Sint-Michielsgestel, 31 oktober 2019

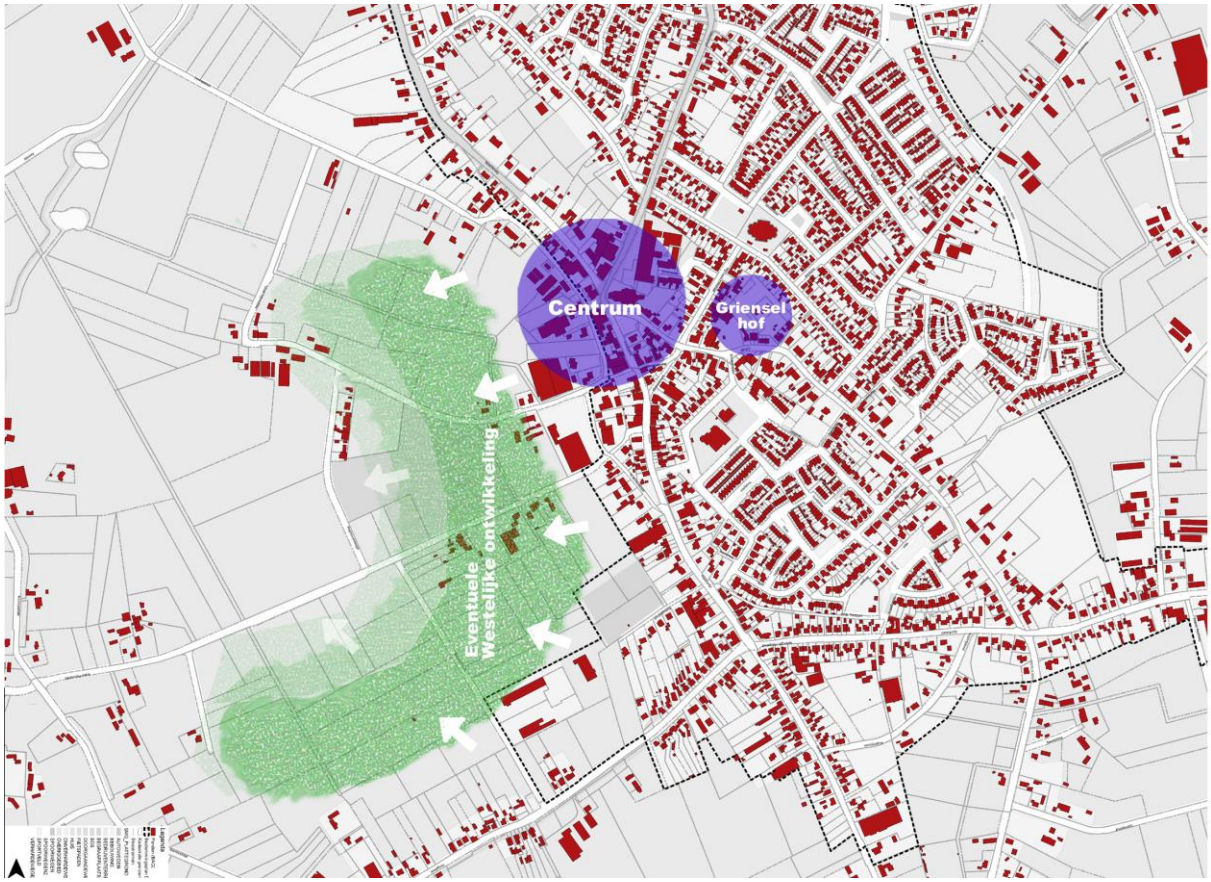
Visie “Ruimtelijke ontwikkeling Den Dungen”

INHOUD

1	Inleiding en vraagstellingen	3
2	Werkwijze	5
3	Centrumgebied historische beelden	6
4	Centrumgebied huidige situatie	9
	4.1 - Functioneel	9
	4.2 - Ruimtelijk	9
	4.3 - Inrichting	11
5	Knelpunten centrumgebied	12
6	Uitgangspunten centrumgebied	14
7	Stedenbouwkundige planvorming centrumgebied	16
8	Beschrijving planvorming deelgebieden	19
	- Litserstraat/Litserborg	19
	- Heilig Hartplein/Donksestraat	21
	- Raadhuis/Blauwe Scholk	24
	- Westelijke rand van het centrum	26
	- Samenvatting hoogten en accenten in het centrum	28
9	Inrichting centrumgebied	29
10	Grienselhof	31
11	Mogelijke westelijke ontwikkeling ten behoeve van woningbouw	35
12	Omgevingswet	42
13	Nawoord	44

1. INLEIDING EN VRAAGSTELLINGEN

Om de verdere planvorming in het centrum van Den Dungen en het gebied Grienselhof in Den Dungen meer handen en voeten te geven, heeft het Gemeentebestuur van de Gemeente Sint Michielsgestel opdracht gegeven om de mogelijkheden voor (her)ontwikkeling van de genoemde plangebieden te onderzoeken en een breed gedragen ontwikkelingsvisie op hoofdlijnen te ontwikkelen waar betrokken eigenaren en inwoners nauw bij betrokken zijn. Daarnaast heeft het Gemeentebestuur gevraagd om te onderzoeken hoe een mogelijke westelijke uitbreiding van Den Dungen, als dat aan de orde is, zoals aangegeven in het streekplan van de provincie Brabant, volgens bewoners het beste kan plaatsvinden.
De inhoud van deze rapportage gaat in belangrijke mate over het centrumgebied en het gebied Grinsel/Grienselhof.
Ten aanzien van het pand Grienselhof (voormalige bibliotheek/ schoolgebouw) is vooruitlopend op de vaststelling van deze visie door het college van burgemeester en wethouders besloten het pand in verkoop te brengen en tevens een volledige woonbestemming te geven. Dit besluit is ingegeven door de slechte staat waarin het pand verkeert als gevolg van langdurige leegstand en de wens om maatschappelijke functies te centreren in Litserborg (als maatschappelijke ontmoetingsfunctie).
Een mogelijke uitbreiding in westelijke richting wordt in deze rapportage alleen als theoretische planfilosofie weergegeven. Om een dergelijke uitbreiding meer handen en voeten te geven is er meer onderzoeksmateriaal noodzakelijk. In deze studie gaat het er alleen om een eerste gedachte bij een mogelijke ontwikkeling aan de westzijde vorm te geven. Daarnaast zal er bij alle ontwikkelingen ook rekening gehouden moeten worden met provinciale en regionale beleidsrichtlijnen. Voor wat betreft woninguitbreiding wordt eerst de ontwikkeling van geschikte woningbouwlocaties aan de oostzijde van Den Dungen nagestreefd en daarna volgt een mogelijke westelijke ontwikkeling.
De visie schetst een beeld van de ruimtelijk/ stedenbouwkundig meest optimale invulling van het centrumgebied (een compact, compleet en comfortabel centrum) en Grienselhof. De gemeente heeft slechts beperkt eigendommen in het gebied. De verkavelingen op de diverse deellocaties zijn indicatief. Nadere uitwerking in een definitieve verkaveling (met aandacht voor onder meer openbaar groen, waterberging, parkeren en eventueel speelvoorzieningen) vindt plaats in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Deze visie geeft dan ook de denkrichting weer voor de komende jaren. In het vervolgproces kunnen altijd verbeteringen ten opzichte van deze visie worden meegenomen in het ontwikkelingsproces.
In alle gesprekken met bewoners en partijen is gebleken dat er sprake is van een zeer grote betrokkenheid bij de verdere ontwikkelingen van en in Den Dungen. Niet alleen ging het om het aangeven van knelpunten maar meermaals ook het formuleren van persoonlijke visies op de ontwikkeling van de gebiedsdelen. Aansprekend was zeker ook de bijdrage van de zeer jonge Annesofie den Boer die voor het inloopproces een tekening maakte met daarop de kerktoren; de vergroting van het groen rond die toren en de parkeerplaatsen in een hoek van het centrum.



Plangebieden Centrum, Grienselhof en de mogelijke ontwikkeling aan de westzijde van Den Dungen

2. WERKWIJZE

Om betrokkenheid van partijen zoveel mogelijk te kunnen garanderen is er gewerkt volgens een stappenplan:

Stap 1

Allereerst heeft een visuele oriëntatie ter plaatse van de gebiedsdelen plaatsgevonden. Vervolgens hebben gesprekken plaatsgevonden met inwoners en gebieds-betrokken partijen ten behoeve van de inventarisatie van meningen en gedachten. Dit betekende drie inloopmiddagen en een inloopavond voor bewoners om wensen en meningen kenbaar te maken. Daarnaast is gesproken met de diverse sleutelfiguren om een goed beeld te krijgen van de (on)mogelijkheden in de deelgebieden. In ieder gesprek is er de mogelijkheid geboden om vrijblijvend te schetsen en ideeën uit te wisselen en te brainstormen.

Stap 2

Uitwerking van de gesprekken uit stap 1 in mogelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling en enkele voorlopige varianten. De diverse eerste schetsen zijn weer besproken met een aantal sleutelfiguren teneinde de draagkracht van de ontwerpvoorstellen nader te kunnen bepalen.

Stap 3

Presentatie van het meer uitgewerkte voorstel aan bewoners en betrokken partijen (3 september 2018).

Er is de mogelijkheid geboden om hier op te reageren in een middag- en avond-inloopsessie (19 september 2018). Hier is veelvuldig gebruik van gemaakt en heeft voornamelijk geleid tot een aanpassing van de presentatie van de planvorming over een mogelijke westelijke uitbreiding. Na deze inloopsessies hebben met enkele bewoners aanvullende gesprekken plaatsgevonden.

Stap 4

Aanpassing van het ontwerp naar aanleiding van opmerkingen en nadere wensen en verdere uitwerkingen tot een ontwerp op hoofdlijnen voor de diverse deelgebieden.

Stap 5

Presentatie van de ontwerpvoorstellen op hoofdlijnen aan het College van Burgmeester en Wethouders, de Gemeenteraad, bewoners en belangstellenden.

3. CENTRUM HISTORISCHE BEELDEN

Maaskantje, Litserstraat, Heilig Hartplein, Grinsel en Bosscheweg behoren tot de historische lintstructuur van Den Dungen. Deze wegen komen bij elkaar aan de voet van de toren van de Sint-Jacobus de Meerderekerk. Kleinschalige bebouwing overheerst langs de genoemde lintstructuren. Alleen aan de Litserstraat is met de nieuwbouw van Litserborg een grootschalig element toegevoegd. Hier stond vroeger het Klooster direct aan de Litserstraat. Centraal in het gebied en het belangrijke herkenningspunt uit de wijde omgeving is de genoemde Sint-Jacobus de Meerderekerk.

Sint-Jacobus de Meerderekerk

Voormalige Raadhuis met aanbouw

Van wezenlijk belang bij de historische structuur is het feit dat het centrum van Den Dungen lag op de grens van de voormalige gemeente Den Dungen en de gemeente Sint-Michielsgestel. Deze grens lag ongeveer tot aan de Donksestraat. Vandaar dat in het centrum de weilanden aan de westelijke zijde nagenoeg tot in het centrum lopen. Thans wordt dat terecht gezien als een waardevol ruimtelijk aspect in het centrumgebied. De ruimtelijke ontwikkeling van Den Dungen is tot op heden voornamelijk in zuidelijke en oostelijke richting geweest (o.a. Jacobskamp).
Vermeldenswaard zijn enkele historische gebouwen in het centrum. Naast de Sint-Jacobus de Meerderekerk (rijksmonument) zijn dat het voormalige Raadhuis, de voormalige Pastorie en de Blauwe Scholk (voormalige lagere school). Tussen het Raadhuis en Boer Goossens stond in het verleden de Muziektent (deze is helaas afgebroken).

Raadhuis (zonder de latere uitbreidingen) en voormalige muziektent voor Boer Goossens

Voormalig Klooster aan de Litserstraat

Pastorie en garage aan Grinsel

Blauwe Scholk, voormalige school

4 CENTRUM HUIDIGE SITUATIE

4.1 Functioneel

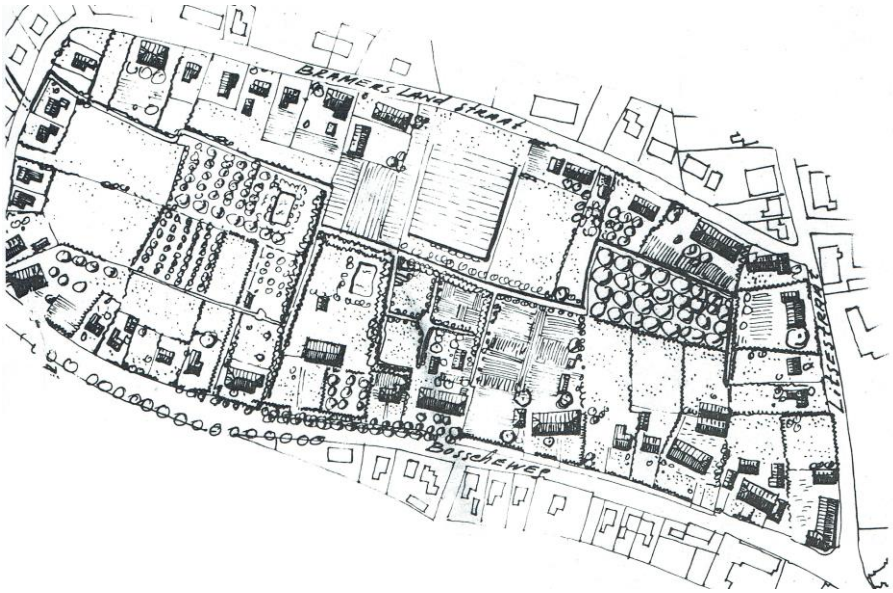
In de eerste plaats dient hier de Sint-Jacobus de Meerderekerk te worden genoemd. Deze centraal gelegen functie wordt regelmatig gebruikt en bepaalt daarmee in belangrijke mate de "dorps-ervaring" van de bezoeker aan het centrum.
Verder kan, op basis van ervaring in soortgelijke dorpen, gesteld worden dat het centrum van Den Dungen in functionele zin niet dat te bieden heeft dat men mag verwachten voor een dorp van deze omvang. Het gaat in Den Dungen voornamelijk om verzorging van de eigen inwoners in de dagelijkse sfeer (supermarkt, food-winkels en wellicht een dagelijkse non foodwinkel). In feite voldoet alleen de slagerswinkel aan de Bosscheweg aan die doelstelling vanwege de ligging in het centrum. Een supermarkt van Jumbo bevindt zich buiten het centrum aan het Maaskantje en ligt op een moeilijke plek gezien bevoorrading en een duidelijk tekort aan parkeerplaatsen. De kwaliteit van de parkeerplaatsen laat, gezien de ligging ten opzichte van de straat, te wensen over (achteruit uitrijden op de openbare weg).
Wat wel van belang is voor het centrum zijn de aan Litserstraat gelegen functies als Litserborg, de Rabobank-geldautomaat en dienstverlenende functies zoals tandarts en fysiotherapie. Daarnaast treffen we aan het Heilig Hartplein Boer Goossens (hotel, restaurant) aan met de bijbehorende slijterij en het aan de Donksestraat gelegen café. Aan het Heilig Hartplein bevindt zich een Regio-bank filiaal. De eerder aan het Maaskantje gevestigde Speelgoedwinkel en de Bruin- en Witgoedwinkel staan thans leeg als gevolg van brand- en waterschade. De bruin- en witgoedwinkel heeft aangegeven op nader te bepalen wijze door te willen. Aan de Litserstraat bevindt zich nog een Pizzeria die iets verscholen ligt ten opzichte van de overige gevels aan de Litserstraat.
Bewoners geven aan dat een centrumfunctie in het voormalige Raadhuis waardevol zou kunnen zijn, gezien de zeer prominente plek in het centrum. Op dit moment is dat niet denkbaar vanwege de recent gevestigde functie en de totale interne verbouwing van het pand. Op de hoek van Bosscheweg en Litserstraat staat het fraaie pand Bosscheweg 2. Hierin is thans (nog) geen functie ondergebracht (leegstand).
Vermeld dient te worden dat er in Den Dungen sprake is van een kleine weekmarkt, bestaande uit ca. 5 kramen en een jaarlijkse kermis die grotendeels is gehuisvest op de Bosscheweg en rondom het voormalige Raadhuis.
Tijdens de interviews is door veel betrokkenen en inwoners gemeld dat nieuw aanbod van betaalbare woningen ten behoeve van ouderen en jongeren ontbreekt. Veel ouderen willen graag kleiner gaan wonen en in (het centrum van) Den Dungen blijven maar zien zich genoodzaakt naar gemeenten in de omgeving te vertrekken.

4.2 Ruimtelijk

Bij de wandeling door het centrumgebied van Den Dungen wordt eigenlijk een echt dorpshart gemist. Weliswaar zijn er een aantal bijzondere, historisch waardevolle gebouwen maar van enige samenhang in het creëren van een besloten buitenruimte (verblijfsruimte) is geen sprake. Het gebied rond de toren van de Sint-Jacobus de Meerderekerk is het centrum maar fungeert thans alleen als doorgangsplek voor autoverkeer (op de driesprong Heilig Hartplein, Litserstraat en Bosscheweg). Het plein voor de Litserborg is in feite geen plein maar een driehoekige ruimte zonder dat er sprake is van de gewenste beslotenheid van de buitenruimte. Als parkeerplek voldoet het echter wel en dat bepaalt thans de gebruikskwaliteit van deze ruimte.

Litserborg aan de Litserstraat met grootschalig driehoekig “plein”

Het voormalige Raadhuis neemt een prominente plek in binnen het centrumgebied. De aanbouw die in het verleden gepleegd is aan het Raadhuis beperkt enigszins de ontwikkeling van de (centrumgerichte) ruimtelijke kwaliteit rond het Raadhuis.
Van belang voor de verdere gedachten bij de ruimtelijke ontwikkeling is zeker ook het feit dat het gebied tussen Bramerslandstraat, Bosscheweg en Litserstraat nog steeds de middeleeuwse verkavelingsstructuur heeft. Alleen aan de zijde van de Litserstraat is de bebouwing aangepast aan de functies voor het centrum van Den Dungen.



Gebiedsdeel direct aan het centrum: Bramerslandstraat, Bosscheweg en Litserstraat waar nagenoeg geheel de middeleeuwse verkavelingsstructuur is gehandhaafd.

4.3 Inrichting

Het centrum is ingericht volgens het principe van “shared space”.
Dit betekent dat alle gebruikers van de ruimte ook alle ruimte kunnen gebruiken/delen met elkaar. In de praktijk blijkt dit bij de oudere bewoners voor problemen te zorgen. Weliswaar is uit statistieken van ongelukken in het gebied niet af te leiden dat het een gevaarlijke situatie is qua inrichting, maar de oudere inwoners en ook bezoekers ervaren dat wel zo. Er wordt soms hard gereden in het centrum en verschillen in bestratingswijze zorgen bij de entree van het centrum voor geluidsoverlast (bandenprofiel en verschillende bestratingswijzen zorgen bij hogere snelheid voor geluidswisselingen). Op de kruising van Bosscheweg, Litserstraat en Heilig Hartplein is de situatie, zeker voor ouderen, onoverzichtelijk. De 30-km zone wordt niet door alle auto’s aangehouden.
De inrichting van het centrum is volgens bewoners vrij sober. Er wordt door bewoners gevraagd om veel meer groen en verblijfskwaliteit in het centrum en ook een speelplek voor kinderen. Voor wat betreft de inrichting valt ook het groengebied (in eigendom van de kerk) op, dat ligt op de kruising Grinsel/Heilig Hartplein. Qua gebruikskwaliteit heeft het grasgebied geen toegevoegde waarde, wel als groenelement in het centrum. Het beeld op het grasgebied komt daardoor ook niet tot zijn recht. Er wordt door veel bewoners een aanvullende looproute gemist tussen de kerk en de pastorie aan Grinsel zodat groen/tuin/gebied achter Litserborg kan worden verbonden met Grinsel.

shared space inrichting

30-km zone met wisselingen in materiaalgebruik

5 KNELPUNTEN CENTRUM

* Functioneel karakter in het centrum is niet compleet ten aanzien van dagelijkse verzorging van de eigen inwoners.
* Geen sprake van een duidelijk vormgegeven en afgebakend centrumgebied.
* Echte verblijfsplekken in het centrum ontbreken.
* De hoeveelheid groen in het centrum is minimaal, het steenachtige karakter van de inrichting bepaalt de sfeer.
* Inrichting centrum met “shared space” als uitgangspunt geeft een (subjectief) gevoel van onveiligheid aan voetgangers en fietsers en leidt soms tot hard rijden door autoverkeer. De inrichting met shared space geeft een uniform materiaalgebruik van gevel tot gevel waardoor sommige historische panden een overgangszone (bijv. stoep) missen tussen openbaar en privé.
* Verkeer op de Bosscheweg is qua intensiteit en snelheid te zien als een probleem dat uit oogpunt van verkeersveiligheid aandacht behoeft.
* Aanwezigheid van een veehouderij aan de Donksestraat waardoor ontwikkeling van het gebied rond de Blauwe Scholk wordt gehinderd (geurcontouren).
* Aanwezigheid van functies aan de rand van het centrum met weinig toegevoegde waarde voor het centrum zoals: Slachterij, auto-onderdelenbedrijf en leegstaand kassencomplex (deze functies zijn overigens wel van toegevoegde waarde voor het economisch functioneren van Den Dungen)
* Afwatering laatste deel Bosscheweg tot aan de Litserstraat.
* Ruimtelijke kwaliteit van de uitbreiding van het voormalige Raadhuis (naar binnen gerichte functie).
* Parkeren van Boer Goossens (privé eigendom) komt niet ten goede aan het functioneren en de ruimtelijke kwaliteit van het centrumgebied.
* Bevoorrading Slachterij Cooymans wordt als overlast beschouwd.
* De Blauwe Scholk (voormalige school) is bouwtechnisch slecht en qua structuur moeilijk indeelbaar voor andersoortig gebruik.
* Ontbreken van een speelplek in het centrum (zoals in Sint-Michielsgestel langs de Dommel)
* Tekort aan appartementen ten behoeve van ouderen ten behoeve van doorstroming. Ouderen willen ook graag in of in de nabijheid van het centrum wonen.
* Tekort aan appartementen/woningen ten behoeve van jongeren.
* Tekort aan sociale huurwoningen.

Harde baksteen-inrichting met links Blauwe Scholk en rechts Bosscheweg 2

6 UITGANGSPUNTEN CENTRUM

Compact, compleet en comfortabel.
Dat zijn in feite de basisbegrippen waar het centrum van Den Dungen aan moet voldoen, wil hey voldoen aan de wensen van de inwoners. Van compactheid (begrenzing) is nu geen sprake. Van compleetheid qua functies evenmin en bewoners beoordelen het centrum niet als comfortabel. Deze aspecten zullen derhalve in het centrumplan zoveel als mogelijk moeten worden verwezenlijkt. Diverse gebiedsdelen bieden mogelijkheden ten behoeve van een herontwikkeling (slachterij Cooymans, veehouderij aan de Donksestraat 19, auto-onderdelenbedrijf aan Donksestraat 17B, de schuren voormalige veehouderij aan de Grote Molenstraat 1, wellicht het kassencomplex aan de Grote Molenstraat (afhankelijk van geurcontouren) en zeker de voormalige school Bosscheweg 7-9 ook wel de "Blauwe Scholk" genoemd).
Om compactheid te realiseren wordt het centrum afgebakend tussen de bestaande functies die een bijdrage leveren aan het centrum. Binnen dit gebied wordt gezocht naar een verdichting van centrumgerelateerde functies binnen een acceptabele loopafstand van elkaar en van het parkeren.
Om compleetheid te realiseren wordt binnen het compacte centrum gezocht naar een versterking van de winkelfuncties in de dagelijkse verzorging en aanvullende dienstverlenende functies. Er dient bij die versterking zeker gedacht te worden aan een (verplaatste) supermarkt in het centrum.
Een comfortabel centrum bereiken we door de verschillende gebruikers beter te begeleiden dan nu het geval is (nu met shared space) en zorg te dragen voor een veilige situatie. Comfortabel wil ook zeggen dat goede bereikbaarheid van het centrum voor alle verkeerssoorten van wezenlijk belang is. Derhalve ook goede parkeerplekken op acceptabele loopafstand. Comfortabel gaat er ook van uit dat er in het centrum verblijfsplekken aanwezig zijn waar een groene inrichting de dorpse sfeer mede bepaalt.

Verdere uitgangspunten:
De zichtlijnen vanuit het centrum naar het westelijk gelegen weidelandschap moeten behouden blijven. Groen loopt derhalve door tot in het centrum.
Ten westen van de Donksestraat kan een herontwikkeling plaatsvinden op de locaties tussen het vervallen kassencomplex en de veehouderij. Woningbouw met een meer landelijke architectuur is hier wenselijk. Bij de woningbouw dient rekening te worden gehouden met de stankcircel (geurcontour) van de veehouderij aan de Grote Molenstraat nr 3/3a.
Het is wenselijk om het rijgedeelte van de Bosscheweg te versmallen en de bomenstructuur/ afwateringssloot door te zetten tot aan het centrum.
Bij herontwikkeling van de Blauwe Scholk dient minimaal de kopgevel aan de zijde van het Raadhuis en een groot deel van de langsgevel aan de Bosscheweg gehandhaafd te blijven als schil voor nieuwbouw. Achter deze gevels komt de interne ontsluiting van de nieuwe woningen, zodat ook in de avonduren de wanden van Blauwe Scholk een "verlichte" bijdrage leveren aan het centrum.
Het is wenselijk om het aantal voetgangersgebieden tussen delen van het centrum te versterken. Zo kan op langere termijn gedacht worden aan een directe looplijn achter de kerk langs, tussen Heilig Hartplein en Litserborg (dit is nu niet realistisch). Zo kan gedacht worden aan een wandelgebied tussen het privéparkeerterrein van Boer Goossens en het Heilig Hartplein en mogelijk aan een kortsluiting tussen de Blauwe Scholk en Litserborg achter het historische pand aan de Bosscheweg 2.
Dit zijn "gedachten" die de structuur in het centrum kunnen versterken maar die afhankelijk zijn van de medewerking van individuele eigenaren en die niet kunnen worden afgedwongen.

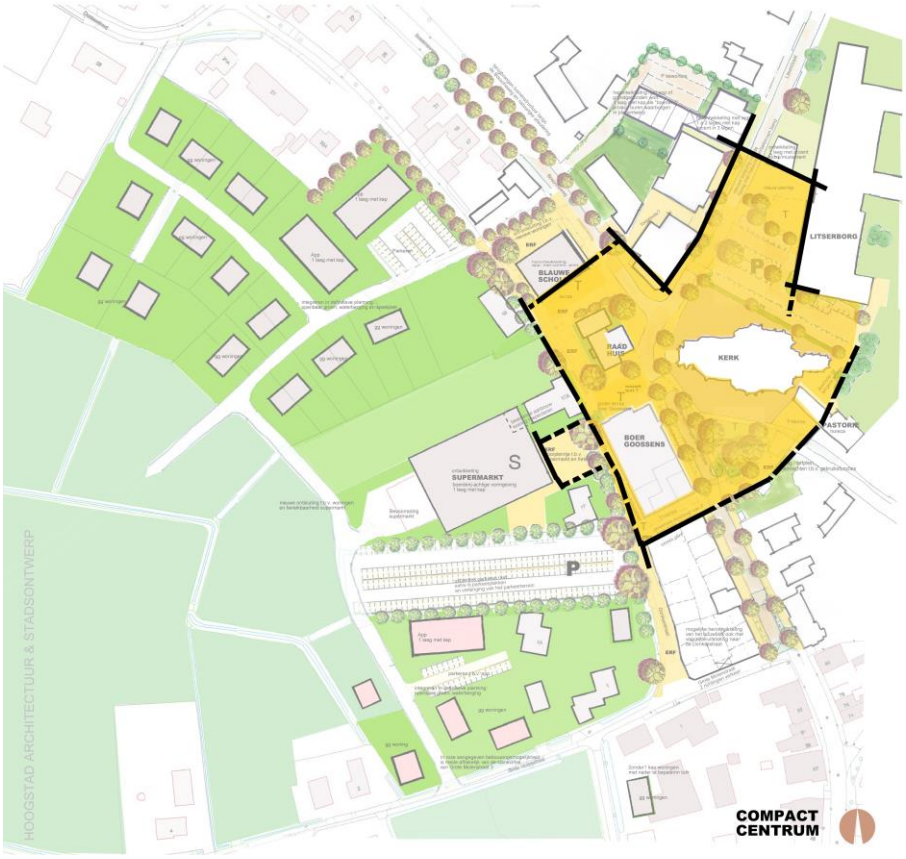
Bij Litserborg dient de externe presentatie en de terrasfunctie versterkt te worden. Daarnaast is het wenselijk een verblijfsplek voor de Litserborg te creëren door een stedenbouwkundig meer afgebakend plein te maken.

7 STEDENBOUWKUNDIGE PLANVORMING CENTRUM

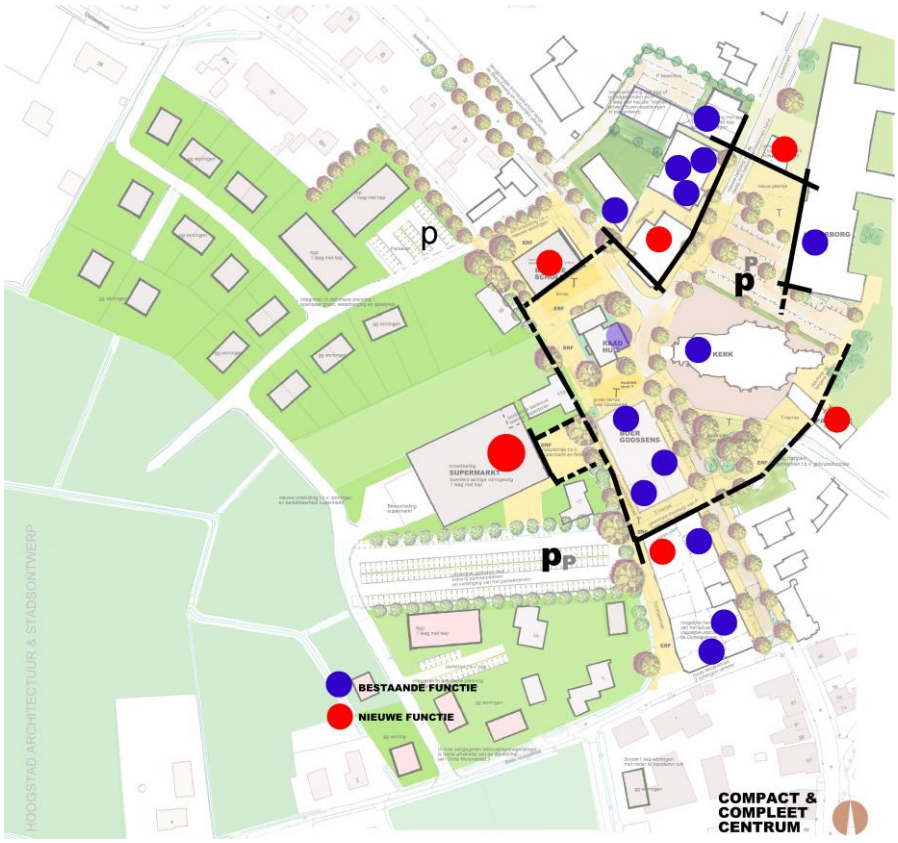
In onderstaande schetsen is de verdere planvorming voor het centrum weergegeven uitgaande van de hiervoor geformuleerde uitgangspunten.
Zoals bij de uitgangspunten aangegeven, wordt er voor het centrum gezocht naar een locatie waar een te verplaatsen supermarkt kan worden gehuisvest. Daartoe zijn er een drietal mogelijkheden. In het hieronder aangegeven ontwerp hebben we één van die mogelijkheden aangegeven. Na de beelden van een compact en compleet centrum worden in deze rapportage ook de andere mogelijkheden voor de supermarkt aangegeven.

Ontwerp centrumplan
(teksten in de tekening zijn leesbaar bij de beschrijving van de deelgebieden in hoofdstuk 4

In voorgaand ontwerp komen de uitgangspunten Compact en Compleet als volgt in beeld:



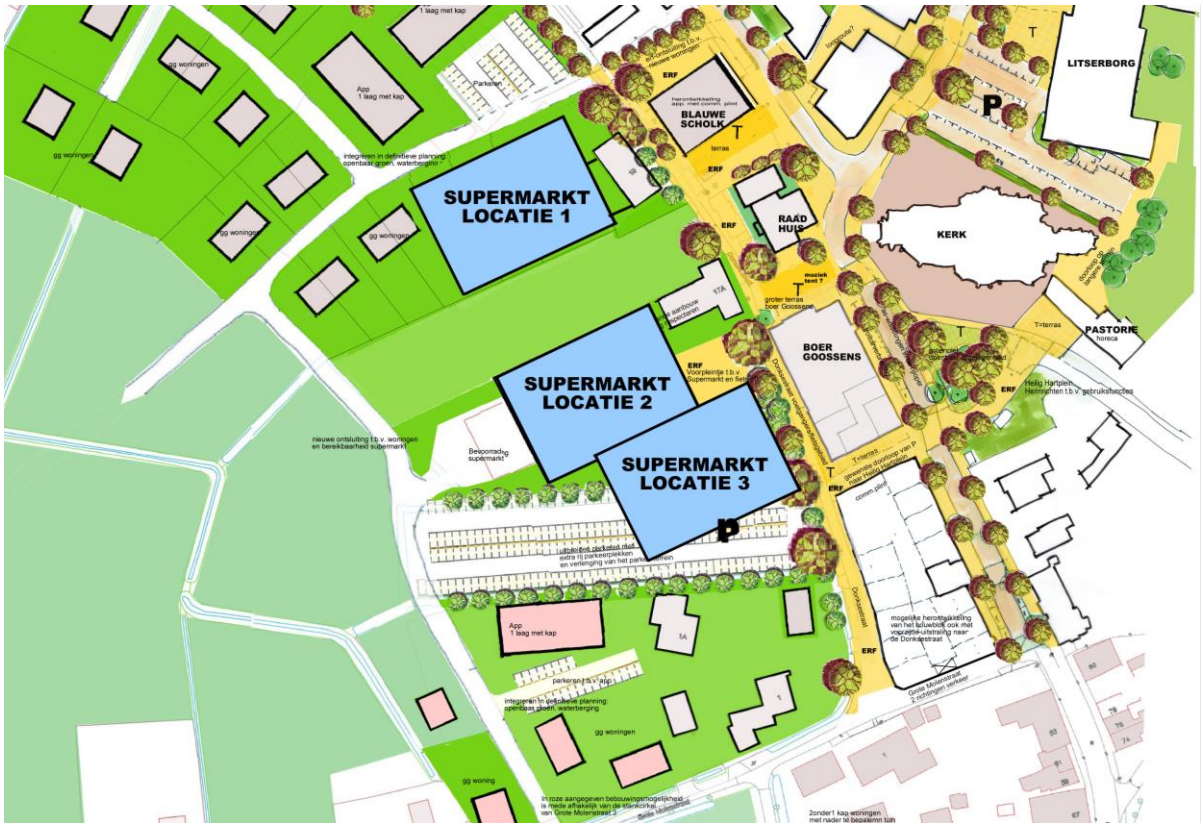
COMPACT CENTRUM



COMPLEET CENTRUM

Om de supermarkt in het centrum te kunnen positioneren, zijn er tijdens het ontwerpproces drie mogelijkheden aangegeven. Alle drie de mogelijkheden gaan uit van een goede bevoorrading en voldoende parkeergelegenheid op maaiveld. De uiteindelijke keuze voor de locatie van de

supermarkt wordt mede bepaald door de verdere ontwikkelingsmogelijkheden van geconcentreerde centrumfuncties.



Drie mogelijkheden ten behoeve van situering van een supermarkt

In de verdere beschrijving en tekeningen van de gebiedsdelen wordt voorlopig uitgegaan van de op tekening aangegeven locatie nummer 2. Dat betekent niet dat de andere locaties buiten beeld zijn. Bij de verdere uitwerking van het centrumplan kan eventueel iets geschoven worden met de locatie, maar uitgangspunt blijft dat de supermarkt aan deze zijde van het centrum wordt gepositioneerd. Dit houdt ook verband met het feit dat het parkeren aan deze zijde kan worden opgelost in een nieuwe ontwikkeling. De locatiekeuze is mede afhankelijk van de ontwikkelingsmogelijkheden. Het is aan te raden de Grote Molenstraat op het deel tussen Heilig Hartplein en Donksestraat in de uitwerking ook van tweerichtingsverkeer te voorzien. Ook de definitieve vorm van de supermarkt is aanpasbaar en hangt af van de locatie waarvoor gekozen kan worden. Ten aanzien van de locatie nummer 1 dient ervan te worden uitgegaan dat de woning aan de Donksestraat betrokken wordt bij de ontwikkeling van de supermarkt (ten behoeve van klantenservice/check-outs en zichtbaarheid). Bij locatie 2 dient het bestaande bedrijf in auto-onderdelen te worden verplaatst. Bij locatie 3 wordt een bestaande woning betrokken bij de nieuwbouw van de supermarkt.
Tevens is een uitgangspunt dat de nieuwbouw van de supermarkt het landelijk beeld niet mag verstoren en derhalve in zijn vormgeving maximaal 1 laag met kap kan zijn (boerderijvorm). De kap is voorwaarde om het landelijk karakter te ondersteunen. De bevoorrading dient zoveel mogelijk aan de rand van het centrum te geschieden om mogelijke overlast in het centrumgebied te voorkomen.

8 BESCHRIJVING DEELGEBIEDEN CENTRUM

Litserstraat-Litserborg

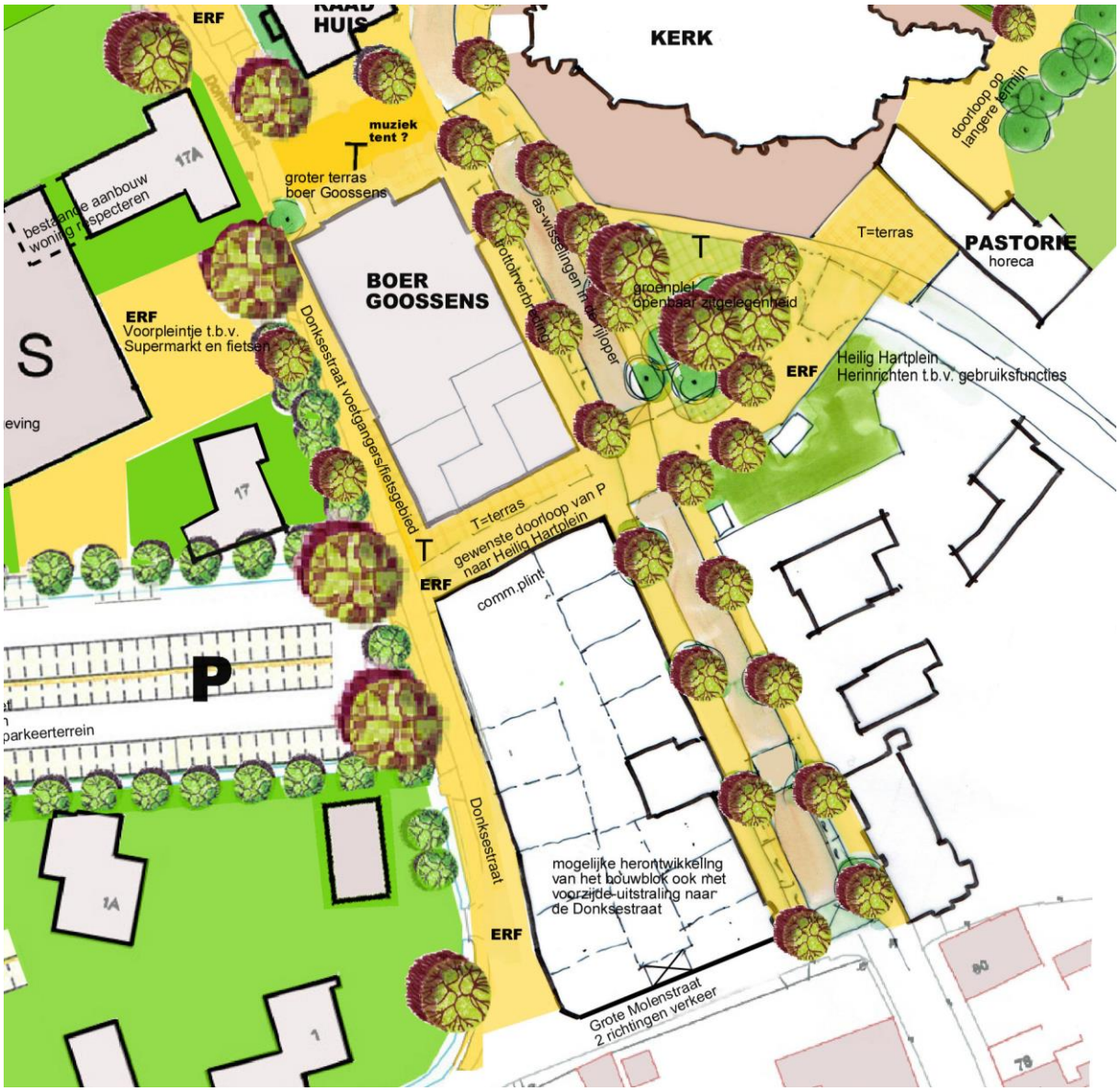
Ontwikkeling rond de Litserstraat en Litserborg

Voorgesteld wordt om het plein voor de Litserborg in ruimtelijke zin enigszins op te delen. Een éénlaagse bebouwing ten oosten van de entree van Litserborg met een klein accent langs de Litserstraat kan tezamen met een mogelijke herontwikkeling op de locatie van slachterij Cooymans en de Pizzeria een nieuwe entree vormen in het centrum van Den Dungen. Deze laatst genoemde mogelijke nieuwbouw kan in de lijn van Bosscheweg nr 2 langs de Litserstraat worden geplaatst, zodat er een versmalling ontstaat ter plaatse van deze entree. Deze bebouwing dient niet alleen als entreebebouwing maar dient ook zorg te dragen voor een stedenbouwkundige aansluiting (in hoogte, kapvorm en bebouwingslijn) aan de meer terugliggende en losse bebouwing langs de Litserstraat. Eventueel kan gedacht worden aan een éénlaagse bebouwing tegenover de Litserborg in de vorm van een kiosk/muziektent om de zichtlijn vanaf het Raadhuis te begrenzen (centrumgebied begrenzing). Deze uitbreiding kan dan ook ruimtelijk los gezien worden van de Litserborg waardoor er in feite sprake is van een meer kioskachtige bebouwing. Hierdoor ontstaat wel een begrenzing van het centrumgebied, maar het driehoekig plein voor de Litserborg blijft stedenbouwkundig gehandhaafd.

Van belang is ook dat de Litserborg zich beter kan presenteren met het terras en de horecafunctie. Het parkeren is om die reden opnieuw ingedeeld aan de oostzijde van de kerk waardoor er een autovrij pleintje ontstaat ter plaatse van de entree van Litserborg. Deze parkeerindeling maakt het ook mogelijk dit deel van het centrum te voorzien van meer bomen. Van belang bij de inrichting van het parkeren is ook een veilige voetgangersverbinding tussen Litserborg en Barbaradael.

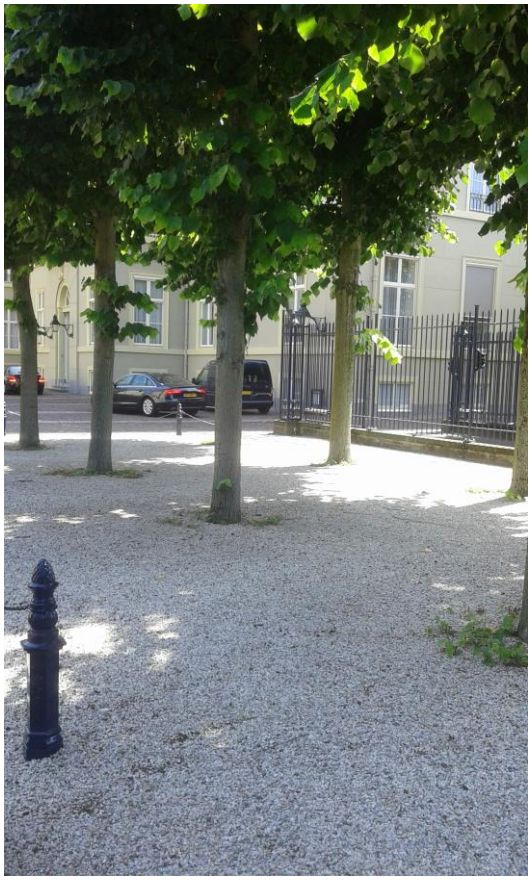
Nieuw beeld entree Litserborg en Litserstraat met compact centrum

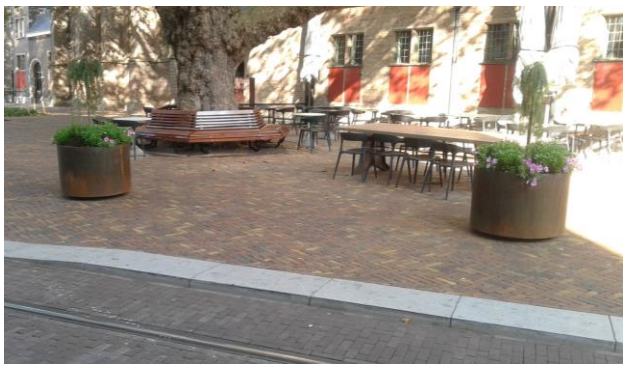
Heilig Hartplein/groengebied



Voorgesteld wordt om op het Heilig Hartplein het bestaande groengebied te vergroten tot aan de wand rondom de begraafplaats van de kerk. Dit betekent dat de entree van Grinsel voor autoverkeer wordt afgesloten en dat dit deel alleen bereikbaar is vanaf Schoolstraatje en Mgr. Godschalkstraat. Aan het einde, ter plaatse van de kerk, dient dan een keermogelijkheid te worden aangebracht. Dit aspect van afsluiting dient nader verkeerskundig te worden onderzocht. Belangrijk voordeel van het toevoegen van het groengebied aan het centrum is het feit dat er een fraai groen-/verblijfsklimaat kan worden toegevoegd aan het centrum. Onder meerdere volwassen bomen kan dan eventueel een zitgelegenheid of wellicht een openbaar/horeca terras worden gecreëerd met een dorpse uitstraling. De toevoeging van een horecabestemmingstoevoeging aan de pastorie zou wellicht een adequaat gebruik van het nieuwe pleintje kunnen bevorderen. Een goede loopverbinding tussen deze nieuwe verblijfsplek en het parkeren van Boer Goossens aan de Donksestraat zou een versterking betekenen in het compacte centrumgebied.

Herinrichting Heilig Hartplein, mogelijk ook als groter groengebied met openbare zitgelegenheid





Voorbeeld kwaliteit inrichting Heilig Hartplein

Bestaande inrichting Heilig Hartplein

Voorbeeld van een natuurstenen band in een voetgangersgebied

Voorbeeld voor nieuwbouw langs de Donksestraat

Mogelijke nieuwbouw tussen de Grote Molenstraat en de panden van Boer Goossens zou moeten worden vormgegeven in een “historische setting” waarmee wordt bedoeld dat er sprake is van een historisch verklaarbare maatvoering in percelen en een opbouw in maximaal 2 lagen met kap. Een woningontwikkeling ook aan de zijde van de Donksestraat is daarbij een uitdrukkelijke wens om dat deel van het centrumgebied meer de uitstraling van een voorkant te geven.

Raadhuis/Blauwe Scholk/ Boer Goossens

Het gebiedsdeel " Blauwe Scholk" wordt gevormd door de bebouwing van voormalig Raadhuis, Boer Goossens, Blauwe Scholk en de Donksestraat. In feite wordt dit het hart van het centrum omdat het mogelijk is om hier nagenoeg geheel een voetgangers-verblijfsgebied van te maken.
Met handhaving van enkele bestaande gevels van de Blauwe Scholk is hier ruimte om een klein appartementengebouw te creëren, dat de historische kwaliteit van de bestaande gevels in hun waarde laat. Belangen van omwonenden mogen hierbij niet onevenredig worden geschaad. Nieuwbouw met moderne glazen architectuur in contrast met de bestaande baksteenarchitectuur zal hier een nieuwe pleinwand kunnen creëren. In het plint kunnen commerciële functies worden ondergebracht. Een supermarkt als trekker, direct in of grenzend aan het gebied, is een voorwaarde. Het historisch waardevolle Raadhuis zou zonder de aanbouw perfect op het verblijfsplein zijn plek kunnen hebben. Echter door de recente functionele invulling van het Raadhuis en de interne

kwaliteit daarvan, is dat op dit moment onmogelijk. Om het verblijfsgebied van stedenbouwkundige wanden te voorzien, is een upgrading van de kopgevel van een gedeelte van het pand van Boer Goossens tegenover het Raadhuis (het deel aan de Donksestraat) van belang. Een verdere vergroting van het terras van Boer Goossens aan deze zijde bevordert de verblijfsfunctie van dit gebied. Wellicht is het ook mogelijk om de muziektent onder te brengen in dit gebied.

Nieuwe ontwikkeling ter plaatse van Blauwe Scholk en Raadhuis

Westelijke rand van het centrum

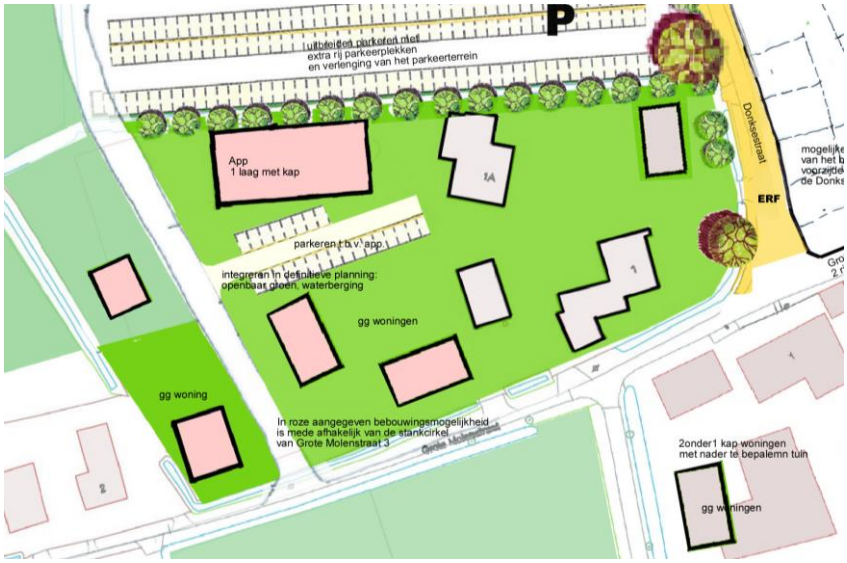
Indicatie van de mogelijke verkaveling aan westzijde centrum

De totale westelijke rand in het centrum vormt de overgang tussen het centrum en het westelijke weidelandschap.
In feite is de westelijke rand de enige plek in het centrum waar de te verplaatsen supermarkt kan worden gepositioneerd. Daartoe zijn drie varianten getekend waarbij de entree van de supermarkt aan de Donksestraat komt te liggen. In ieder geval dient rekening gehouden te worden met een 80-tal parkeerplaatsen bij de supermarkt (uitgaande van 1600 m2 bvo). Een extra route voor bestemmingsverkeer tussen de Grote Molenstraat en de Donkestraat ter plaatse van de Blauwe Scholk, kan zorg dragen voor een ontsluiting van dit gebied en de bevoorrading van de supermarkt (zo veel mogelijke inpandig). De rest van het gebied kan worden ingevuld met woningbouw in een zeer ruime setting (zoals op bovenstaande situatie weergegeven). De definitieve verkaveling is mede afhankelijk van de toevoegingen van openbaar groen, waterberging en een speelplek voor kinderen. Bestaande zichtlijnen vanuit Donksestraat/centrum richting het westelijk groengebied dienen zoveel als mogelijk te worden gehandhaafd. Voorgesteld wordt om in dit deel bebouwing van 1 laag met kap toe te staan.

Voorbeelden architectuur in westelijk landschap

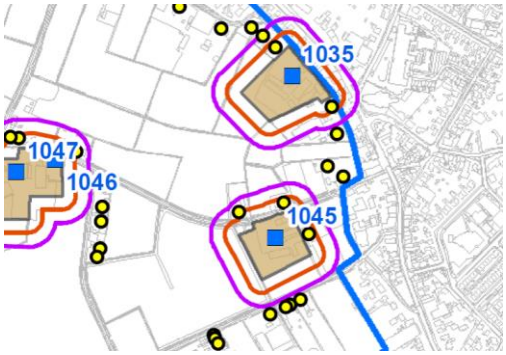
Erfscheidingen in de bovengenoemde westelijke centrumgebieden dienen bij nieuwe ontwikkelingen te worden aangebracht als groene erfscheidingen (heg/haag).

Voorbeeld appartementen in boerderij-architectuur



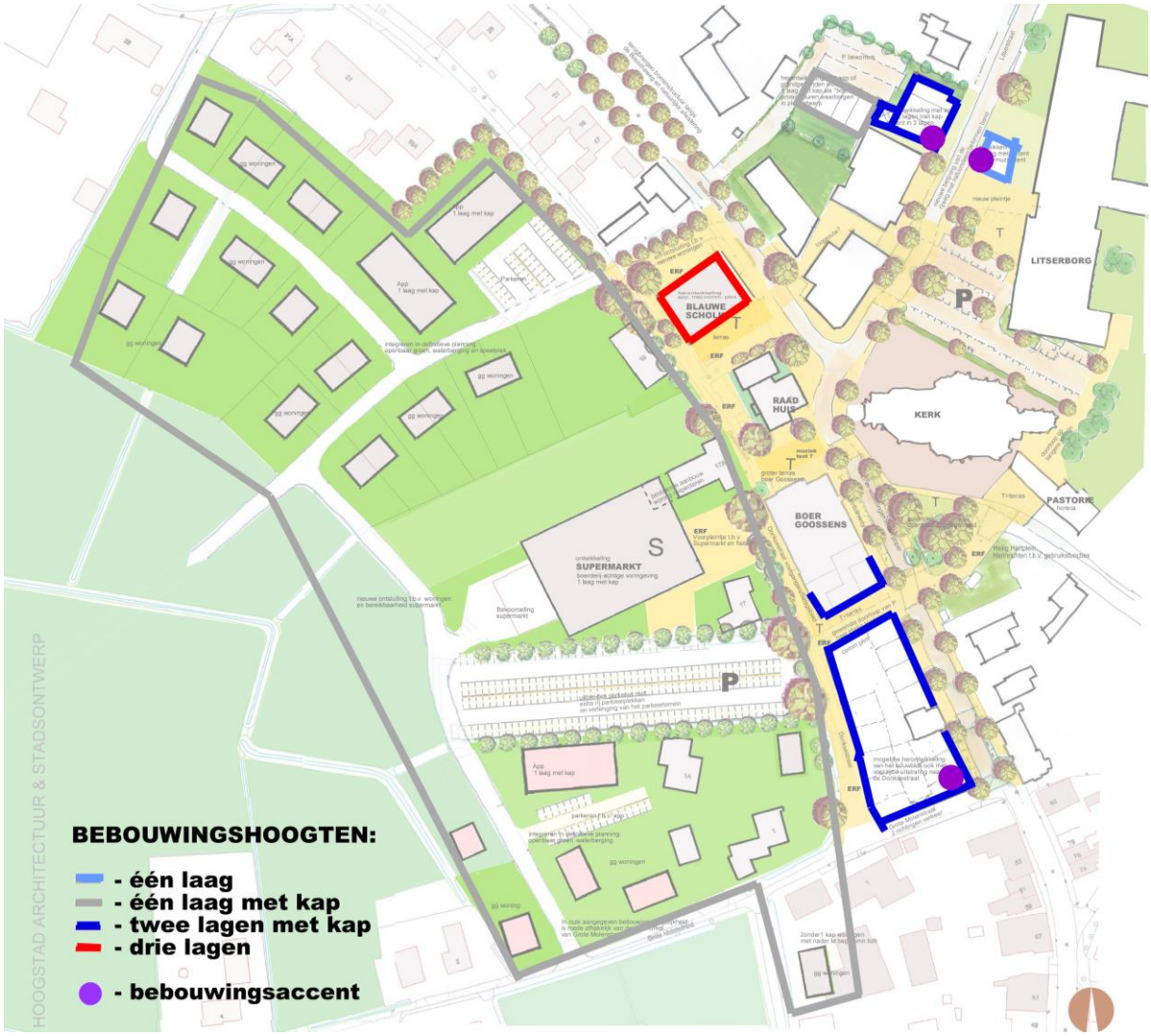
Indicatie van de mogelijke verkaveling

Op Grote Molenstraat 3 is een veehouderij gevestigd die een geurcontour (stankcirkel) heeft die het hiervoor genoemde gebied gedeeltelijk bestrijkt (voormalige kassen). De bebouwing in een roze kleur is derhalve niet bij voorbaat mogelijk. Nader onderzoek ten aanzien van geurcontouren is noodzakelijk om de ontwikkeling te kunnen realiseren. Op Grote Molenstraat 1 zou in feite ook nog een veehouderij gevestigd kunnen zijn. Hier is door de eigenaar de wens geuit om de stallen te vervangen door 1 of 2 woningen (onder 1 kap). De mogelijkheid van een veehouderij op dit adres is dan niet meer aan de orde.



Bestaande geurcontouren aan de westzijde centrum

Samenvatting hoogten en accenten in het centrum



Bebouwingshoogten centrumgebied

In het schema van de bebouwingshoogten is ter plaatse van de Blauwe Scholk aangegeven dat 3 bouwlagen zijn toegestaan. Dit kan echter alleen als de dakrand niet boven de huidige goothoogte van de Blauwe Scholk uitsteekt.
Ter plaatse van de locatie Cooymans is aangegeven dat een bouwhoogte van 1 laag met kap is toegestaan. Bij deze ontwikkeling dient nadrukkelijk de privacy van de bewoners in de aanliggende panden te worden gewaarborgd. Bebouwing aan de Litserstraat kan worden vormgegeven in twee lagen met kap met een accent (max 3 lagen) aan de zuidzijde. Deze bebouwing dient ook zorg te dragen voor een stedenbouwkundige aansluiting (in hoogte, kapvorm en bebouwingslijn) aan de meer terugliggende en losse bebouwing langs de Litserstraat. Een mogelijke kioskachtige bebouwing voor de Litserborg dient, indien mogelijk, vormgegeven te worden met een daktuin ten behoeve van de bewoners in de appartementen (zichtgroen). Een klein accent op de hoek aan de westzijde is mogelijk.
Eventuele nieuwbouw tussen Donksestraat en Heilig Hartplein is uit te voeren in 2 lagen met een kap. Eventueel kan hier een klein accent geplaatst worden op de hoek Heilig Hartplein en Grote Molenstraat (volledige derde laag)

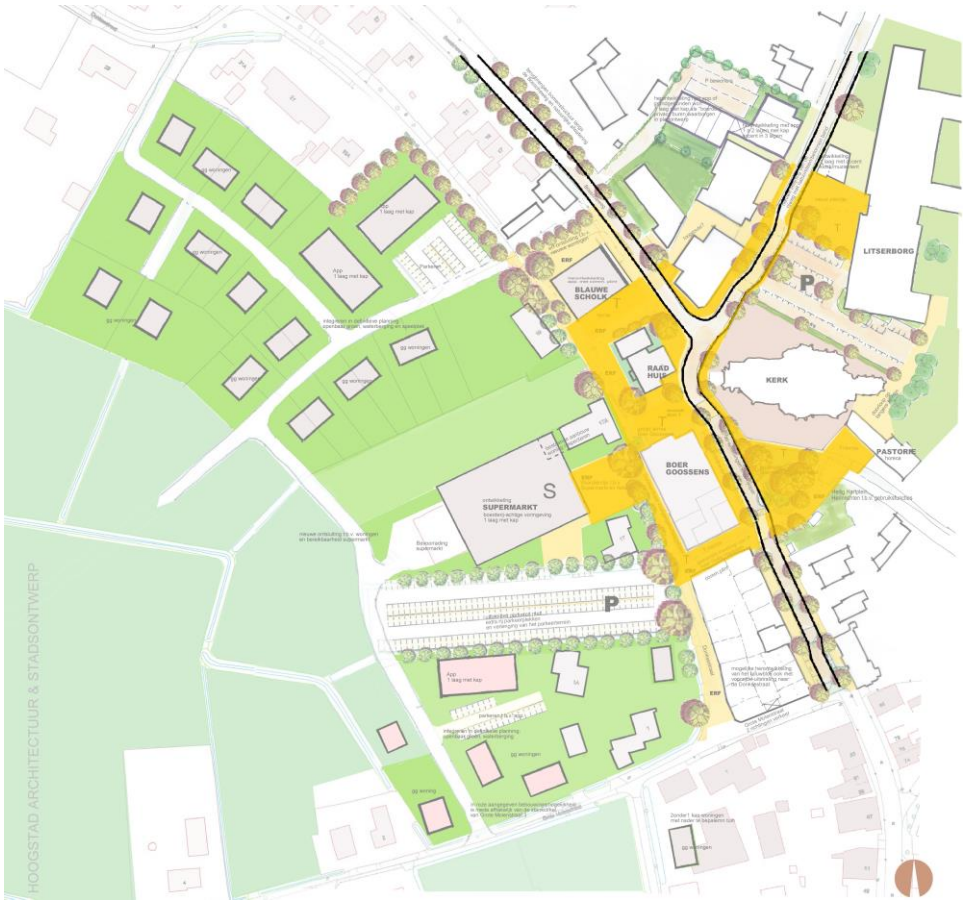
9 INRICHTING CENTRUMGEBIED

Met betrekking tot de plek voor de Litserborg en het groengebiedje op het heilig Hartplein, zijn in de voorgaande hoofdstukken reeds suggesties gedaan met betrekking tot de hoofdlijn van de inrichting. Voor de overige delen van het centrum worden met betrekking tot de inrichting de volgende voorstellen gedaan.
De inrichting volgens het principe van "Shared Space" in het centrum, dient op kwetsbare plekken meer begeleiding van de verkeerssoorten te krijgen (kruising Bosscheweg/Litserstraat/Heilig Hartplein). Het materiaal dat thans is gebuikt, kan worden hergebruikt maar met de toevoeging van een belijning ten behoeve van het autoverkeer in de vorm van een betonnen/natuurstenen goot of band. Met een dergelijke belijning kunnen ook wellicht aswisselingen worden aangebracht in de verkeersruimte op het Heilig Hartplein, Bosscheweg en voor Litserborg.
Daardoor ontstaat een remmende werking op de verkeerssnelheid en kunnen enkele langsparkeerplaatsen worden toegevoegd (bijvoorbeeld bij Boer Goossens). Voorbeelden van een dergelijke inrichting zijn op de foto's weergegeven. Bijkomend voordeel van een dergelijke band in het profiel is het creëren van een ruimtelijk overgangsgebied tussen de panden en de rijweg.

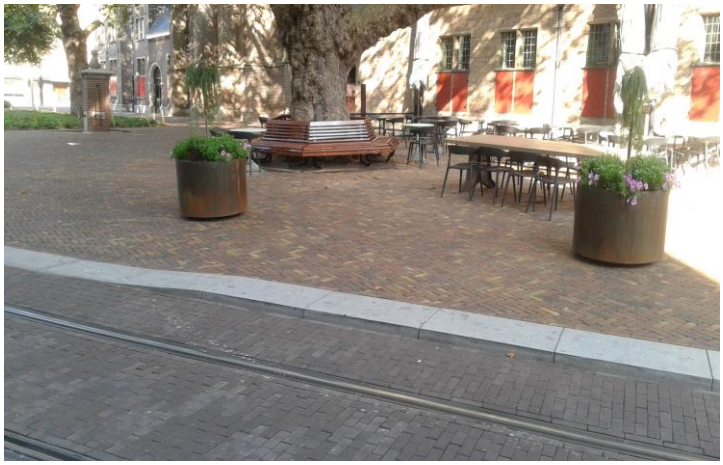
Voorbeelden inrichting met natuurstenen band ter begeleiding verkeer

Een dergelijke inrichting maakt het ook eenvoudiger plekken aan te wijzen waar bomen kunnen worden toegevoegd aan het straatbeeld (Heilig Hartplein, Bosscheweg en plein voor Litserborg).
Er wordt in de planvorming voorgesteld om de Donksestraat ter plaatse van het centrum autovrij te maken zodat er rondom het Raadhuis een pleinachtig gebied kan ontstaan. De westelijk gelegen

woningen in de nieuwe dorpsrand kunnen deels worden ontsloten over het terrein van de Blauwe Scholk en deels via de Grote Molenstraat. Voorgesteld wordt ook om in overleg met de eigenaar het parkeerterrein van Boer Goossens te optimaliseren zodat deze, behalve voor het hotel/restaurant van Boer Goossens, ook meer voor de overige functies in het centrum bruikbaar wordt.



Hoofdlijn van de inrichting: in geel voetgangersgebieden en een gemarkeerde belijning van het wegprofiel voor auto's (zie voorbeelden)



Voorbeelden van belijning van het wegprofiel voor auto's door middel van natuurstenen banden. De banden in hoogte gelijk met de overige bestrating en waar mogelijk enigszins verhoogd.

10 GRIENSELHOF

Bestaande situatie

Het gebied Grienselhof omvat de locatie van de voormalige brandweerkazerne, het voormalige bibliotheek/schoolgebouw en het binnengebied tussen Mgr Godschalkstraat, Jhr van Rijckevorselstraat en Grinsel.

Met diverse aanwonenden is gesproken over de uitgangspunten voor de ontwikkeling van dit deel. In algemene zin wordt de aanwezigheid van groen en de voormalige lagere school/bibliotheek als waardevol beschouwd.

Bij de inventarisatie van de bomen op de ontwikkelingslocatie zijn de op de tekening aangegeven bomen als waardevol voor het toekomstige woongebied bestempeld. Ook het water dat door de huidige bewoner van het binnengebied is aangelegd, wordt als een waardevol stedenbouwkundig element beschouwd.

Grienselhof – bomen mogelijk te behouden (opname 28 mei 2018)

In donkergroen de te handhaven bomen

De bebouwing van voormalige school/bibliotheek heeft, zeker aan de zijde van Grinsel en Mgr. Godschalkstraat, veel karakter aan de buitenzijde.

Voormalige school/bibliotheek en de woning aan Grinsel

Voormalige school/bibliotheek en de woning aan Grinsel aan de achterzijde

Aan de binnenzijde is de afwerking eenvoudig en niet van hoge kwaliteit. De ruimten daarentegen zijn wel bijzonder, mede gezien de hoogte van de voormalige leslokalen.
Voorgesteld wordt dan ook om het deel waarin de leslokalen zich bevinden te handhaven en mogelijkerwijs te gebruiken als atelier/werk-woningen (vanwege de hoogte en lichtinval).
Aan Grinsel bevinden zich nu twee voormalige onderwijzerswoningen. Van oorsprong was het echter één woning waar in een latere fase een éénlaags bouwsel (het deel met balkon) aan is toegevoegd. Overigens heeft de woning een fraaie architectuur met entree in het midden. Voorgesteld wordt deze woning los te koppelen van de school en een nieuw leven te bieden als afzonderlijke grondgebonden woning.

Uitgangspunten ontwikkeling Grienselhof
Handhaving van de voormalige bibliotheek/schoolgebouw vanaf Grinsel tot en met de leslokalen. Het achterste deel van één laag met kap kan komen te vervallen. Qua gebruik dient getracht te worden het gebouw af te stemmen op ca 6 atelier/werk-woningen (of 4 atelier/werk-woningen met een nader te bepalen functie). De bestaande woning van de school herstellen als een grondgebonden woning.

Voormalige school/bibliotheek:

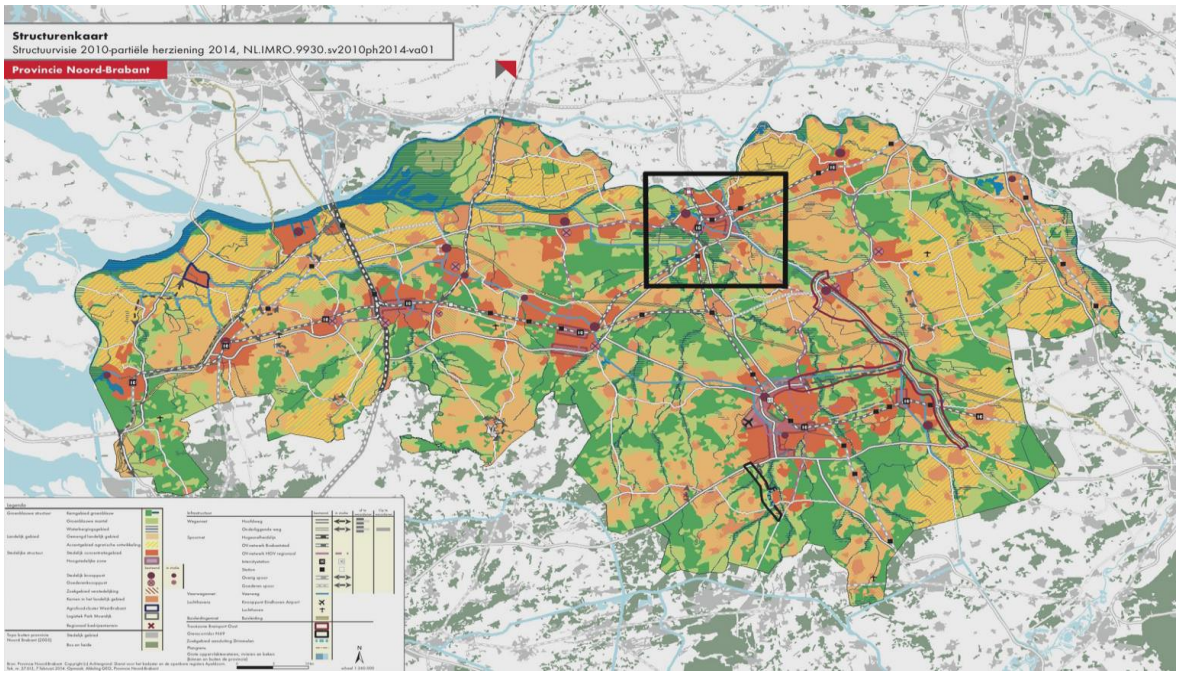
Indicatie van de mogelijke nieuwe invulling: 6 atelier/werk-woningen (of 4 atelier/werk-woningen en een nader te bepalen invulling) en een grondgebonden woning.

Uitgangspunten en indicatie van de verkavelingsmogelijkheid Grienselhof

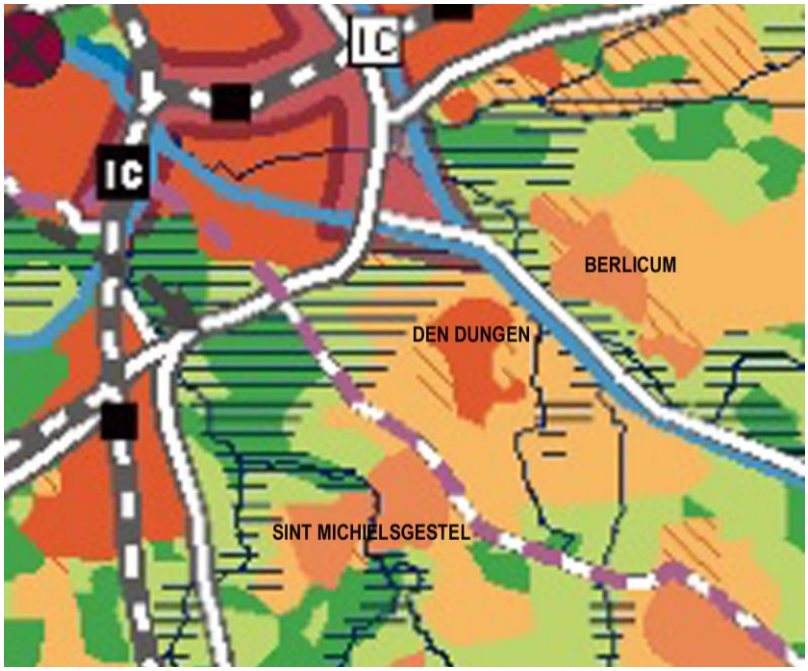
Het overige gebied ontwerpen als groengebied met daarin woningbouw.
Vanaf Grinsel een ontsluitingsweg aanleggen met aan het einde (ter plaatse van de bestaande notenboom) een keerlus/rotonde (met draaicirkel ten behoeve van een vrachtwagen). Aan deze ontsluitingsroute kan het parkeren ten behoeve van de woningen gesitueerd worden. Verdere ontsluitingen van de woningen in het gebied vormgeven door middel van erfachtige verbindingen.
Centraal over de diagonaal van het gebied een groene ”long” handhaven, waarin de bestaande groen- en waterpartij zijn opgenomen. De waterpartij dient aan alle zijden bereikbaar te zijn en blijven voor gemeentelijk onderhoud. De op de tekening aangegeven bestaande bomen dienen in de planvorming in principe te worden gehandhaafd en zoveel als mogelijk op openbaar gebied gesitueerd te worden.
Het deel aan de zijde van de Jhr. van Rijckevorselstraat bebouwen met vrijstaande/2onder1 kapwoningen. Het deel aan de zijde van de Mgr. Godschalkstraat invullen met bebouwingsstroken met rijwoningen haaks op de ontsluitingsweg, zodat er aan de ontsluitingsweg kopgevels ontstaan waarmee vernieuwende dorps-architectuur mogelijk is.
De hoogte van de bebouwing dient afgestemd te worden op de bestaande bebouwing langs het gebied.
Tussen deze bebouwingsstroken bevinden zich de privé groenstroken en de voetgangers-ontsluitingen van de woningen. Een voetgangersverbinding tussen het ontwikkelingsgebied en de Mgr. Godschalkstraat is wenselijk en dient voldoende maat te hebben om als openbare ontsluiting te worden herkend.

11 MOGELIJKE WESTELIJKE ONTWIKKELING TEN BEHOEVE VAN WONINGBOUW

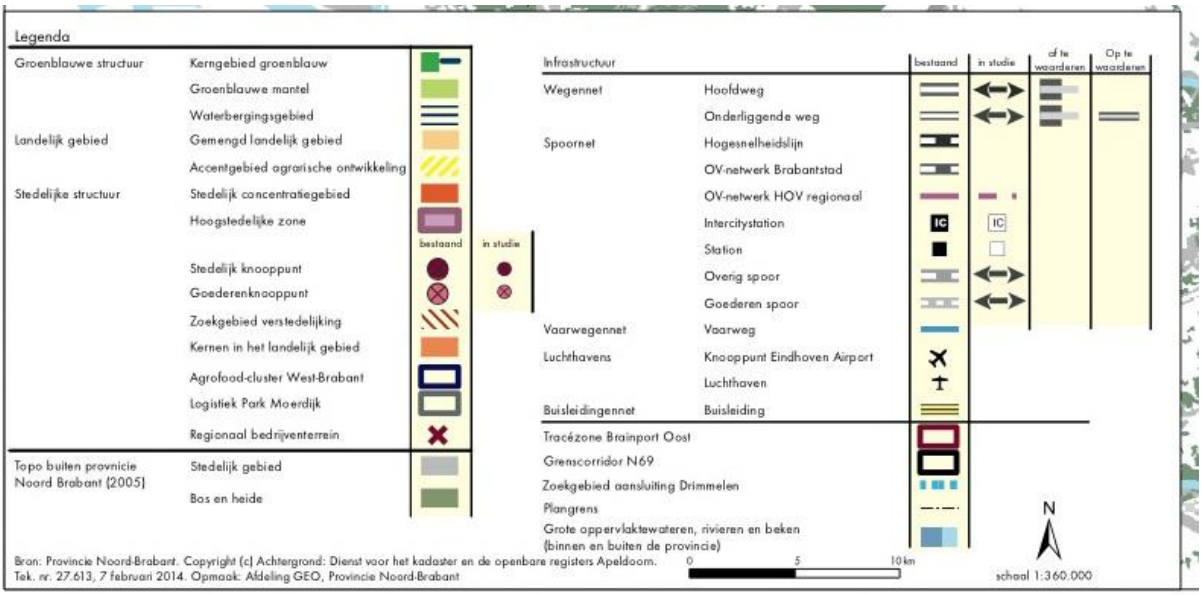
De Provincie Noord-Brabant heeft in haar structuurvisie uit 2014 onder andere de mogelijkheid geboden aan de Gemeente Sint-Michielsgestel om woningbouw te plegen aan de oostzijde van Den Dungen (ter plaatse van Jacobskamp) en aan de westzijde van Den Dungen.



Structuurschets provincie Noord-Brabant 2014



Vergroting kaart ter plaatse van Den Dungen



legenda kaart structuurvisie provincie Brabant 2014

Om te weten hoe er wordt gedacht over een westelijke uitbreiding binnen de Dungense gemeenschap is in het kader van deze opdracht onderzocht of er bij bewoners een gemeenschappelijk beeld is en zo ja hoe dit vormgegeven zou kunnen worden.
Belangrijk element in de inspraakmiddagen en avonden is het waardevolle landschappelijk karakter aan de westzijde en het feit dat dit karakter zichtbaar is en moet blijven vanuit (de rand van) het centrumgebied.

Westelijk landschap met (nog net zichtbaar) het provinciehuis, foto vanaf parkeerterrein Boer Goossens

Belangrijke zichtlijnen in het groene landschap vanaf de hoofdstructuur

Een uitbreiding zoals thans wordt gemaakt aan de oostzijde van Den Dungen heeft daarbij niet de voorkeur. Uitbreiden aan de bestaande structuur zonder het bestaande landschap te integreren en bebouwing van zogenoemde jaren dertig woningen in een soms meer stedelijke omgeving, is wellicht goed voor de verkoop en bepaalde doelgroepen maar sluit niet echt aan bij de kwaliteit die door de inwoners aan Den Dungen wordt toegekend (dorpse architectuur, groen landschap en lage bebouwingsdichtheid).
Voorgesteld wordt om, als dat op termijn aan de orde is, aan de westzijde van Den Dungen uit te breiden in zogenaamde buurtschappen. Daarbij moet rekening worden gehouden met een goede inpassing in het landelijke gebied. Dit kan landschappelijk worden vormgegeven als wonen binnen een groen talud of binnen een houtwal. Een voorbeeld van woningbouw achter een talud is onder andere te vinden in Tilburg, enkele foto's van de buitenzijde en binnenzijde van dit projekt zijn hier opgenomen.

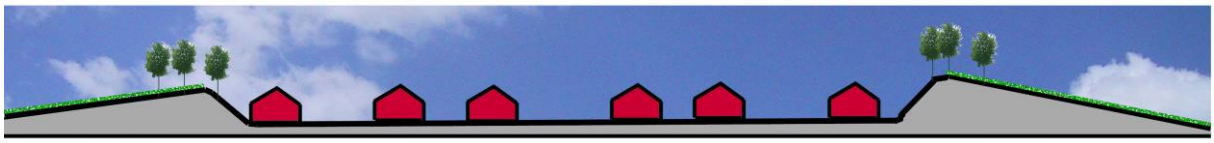
Foto's van de buitenzijde locatie Tilburg, woningen achter het talud

Foto's van de binnenzijde locatie Tilburg, woningen achter het talud

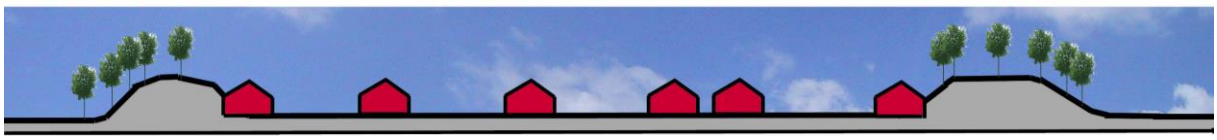
Houtwal

Houtwal met dijk

Wonen binnen een houtwal – buurtschap



Doorsnede over een talud (zoals voorbeeld uit Tilburg) met woningen



Doorsnede over een houtwal met dijk met daar achter woningen

Voorgesteld wordt ca 150 -200 woningen in een buurtschap onder te brengen. Met een dergelijke oplossing kan het groene landschap tot aan de kern van Den Dungen blijven doorlopen. De uiteindelijke keuze voor de grootte van het buurtschap, de ontsluitingen, het aantal buurtschappen en de inpassing in het landschap hangt af van de bereidheid en de mogelijkheden in het westelijk buitengebied (waaronder de mogelijkheid om agrarische bedrijvigheid aan te passen aan een dergelijke ontwikkeling).
Hieronder wordt in enkele beelden weergegeven wat de grootte van een buurtschap zou kunnen zijn.
Daartoe is een deel van de bestaande plattegrond van Den Dungen gekopieerd (dat geeft een beter gevoel bij de omvang). Het deel dat is gekopieerd bevat ca. 165 woningen. De effecten op onder andere bestaande wegenstructuur, ontsluiting en bestaande (agrarische) bedrijven dient nader te worden onderzocht. Eerst dan kan een helder beeld ontstaan van de situering van de buurtschappen in het westelijk landschap.

Voorbeeld van de omvang van een denkbeeldig buurtschap (ca. 165 woningen) in vergelijking met een deel van de bestaande structuur in Den Dungen:

Kaart van deelgebied Den Dungen t.b.v. vergelijking

Deelgebied op de luchtfoto; de omvang van een buurtschap

Voorgesteld wordt om aan de noordkant (Bosscheweg) een extra ontsluiting te maken ten behoeve van een dergelijke woningbouwontwikkeling aan de westzijde van Den Dungen. Deze zou via een goed berijdbare route (ook voor landbouwverkeer) kunnen aansluiten op een ontsluiting aan de Rotschotseweg. Hoe de route tussen die twee ontsluitingspunten uiteindelijk zal worden gesitueerd hangt af van de (on)mogelijkheden die er in samenspraak met bewoners/gebruikers van het landelijk gebied kunnen worden gemaakt.

Overzicht met daarop aangeduid de omvang van het denkbeeldig buurtschap in vergelijking met het westelijk landschap

12 OMGEVINGSWET

Inleiding
Op 1 januari 2021 treedt de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet heeft als doel de regels voor ruimtelijke ontwikkelingen te vereenvoudigen en samen te voegen. Eén van de instrumenten die de gemeente daarvoor heeft is de omgevingsvisie. De omgevingsvisie wordt hèt strategische kader voor het gehele gemeentelijk grondgebied voor de lange termijn. In de omgevingsvisie komen thema's zoals gezondheid, veiligheid, leefbaarheid, economie, bereikbaarheid en duurzaamheid samen. Per thema en/of per deel van het gemeentelijk grondgebied worden in de omgevingsvisie doelen en ontwikkelingskaders omschreven.

Ondanks dat deze visie alleen betrekking heeft op Den Dungen als kern en voornamelijk gericht is op het versterken van het economisch functioneren van het centrum, is ook in deze visie vooruit gekeken naar de Omgevingswet.

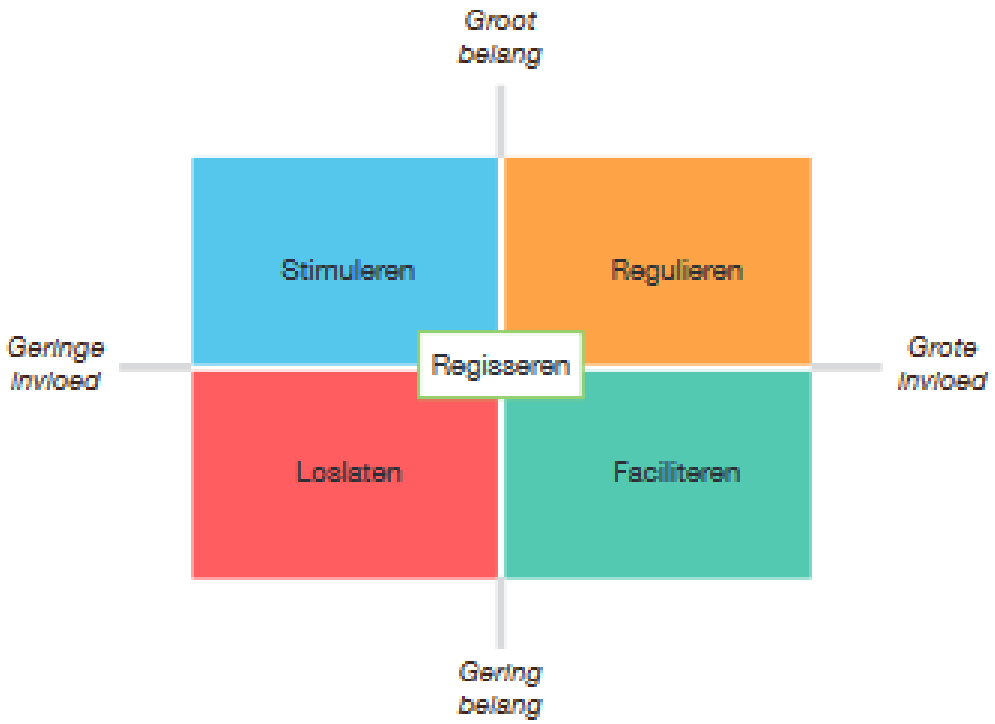
Omgevingswet
De Omgevingswet wordt gezien als de grootste wetwijziging sinds de invoering van de Grondwet. De invoering van deze wet heeft grote gevolgen voor alle betrokken partijen die een rol spelen in de ruimtelijke ordening.

Enkele uitgangspunten van de Omgevingswet zijn:
- minder en daardoor overzichtelijkere regels waardoor besluitvorming versneld en verbeterd kan worden;
- van een sectorale naar een meer samenhangende benadering van de leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving;
- meer ruimte voor maatwerk per gemeente en daardoor het vergroten van de bestuurlijke afwegingsruimte;
- vertrouwen en het 'ja, mits' principe ten aanzien van initiatieven.

Rol gemeente
Met de invoering van de Omgevingswet verandert het speelveld binnen de ruimtelijke ordening en de rol van de verschillende partijen. Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit is onder de Omgevingswet geen exclusieve overheidstaak meer, maar is een taak waar iedereen aan bij kan dragen.

Verschillende maatschappelijke of ruimtelijke opgaven vragen om een andere rol van de gemeente. Afhankelijk van het belang van de opgave of de invloed die de gemeente wil uitoefenen, kan zij één of meerdere rollen aannemen.

In het kader van deze visie geldt dat de gemeente verschillende rollen aanneemt:
- *Reguleren*
  Zowel voor het ontwikkelen van het gemeentelijk vastgoed als de inrichting van de openbare ruimte is en blijft de gemeente initiatiefnemer en eindverantwoordelijk.
- *Stimuleren*
  Deze visie schept een duidelijk kader voor ontwikkeling en nodigt andere partijen uit om te investeren in het centrum van Den Dungen en het gebied Grienselhof.
- *Faciliteren*
  De gemeente faciliteert initiatieven die passen binnen de ambitie en de geformuleerde doelen voor beide gebieden en zorgt voor snelle besluitvorming.
- *Loslaten*
  Deze visie schept een duidelijk ruimtelijk ontwikkelingskader, maar er is ook ruimte voor flexibiliteit in de nadere uitwerking. Het behalen van de doelen staat centraal.



Afbeelding: schema met de verschillende rollen van de gemeente in het kader van deze visie

Sturen op doelen
De Omgevingswet gaat uit van het sturen op doelen. Voor het centrum van Den Dungen gelden de volgende doelen:

- een compacter centrum;
- een completer centrum;
- een comfortabeler centrum;
- een levendig centrum;
- meer groen in de openbare ruimte;
- meer verblijfskwaliteit en gebruikskwaliteit in de openbare ruimte.

Participatie
Participatie is een belangrijke pijler onder de Omgevingswet. Een brede en vroegtijdige participatie is een belangrijke randvoorwaarde voor een snellere en betere besluitvorming. Participatie zorgt er daarnaast voor dat verschillende perspectieven, kennis en creativiteit direct op tafel komen waardoor naar verwachting de kwaliteit van de ingrepen in de fysieke leefomgeving verbetert.

Bij het opstellen van deze visie is op verschillende momenten uitgebreid gesproken met burgers, bedrijven en belanghebbenden. Met deze aanpak is voorgesorteerd op de Omgevingswet.

Van visie naar plan
Deze visie vormt een beleidsstuk met een duidelijk ruimtelijk ontwikkelingskader. Dit beleid zal doorwerking vinden in een juridisch planologische kader. Op dit moment kan dat nog in de vorm van een bestemmingsplan. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet is dit het zogenaamde omgevingsplan. Waar mogelijk wordt bij de uitwerking nadrukkelijk een afweging gemaakt tussen de gebieden en thema's waar de gemeente op wil sturen of juist wil loslaten. Het behalen van de geformuleerde doelen is het uitgangspunt.

13 NAWOORD

Een groot deel van de aspecten die gaan over de beeldkwaliteit van het centrumgebied en Grienselhof wordt geregeld in het bestemmingsplan. Daarin worden de functies, de situering van straten, afmetingen en vorm van de bebouwing, bebouwingsdichtheid etc. vastgelegd. Allemaal planologische en stedenbouwkundige aspecten. Deze aspecten vragen om meerdere onderzoeken alvorens te kunnen worden vastgelegd in het bestemmingsplan (onderzoeken van onder andere verkeer en parkeren, distributie-planologie, woningbehoeften etc.).
Deze rapportage bevat een visie op hoofdlijnen die breed gedragen wordt door de bewoners die aan het ontwikkelingsproces hebben deelgenomen.
Voor de mogelijke ontwikkeling aan de westzijde van Den Dungen is het te vroeg om te worden vastgelegd in een bestemmingsplan. Voor een dergelijke ontwikkeling liggen er in feite alleen uitgangspunten die meer onderzoek en afstemming met bewoners vraagt.
Qua woninguitbreiding wordt eerst de ontwikkeling van geschikte woningbouwlocaties aan de oostzijde van Den Dungen nagestreefd en daarna volgt een mogelijke westelijke ontwikkeling.
Naast de aspecten die geregeld worden in het bestemmingsplan wordt de beeldkwaliteit ook bepaald door de inrichting van de openbare ruimte. In het dorpscentrum zal het accent van de inrichting nog meer moeten liggen bij “verblijven” en dus bij het langzaam verkeer. Die moeten zich comfortabel en veilig binnen het gebied kunnen bewegen. Dit wordt bereikt door middel van gedeeltelijke herinrichting van het openbaar gebied.
Voorname eenvoud in inrichting en architectuur is daarbij het uitgangspunt en typeert het leven in het dorp Den Dungen.
Er worden in deze visie voor Den Dungen vele vernieuwingen en ontwikkelingskansen geboden; nieuwe dynamiek in ontwikkelingen geeft levendigheid en een grote betrokkenheid van inwoners met en in de dorpskern.