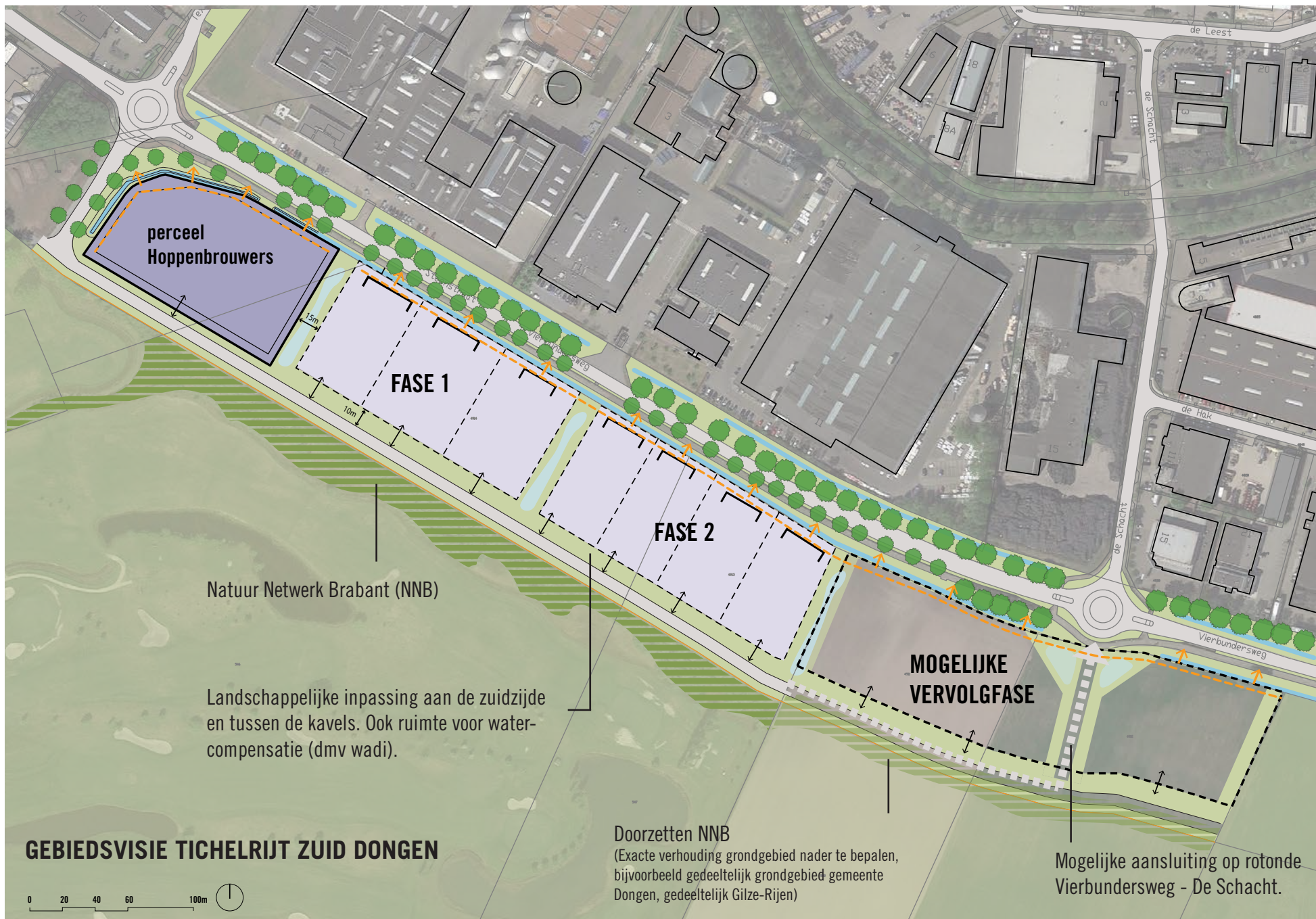
Doorzetten van de ecologische hoofdstructuur (groene pijl)

4. RICHTLIJNEN BEBOUWING



BOUWREGELS

Rooilijn	- Rooilijn bebouwing in lijn met beoogde bebouwing Hoppenbrouwers. - De afstand van de gebouwen tot de overige perceelsgrenzen dient ten minste 3 meter te bedragen.
Bebouwingspercentage	- Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 70 % van het bouwvlak.
Verhardingspercentage	- Het maximale verhardingspercentage van het kavel bedraagt 80%.
Bouwhoogte	- Er geldt een bouwhoogte van maximaal 15 m.
Hoogte van bouwwerken	- De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m. - Lichtmasten en vlaggenmasten ten hoogste 10 m.
Hoogte van opslag	- De hoogte van opslag ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten mag niet meer dan 5 m bedragen. - Aan de noordzijde, tussen bedrijfsbebouwing en perceelsgrens, is opslag zeer ongewenst.
Kantoorruimte	- Van de totale bruto vloeroppervlakte per bouwperceel mag ten hoogste 50% als kantoorruimte worden gerealiseerd met een maximum van 2.000 m².
Hoogte erfafscheiding	- Van erf- en terreinafscheidingen mag de hoogte aan de Steenstraat niet meer dan 1m bedragen en aan de overige zijden niet meer dan 2 m.



Beeldrichtlijnen

Oriëntatie	Dubbelzijdige oriëntatie; Primair op de Steenstraat, secundair bij kavelentree aan bedrijfsstraat.
Vormgeving	De architectuur van de bedrijven is zakelijk, strak en eigentijds. Gebouwen hebben een heldere evenwichtige gevelopbouw met horizontale en/of verticale lijnelementen.
Materiaal	Eigentijdse uitstraling, plaatmateriaal, staal, glas, baksteen, hout.
Kleurstelling	Overwegend neutrale kleurstelling met grijs tinten en houtkleuren. Voor accenten zijn ook lichte (aard)tinten toegestaan.
Dakvorm	Platte afdekking.
Erfafscheiding	Aan de voorzijde van het erf (Steenstraat) een haag(beuk) van maximaal 1,0 m hoog, eventueel gecombineerd spijlen hekwerk achter de voorgevellijn. Voor de overige perceelsgrenzen geldt een erfafscheiding van maximaal 2m hoog.



Hoogwaardige architectuur



Groene inrichting aan voorzijde



Groene parkeeroplossing

Reclame-uitingen	Integreren in ontwerp pand; Ondergeschikt aan architectonische uitdrukking; Reclame op voorgevel ontwerpen als zelfstandig element, afgestemd in maat, schaal en detaillering op architectuur gebouw. Geen reclame uitingen of naamsduiding boven de daklijn.
Opslag	Geen opslag aan de zijde van Steenstraat en tussen de bedrijfsgebouwen: opslag aan achterzijde (richtings bedrijfsstraat) is wel toegestaan.
Parkeren	Parkeren voor zowel bezoekers als werknemers op eigen terrein realiseren, bij voorkeur aan de achterzijde.
Terreininrichting	Groene inrichting aan de voorzijde (Steenstraat) eventueel gecombineerd met bezoekersparkeren: minimaal 50 % van het terrein tussen erfgrans en voorgevel wordt groen ingericht.

5. RICHTLIJNEN OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte op het nieuwe deel van het bedrijventerrein wordt gevormd door de nieuwe bedrijvenstraat met door te trekken Zandeweg.

Voor het profiel en de inrichting van het openbaar gebied wordt aangesloten bij het deel dat reeds is ontworpen.

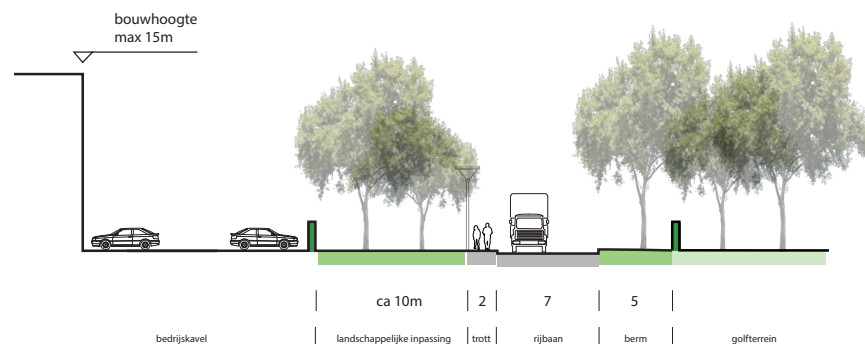
Dit profiel bedraagt ca. 17 m tussen erfgrans en de opgaande rand langs de het golfterrein.

Bewegwijzering, lichtarmaturen en overig straatmeubilair wordt afgestemd met hetgeen als basis op het bedrijventerrein Tichelrijt door de gemeente wordt gebruikt.

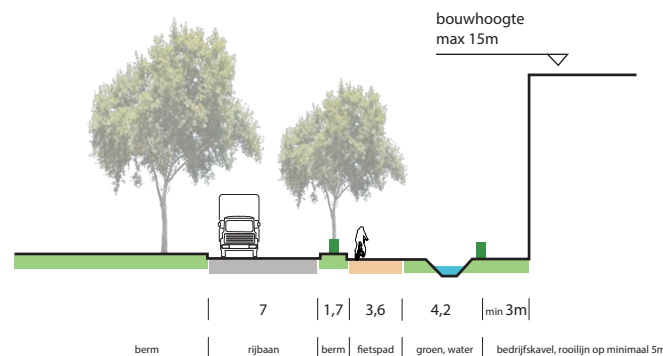
Parkeren

Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd voor werknemers én bezoekers. Daarnaast is het ook het uitgangspunt dat vrachtauto's op eigen bedrijfskavel parkeren en deze zoveel mogelijk uit het zicht zijn vanaf de openbare ruimte.

De parkeerbehoefte wordt bepaald aan de hand van het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlakte van de verschillende functies van een bedrijf. De gemeente hanteert hierbij de meest recente parkeerkencijfers van het CROW.



Principeprofiel bedrijfsstraat tussen bedrijfskavels en golfterrein



Principeprofiel voorzijde van de bedrijfskavels aan de Steenstraat

6. INSPIRATIE DUURZAAMHEID EN ENERGIE

Dit hoofdstuk Duurzaamheid en energie is bedoeld ter inspiratie, niet als harde eis voor bedrijven. Voor het duurzaam inrichten van het nieuwe deel van het bedrijvenpark zijn er enkele duurzaamheidsprincipes van toepassing. Deze principes hebben te maken met duurzaam bouwen, maar ook met duurzaam ruimtegebruik, terreinbeheer en duurzaam omgaan met energie en fysieke stromen.

DUURZAAM BOUWEN

Bij het ontwerp wordt rekening gehouden met de duurzaamheid van het gebouw. Enkele manieren waarop duurzaam gebouwd kan worden:

- Hergebruik of gebruik van sloopmateriaal voor nieuwbouw.
- Milieuvriendelijke materialen gebruiken, zoals hout waarvoor selectief is gekapt (hout uit duurzaam beheerde bossen).
- Energiezuinig ontwerpen, bijvoorbeeld een gebouw dat evenveel energie gebruikt als het opwekt (energie neutraal), door bijvoorbeeld zonnepanelen.
- Het intensiever of meervoudig gebruik van gebouwen.
- Industrieel, flexibel en demontabel bouwen (IFD-bouwen) zorgt ervoor dat gebouwen in onderdelen zijn te demonteren, zodat ze geschikt zijn voor hergebruik.

DUURZAME INRICHTING EN KLIMAATADAPTIEF KAVELONTWERP

Ons klimaat verandert. Regenval intensificeert en veroorzaakt wateroverlast. De aarde warmt op. Veel bebouwing en weinig groen kunnen ook leiden tot hittestress. Bomen, struiken, gevelgroen, bloemen en kruiden hebben een koelend effect op de intensief bebouwde omgeving. Ze nemen veel hitte weg, dringen het energieverbruik terug en nemen CO₂ op voor productie van zuurstof. Daarnaast vertraagt groen de regenwaterafvoer, het is biodiversiteitsverhogend en heeft een positief effect op de gezondheid en het welzijn van mensen.

- Er wordt zoveel mogelijk gewerkt met een open verharding op de ondergrond waardoor de ondergrond het regenwater snel kan absorberen.
- De groene ruimten op en tussen de kavels kan worden ingericht met een wadi die het water van de verharding kan bergen. In en rond wadi's groeit beplanting die de biodiversiteit versterkt.



Vergroenen van de kavel



Duurzaam materiaalgebruik



Aandacht voor biodiversiteit op de kavel



Vergroenen van gebouw (daken en gevels)



Vergroenen parkeeroplossing



Wateropvang op de kavel



RHO ADVISEURS

LEEWARDEN - ROTTERDAM - DEVENTER - MIDDELBURG - EINDHOVEN