



H E E M K U N D E K R I N G
D E H E E R L Y C K H E I T D O N G E N

secretariaat: Ellie Oerlemans, Trompethof 7 5101 AK Dongen, T (0162) 318018, ellieoerlemans@gmail.com

correspondentieadres voor dit onderwerp: Ranko Hamelinck, Oranjeplein 48 5104 HJ Dongen, T (0162) 314207

Gemeenteraad en College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Dongen
Postbus 10153
5100 GE Dongen

Dongen, 14 mei 2007

betreft: Reactie op de planvisies van RABO en WPM betreffende het centrumgebied

Geachte leden van de gemeenteraad en het college,

Vanuit de heemkundekring 'De Heerlyckheit Dongen' is kennis genomen van de door RABO Vastgoed en de WPM-groep gepresenteerde visies op de herontwikkeling van het Dongense centrum.

Zowel de informatieavond als de raadsdiscussiebijeenkomst onder leiding van prof. Asselbergs zijn bezocht en de planboekjes zijn bestudeerd. Hierbij gaat het om:

- 'n Hart voor Dongen, dat zou een verademing zijn. De visie van Rabo Vastgoed op de centrumontwikkeling van Dongen, versie maart 2007
- presentatie visie dorpskern Dongen, 5 april 2007, WPM Groep, aangevuld met aanpaste schema's met betrekking tot de verkeersafwikkeling (17 april 2007).

Gezien het korte tijdsbestek en het stadium waarin de planvorming zich bevind willen we slechts op hoofdlijnen op de plannen in gaan. Onze reactie beoogt met kritische vragen en opmerkingen vanuit een cultuurhistorische bril de ontwikkeling van de plannen te versterken. Rekening houdend met de besluitvorming (zoals vastgelegd in o.a. Structuurvisie plus, Verkeersbeleidsplan, Scenario Wonen, Kwaliteitsdocument en Beeldkwaliteitplan) voelen we ons vrij niet alleen de plannen op het kader te toetsen maar ook dit kader aan de praktijk te spiegelen. Voor een goede leesbaarheid vindt u onze inhoudelijke reactie deze in de bijlage.

HEEMKUNDEKRING DE HEERLYCKHEIT DONGEN

We hopen op deze wijze mee te helpen bouwen aan een herboren Dongens centrum. Uiteraard zijn we bereid om onze ideeën verder toe te lichten en uit te werken en bij een verdere realisatie van de plannen betrokken te blijven.

Met vriendelijke groet, namens het bestuur,

Ranko Hamelinck, bestuurslid

Ellie Oerlemans, secretaris

Afschrift verzonden aan:

- Rabo Vastgoed
- WPM-Groep.

BIJLAGE 1

Reactie op de planvisies van Rabo Vastgoed en WPM-groep m.b.t. het Centrumgebied van Dongen, d.d. 14 mei 2007

Beide plannen vallen op doordat nadrukkelijk getracht is met het door de gemeenteraad opgegeven kader het (benoemde) centrumgebied te verbeteren.

In het plan van Rabo wordt een uitgebreide analyse gemaakt van de huidige situatie vertrekpunt van de visie. Goed kaartmateriaal geeft een gedetailleerd beeld van de verschillende deelaspecten van de bestaande situatie.

Het presentatieboekje van WPM is minder fijnmazig, wat ook in de gepresenteerde visie naar voren komt en laat een meer schetsmatig beeld zien.

We willen nadrukkelijk opmerken dat deze verschillende manieren van aanpak over de inhoud van de visie niets hoeft te zeggen, wel maakt het een vergelijking van beide plannen lastig.

Analyse bestaande toestand

Op pagina 18 van het Rabo-boekje wordt een overzicht gegeven van 'waarde elementen'. Dit overzicht is beperkt tot een opsomming van de formele in het beeldkwaliteitsplan genoemde objecten en groen. Hoewel het een handig hulpmiddel is zegt een dergelijk kaartje veel minder over de kwaliteiten in het plangebied dan wellicht wordt gesuggereerd. In reactie op het beeldkwaliteitsplan is hierop door de heemkundekring al eerder uitgebreid ingegaan. In bijlage 2 vindt u deze reactie nogmaals ter ondersteuning terug.

Veel belangrijker is dat de onderlinge relaties tussen deze waarde-elementen, de historische structuren, niet op een kaartje zijn bijgevoegd (zie kaart A2 in voornoemde reactie).

Een goede kennis van de historische stedenbouwkundige structuren in het centrumgebied is onmisbaar om vanuit de bestaande kwaliteiten het centrum duurzaam te vernieuwen.

Geen plek in Dongen kent zo'n verscheidenheid aan stedenbouwkundige structuren als het plangebied.

Bepalend voor het centrum zijn de historische dragers, waarbij de Hoge Ham in beide plannen wordt benoemd en onderkent.

De Hoge Ham is de historische ruggengraat van een groot deel van het centrum maar zonder begrip van de andere delen van het stedenbouwkundige skelet (zoals bij een organisme de ribben en de botten) kan het niet functioneren.

Ruggengraat

We nemen het menselijke lichaam als metafoor om onze opmerkingen, visie en aanbevelingen te illustreren:

De Hoge Ham met zijn rijke architectuur vormt de ruggengraat van het dorp. Fabrikantenvilla's, woningen en winkels onderstrepen haar voornaamheid en vormen de wervels en het kraakbeen van de ruggengraat die de straat haar beweeglijkheid geven. Aan de ruggengraat zitten ribben vast.

Doorkijkjes en kleine straatjes tussen de statige huizen vormen de geëvolueerde overblijfselen van middeleeuwse stichten. Aan de noordkant van de Hoge Ham in de vorm van langgerekte stichten, ten zuiden meer grillige paden en wegen.

De spierbundels van het dorp. Aan de ribben vinden activiteiten plaats. Van oudsher plaatsen van bedrijvigheid, wonen, industrie en handel. De restanten van de leerindustrie, zoals het Gerba-Winsor complex, zijn nog maar met moeite te vinden in het hedendaagse dorp. Er zijn hier vaak verborgen gaten ontstaan in de organisch gegroeide stedenbouwkundige structuur van Dongen. Ooit waren deze spierbundels niet de fabrieken maar de akkers en weilanden. In de ontwikkelingsfilosofie (scenario wonen) van de gemeente Dongen kunnen deze spieren plaatsen zijn waar wordt gewoond en gewinkeld.

Beschermd en beschermt door de ruggengraat en de ribben liggen de organen. De groene longen van ontspanning, het park Vredeoord, het Looiersplein, de toekomstige bebouwing van het Gerba-Winsorterrein. Maar ook verder naar het noorden het Rosariopark en vlakbij het gemeentehuis De Hoogt.

Het Dongense centrum is een gegroeide structuur, een levend organisme. Via de ruggengraat laat het weten van het dorp zich ontdekken. De kracht van Dongen lijkt zich wellicht wat aan het oog te onttrekken omdat we de ruggengraat hebben losgelaten. Het grootste gevaar bij het ontwikkelen van het centrum van Dongen is, naast het verlaten van de Hoge Ham als de centrale as, het op grootstedelijke schaal neerzetten van bouwvolumes waar wonen, winkelen en dienstverlening plaatsvinden. Een te grote schaal bebouwing aan de Hoge Ham verstart de beweeglijke ruggengraat. De stichten raken afgesloten of hun binding met de Hoge Ham en het achterliggende gebied kwijt. De Hoge Ham is dan geen hoofdverkeersader meer en de groene longen zoals het park verworden geïsoleerde organen.

In ons perspectief gaan we uit van een Hoge Ham als de –langgerekte- centrum(as) van Dongen. In tegenstelling tot een Brink (bij uitstek een structuur op de Brabantse zandgronden, maar ook in het oude Dongen in de vorm van het Heuvelpleintje) is een centrum-as een veel moeilijker te ontwikkelen centrum. Niet dat het onmogelijk is maar de trend in Nederland en ook andere delen van Europa is om winkels, dienstverleners en horeca te centraliseren zodat af- en aanvoer van goederen en publiek efficiënt naar één deel van een dorp of stad gaat. Dit nu is in Dongen, maar ook in andere lintbebouwingagglomeraties in Bra-

bant, een probleem omdat de verstedelijkte dorpen hun structuur anders hebben ontwikkeld in de loop van de eeuwen.

Welnu, de grootste bottleneck bij een benadering van de centrumgedachte in Dongen is niet zo zeer gelegen in de oude gegroeide structuren. Hoe rommelig die ook lijken en gevormd zijn in een periode dat het wonen, werken en het verkeer nog niet zo excessief waren ontwikkeld als vandaag de dag. Ze zijn/waren gebaseerd op vaak logische en pragmatische (deel)oplossingen.

Kijken we naar de spreiding van de woongebieden dan bediend vanouds de Hoge Ham als winkel- en (langzaam)verkeersader op een unieke wijze West1, West 2, De Biezen, De Hoge Akker, Oud Dongen en in de toekomst ook de Beljaart. Als dan vervolgens de vrijgekomen openplekken als de Rimi, Van den Assum, De Hoogt, Gerba-Winsor, en de JAL worden ontwikkeld als woongebieden dan is het langgerekt ontwikkelen van de commerciële dienstverlening en winkelbedrijven eerder een succes en voorkomt het onnodige verkeersconcentraties. Zullen mensen dichterbij huis hun boodschappen kunnen doen en kan de Hoge Ham van een wat rommelige ongezellige straat worden omgevormd tot een staat waar je wilt zijn, waar je spullen kunt kopen, je zaken kunt regelen en de dienstverlening kunt vinden die je zoekt.

Het probleem van vandaag is om juist in te zien dat met betrekkelijk kleine ingrepen in de stedenbouwkundige bestaande opzet, en goed kijkend naar de oude onderliggende structuren, de Hoge Ham zijn oude glorie als hoofdstraat, woon-, winkel- en verblijffunctie kan hernemen en Dongen een centrum krijgt wat alleen in Dongen is te vinden en het dorp haar identiteit versterkt.

Eigenlijk liggen dus alle oplossingen al klaar.

Wel moeten hiervoor een aantal opties worden gewogen en beslissingen worden genomen over bijvoorbeeld de lengte van de Hoge Ham als centrum. (Waar begint het en waar eindigt het centrum).

Beslissingen zullen moeten worden gezien op allerlei verkeersmaatregelen uit het verleden op hun volle doelmatigheid en wenselijkheid. We doelen dan op verkeersbeslissingen die aan de Hoge Ham geheel zijn centrum-as functie hebben ontnomen, onnatuurlijk zijn en soms op zelfs gevaarlijke manieren de verkeerveiligheid en overzichtelijkheid van de gemeente negatief beïnvloeden.

Gepresenteerde visies

Keren we met onze gedachten terug bij de beide gepresenteerde plannen.

Beide plannen gaan uit van centralisatie van het Dongense winkel- en horecabestand naar het centrumgebied en een substantiële uitbreiding van het winkeloppervlak in dit gebied. Er wordt een ontwikkeling in gang gezet waarbij winkels en horeca uit de rest van Dongen naar het centrumgebied wordt toegetrokken. Dit roept praktische vragen op:

- Verkeersstromen worden op gang gebracht richting een betrekkelijk klein centrumgebied. Is de afbakening van het nu beoogde centrumgebied hierop gerekend? Laat de bestaande stedenbouwkundige structuur, en met name de bestaande infrastructuur dit toe?
Leidt dit tot grotere verkeers- en parkeerdruk, vooral aan de zuid-oostzijde van het gebied dat gelegen is binnen de centrumring? De noordwestzijde van het gebied binnen de centrumring wordt niet ingezet.
- Welke consequenties heeft de centralisatie op de pluriformiteit in gebruik van de Hoge Ham en de andere aan deze natuurlijke as gelegen 'centra van activiteit' (het 'bestuurlijk centrum' bij het gemeentehuis en het 'cultureel centrum' buiten de centrumring t.p.v. de st. Josephkerk)?
Komt de consistentie van de Hoge Ham onder druk te staan door het uit elkaar liggen van centra van activiteit met tussenliggende "stille" gebieden?
- Zijn de winkel- en horecaontwikkeling nog wel vanzelfsprekend gerelateerd aan de Hoge Ham als drager? Het vergrootte Looiersplein neemt in het plan van Rabo deze functie over (Brink-concept), in het WPM-plan verlegt de natuurlijke loop zich tussen twee pleinen parallel aan de Hoge Ham. Beide plannen onderkennen tegelijkertijd de ruggengraatfunctie van de Hoge Ham.

Handvatten

Tot slot enige instrumenten en handreikingen om de cultuurhistorische beleving in het gebied te versterken:

- 1) Aanwijzing van een grotere sectie van de Hoge Ham als winkelzone. (bijvoorbeeld tussen gemeentehuis en Sint Josephkerk)
- 2) Behoud van een (duidelijke) verkeersfunctie van de Hoge Ham (hergebruik van de ‘natuurlijke’ stratenstructuur en stichten).
- 3) De Hoge Ham door bijvoorbeeld een laanbeplanting tot een stedenbouwkundige onderscheidende eenheid verheffen, ook buiten het centrumgebied. Beplanting als inzet maken van verkeersregulatie. (de huidige Hoge Ham – Tramstraat en St. Josephstraat ontberen nu een samenhangend groenplan)
- 4) De winkel- en woonfuncties aanhechten aan de Hoge Ham. Minder sterke relaties leggen tussen de aanhechtingen onderling (bedoeld wordt parallel met de Hoge Ham) en aanwezige noodzakelijke parallel relaties in ieder geval laten verspringen. De stichtenstructuur ten Noorden leent zich hier van nature voor, de informele ordening ten zuiden van de Hoge Ham is hiertoe eveneens geschikt.
- 5) De gebieden ten Noorden van de Hoge Ham nadrukkelijk ook betrekken in de planvorming vanwege de hier gelegen supermarkten en beoogde woongebieden. Door deze gebieden bij de ontwikkeling te betrekken, en wellicht van meer trekkers te voorzien blijft de Hoge Ham als geografisch en functioneel zwaartepunt in het centrum liggen.
- 6) Duidelijk onderscheidt in hoofdstructuur en ondersteunende structuren in algemene zin. In schaal en grote van ruimtelijke elementen. De keuze voor een te groot plein bijvoorbeeld geeft het risico dat het centrum van activiteit zich verlegt en concentreert van de Hoge Ham naar dit plein. Zeker wanneer we ons een (doem)scenario van een teruglopende winkel- en horeca behoefte voorstellen. Kleinere, zich meer in de schaal van het gebied schikkende plein(en) kunnen de intimiteit en het dorpse karakter versterken en toch voorzien in de voordelen van het bundelen van horeca en winkels rond een plein.