



STEDENBOUWKUNDIG PLAN OUDE BAAN, DONGEN

DATUM: 22 november 2022

OPDRACHTGEVER: De Bunte Vastgoed Zuid B.V.

PROJECTNUMMER: 20221170

RHO ADVISEURS

1 INLEIDING

Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om de onbebouwde gronden binnen het bouwblok aan de Oude Baan in 12 woningen te ontwikkelen en 1 bestaand bedrijfsobject te transformeren. Het betreffen 6 vrijstaand geschakelde woningen en 2 vrijstaande woningen. De bouwlagen variëren van 2 bouwlagen tot 1 bouwlaag met kap.

Ligging

Het plangebied is driehoekig van vorm en wordt begrensd door de Oude Baan, de Wilhelminastraat en de Julianastraat. Het plangebied bevindt zich op loopafstand van de Oude Kerk van Dongen. De ligging van het precieze plangebied is weergegeven in afbeelding 2. De percelen (deels) met kadastrale nummers 1748, 2469, 2503 en 2309 staan centraal in deze studie.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beknopte analyse van het plangebied en de context beschreven en verbeeld. In hoofdstuk 3 worden uitgangspunten beschreven die moeten bijdragen aan een ontwikkeling die past in de omliggende context. Op basis van de analyse en de uitgangspunten wordt in hoofdstuk 4 een schets opgezet voor de stedenbouwkundige ontwikkeling van het plangebied.



Afbeelding 1: Plangebied kijkend in noordelijke richting
bron: <https://streetsmart.cyclomedia.com>.

2 ANALYSE

HET PLANGEBIED

Momenteel is het perceel grotendeels onbebouwd, de gronden hebben een groene tuininvulling en wordt logistiek gebruikt. Uit historisch kaartmateriaal blijkt dat de locatie niet eerder bebouwd is geweest. De Oude Baan zelf is een oude route die terug te herleiden is naar een route door het landschap in de 19e eeuw. De Tramstraat vormt de verbinding met het historische lint aan de Sint Josephstraat.

Het plangebied wordt aan de noordkant begrensd door de Oude Baan, ten zuidwesten door de Julianastraat en ten oosten door de Wilhelminastraat. Aan alle zijden van het plangebied zijn woningen gelegen. De woningen hebben een erg dorpse uitstraling en kennen veel diversiteit in situering, kapvorm en architectonische uitstraling. Zuidelijk van de Julianastraat ligt een klein park met diverse speelvoorzieningen.



Afbeelding 2: Tekening plangebied.

RUIMTELIJKE IMPRESSIE PLANGEBIED



Verstopt in het bouwblok

Doordat de woningen aan de Wilhelminastraat, Oude Baan en Julianastraat een gesloten wand vormen naar de omgeving, is er geen relatie tussen de binnenzijde van het bouwblok en de omgeving.

In de omgeving is er bovendien weinig diversiteit in het profiel van de woonstraten. De straten kenmerken zich hoofdzakelijk als doorgaande straten met een dorps karakter. De profielen zijn erg smal en hebben weinig ruimte voor groen en verblijf.

** Zie afbeelding 2 voor de locatie van de foto's.*

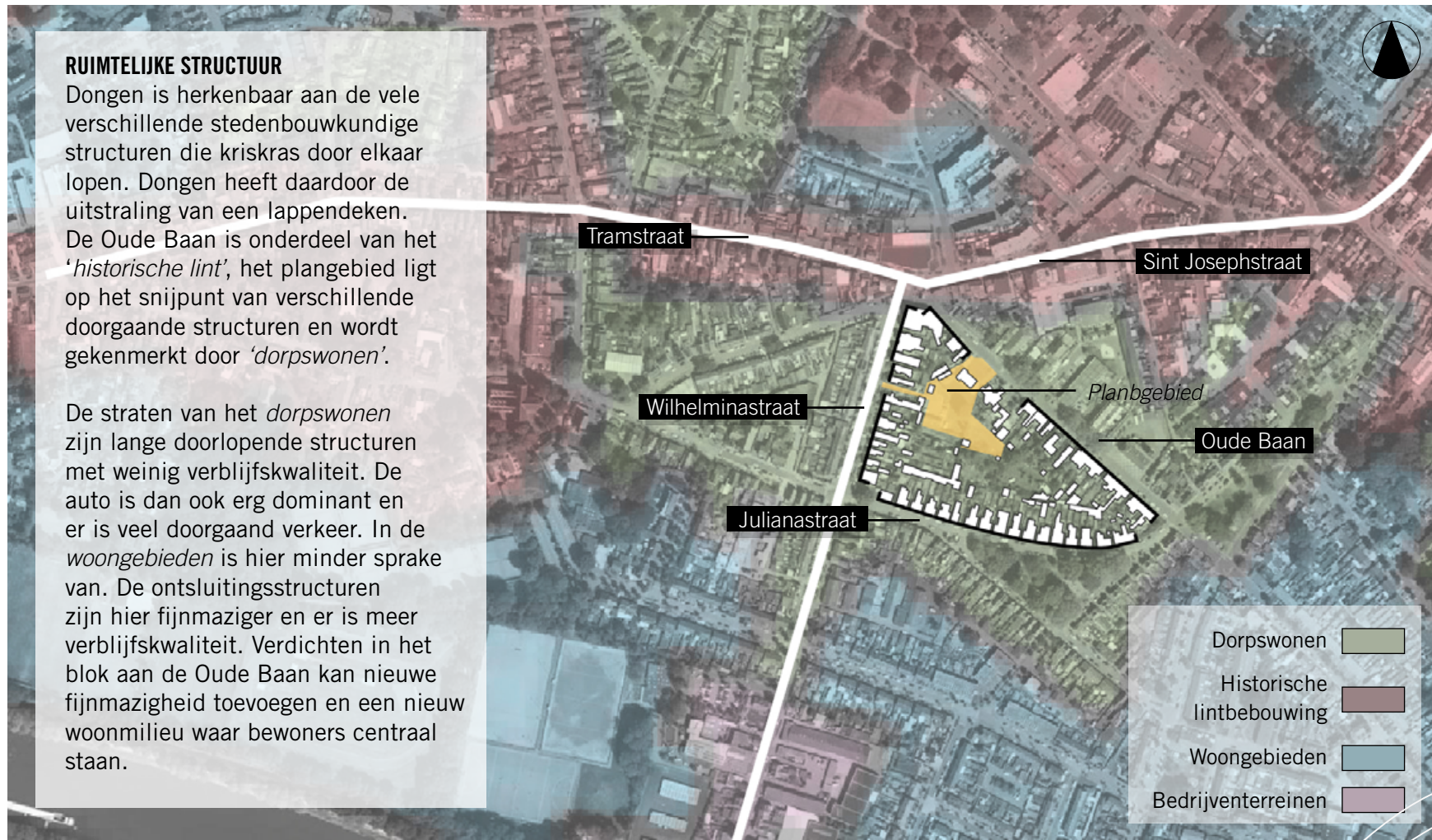
Afbeelding 3: Impressie van de omgeving aan de hand van streetview beelden: 1). Entree plangebied aan de Oude Baan, 2). Pad naar het plangebied aan de Wilhelminastraat, 3). Profiel t.h.v. de Oude Baan, 4). Profiel t.h.v. de Julianastraat. Bron: <https://streetsmart.cyclomedia.com/streetsmart>.

STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

RUIMTELIJKE STRUCTUUR

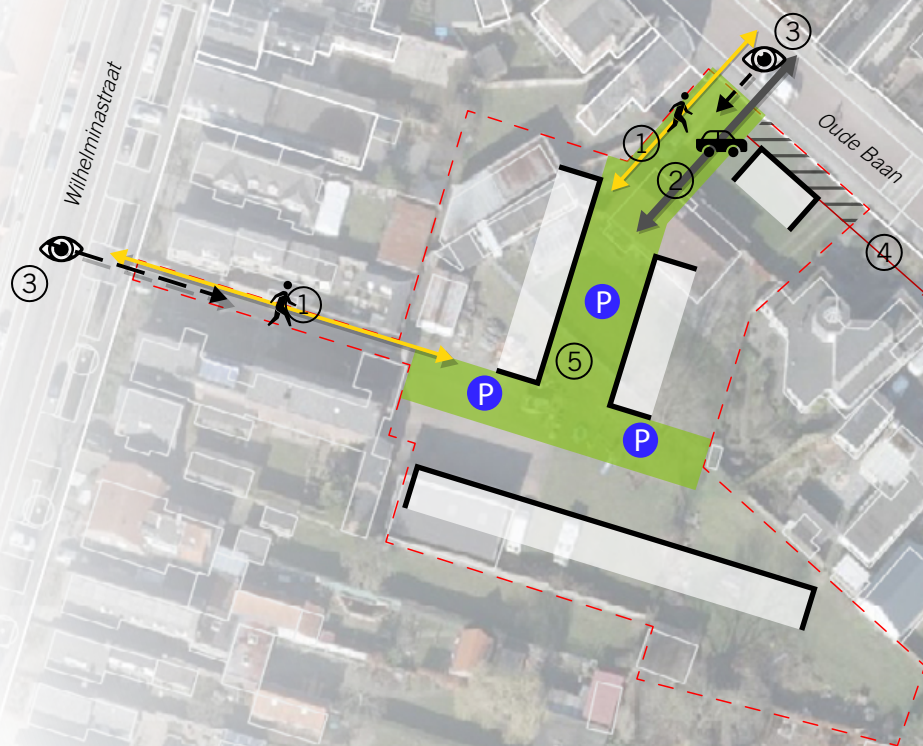
Dongen is herkenbaar aan de vele verschillende stedenbouwkundige structuren die kriskras door elkaar lopen. Dongen heeft daardoor de uitstraling van een lappendeken. De Oude Baan is onderdeel van het 'historische lint', het plangebied ligt op het snijpunt van verschillende doorgaande structuren en wordt gekenmerkt door 'dorpswonen'.

De straten van het *dorpswonen* zijn lange doorlopende structuren met weinig verblijfskwaliteit. De auto is dan ook erg dominant en er is veel doorgaand verkeer. In de *woongebieden* is hier minder sprake van. De ontsluitingsstructuren zijn hier fijnmaziger en er is meer verblijfskwaliteit. Verdichten in het blok aan de Oude Baan kan nieuwe fijnmazigheid toevoegen en een nieuw woonmilieu waar bewoners centraal staan.



Afbeelding 4: Ruimtelijke structuur Dongen.

3 RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN



Met de ontwikkeling van het plangebied wordt het bouwfront aan de Oude Baan doorbroken en wordt er een nieuw woonmilieu toegevoegd waar de nadruk ligt op geborgenheid. De meerwaarde van de ontwikkeling zit in het toevoegen van meer fijnmazigheid in de stedenbouwkundige structuur. De volgende ruimtelijke uitgangspunten moeten bijdragen aan een uniek besloten woonstraat:

1. Voor meer fijnmazigheid in de stedenbouwkunde structuur zijn er langzaamverkeersverbindingen (fiets en wandel) het plangebied in;
2. Hoofdontsluiting via de Oude Baan;
3. Er wordt rekening gehouden met zichtlijnen vanaf de Oude Baan de planlocatie in - en vice versa, om een relatie te scheppen met de Oude Baan;
4. Kleine verspringing in bouwlijn om een geleidelijke overgang te maken van Oude Baan 12 naar 8;
5. Creëren van lucht in het plan. Groen en open middengebiet met parkeren en ontsluiting, t.b.v. waterberging en de verblijfskwaliteit;
6. Woningen zijn naar het midden georiënteerd en begeleiden op deze manier het zicht de woonstraat in. Dit komt de leefbaarheid en sociale controle ten goede;
7. Openheid creëren om entree hofje te markeren;
8. Het plan gaat uit van een programma met seniorenwoningen in het middeldure en dure segment. Met name voor seniorenwoningen geldt dat er behoefte is aan volwaardig woonprogramma op de begane grond én daarbij niet al te grote tuinen.



Schaal 1:1000

4 SCHETSONTWERP

Wilhelminastraat

Oude Baan

Kavel 1-4

Kavel 12

Kavel 10-11

Kavel 5-8

Kavel 9

- Uitgeefbaar
- Openbaar groen
- Wandelpad
- Weg
- Woning
- Parkeren



Schaal 1:1000

BESLOTEN HOFJE

Het concept van het schetsontwerp is het doorbreken van het front aan de Oude Baan. Er wordt uitgegaan van een ontwikkeling van 12 woningen in een besloten hofje. Het betreffen 4 vrijstaande woningen, 4 geschakelde patio-woningen en 4 twee-onder-een-kap-woningen. De bouwlagen variëren van 2 bouwlagen tot 1 bouwlaag met kap. Alhoewel de context in een dorpse setting is kan het introduceren van een hofje benut worden om moderne architectuur te realiseren in een nieuwe stijl.

Vanuit ruimtelijk opzicht is er bewust gekozen voor een besloten hofje. Andere stedenbouwkundige situeringsvormen passen niet en resulteren in onoverzichtelijke situaties, waarin de ruimte schaarse is en niet optimaal benut wordt.

PARKEEROPGAVE

Het gebied is gelegen in 'Schil centrum'.

In het Parapluplan Parkeren van de gemeente Dongen staat volgende richtlijn bij parkeernormen: er wordt altijd uitgegaan van het gemiddelde van de waardes. Aanpassen naar boven of beneden gebeurt mogelijk alleen op basis van een duidelijke en transparante onderbouwing en door middel van een aantoonbaar parkeeronderzoek. Gezien de doelgroep én de ambitie ten aanzien van het realiseren van verblijfskwaliteit wordt het aanhouden van de gemiddelde norm voorstelbaar geacht.

Woningtype	Aantal	Gemiddelde norm pp	Benodigd aantal pp
Vrijstaande woning	2	1,9	3,8
Twee-ondereen kap woning	4	1,8	7,2
Geschakelde patiowoningen	6	1,7	10,2
Totaal	12		21,2

Dit betekent dat binnen het plangebied een behoefte is aan afgerond 22 parkeerplaatsen. Het parkeeraanbod op eigen terrein ziet er, met in acht name van de berekeningsaantallen uit het Parapluplan, als volgt uit:

Woningtype	Aantal	Parkeer-voorziening op eigen terrein	Berekenings-aantal	Totaal aanbod eigen terrein
Vrijstaande woning	2	Dubbele oprit zonder garage	1,7*	3,4
Twee-ondereen kap woning	4	Enkele oprit zonder garage	0,8**	3,2
Geschakelde patiowoningen	5	Dubbele oprit zonder garage	1,7**	8,5
Geschakelde patiowoningen	1	Enkele oprit zonder garage	0,8**	0,8
Totaal	12			15,9

*oprit minimaal 4,5 meter diep

**oprit minimaal 5 meter diep

In de openbare ruimte dienen dan afgerond nog $(21,2 - 15,9 = 5,3)$ max 6 pp te worden gerealiseerd. Deze 6 openbare parkeerplaatsen zijn in het schetsontwerp ingetekend, waarmee gesteld kan worden dat binnen het plangebied de parkeerbehoefte kan worden opgevangen

Globale compensatieopgave water

Op basis van de normen van de gemeente Dongen dient rekening gehouden te worden met $11,2 \text{ m}^3$ ($1.600 \times 0,007$) compensatie voor de bestaande verharding en $67,3 \text{ m}^3$ ($862,5 \times 0,0078$) compensatie voor de nieuwe verharding. De totale compensatieopgave voor dit plangebied komt daarmee uit op circa $78,5 \text{ m}^3$.

IMPRESSIE BEELDEN GEWOON ARCHITECTEN



Afbeelding 5: Impressie Kavel 12



Afbeelding 6: Impressie Kavel 1-4



Afbeelding 7: Impressie Kavel 10-11



Afbeelding 8: Impressie Kavel 5-7



Afbeelding 9: Vogelvlucht impressie

REFERENTIEBEELDEN



Afbeelding 10: Referentie hofje Ypenburg



Afbeelding 11: Referentie hofje Ypenburg



Afbeelding 12: Referentie groen hofje