

Bedrijvenstrook Dinteloord

Ambitie: Binnen 8 jaar een aantrekkelijke locatie waarin wonen en bedrijvigheid elkaar versterken en een woonmilieu is ontstaan dat zowel aansluit op de lokale woningvraag uit Dinteloord als zich onderscheidt door behoudt van de unieke cultuurhistorische waarden van deze plek.

Belangrijkste opgaven

- **Transformatie van een – door woningbouw ingesloten – bedrijvenlocatie naar een woon-werklocatie**
 - Keuze tussen herbestemmen, transformeren en/of slopen van bestaand bedrijfsmatig vastgoed.
 - Bepalen van ontwikkelstrategie: uitgaan van 'tabula rasa' (alles opruimen en een heel nieuw ontwerp voor de locatie maken) of gebruik maken van bestaande structuren en misschien zelfs voormalige bedrijfspanden transformeren naar woonfunctie of ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid/zorgfuncties.

- **Programmering dat aansluit bij de lokale behoeften en de kwaliteiten van de plek**
 - Opstellen woonprogramma dat aansluit op de behoefte, het karakter en de identiteit van Dinteloord.
 - Bepalen welke (kleinschalige) werk- en eventueel overige functies (bv. zorg) interessant zijn voor deze plek.
- **Behoud van de cultuurhistorische waarden**
 - Geschiedenis van de locatie een plek geven in de herontwikkeling
- **Goede overgang naar omliggende woon- en bedrijfsfuncties**
 - Inzicht in de stedenbouwkundige/functionele vereisten voor een goede overgang.



Proces

1. Bepalen kaders:
 - a. Inhoudelijk: duurzaamheid, verkeer, werk, programma;
 - b. Proces: actorenanalyse;
 - c. Financieel: bv. hoe om te gaan met openbaar gebied (kostenverhaal?);
 - d. Kwaliteit.
2. Opstellen projectplan.
3. Bepalen wijze van ontwikkelen op spectrum van traditioneel tot participatief ontwikkelen (vb. mogelijk interessante tussenvorm Zuidplein in Rotterdam-Zuid, Publiek Private BuurtSamenwerking > PPBS).
4. Bepalen ontwikkelstrategie.

Financiën

- Maak een (globale) businesscase per plot: wat heeft iedere speler feitelijk (financieel) in handen? Ga niet taxeren, maar probeer in te schatten wat ieders verdienmodel en belang is op de locatie.
- Koppel de eigenaren aan elkaar en geeft ze één opdracht: kom tot een gezamenlijk plan voor de integrale ontwikkeling van het gebied. Alleen dat faciliteren wij als gemeente.
- Onderzoek de mogelijkheden om het tankstation te verplaatsen naar buiten het ontwikkelgebied? Is er een locatie mogelijk die beter is voor de ondernemer? Bijvoorbeeld langs een doorgaande weg? (met bestemmingsplanverruiming op een betere plek kan de gemeente de ondernemer mogelijk "gratis" van plek laten wisselen).
- Zit er wisselgeld in het omzetten van de bedrijfswoning bij het tankstation tot een burgerwoning?

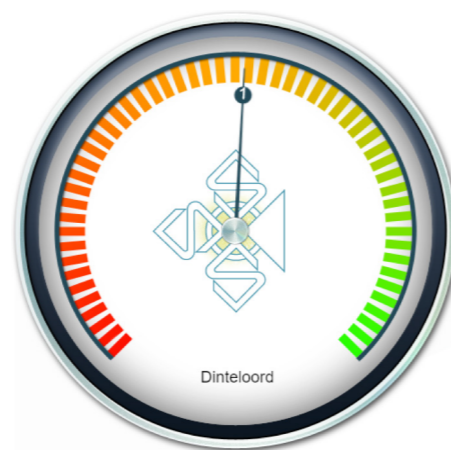
Gebiedsbeschrijving

- Bedrijvenstrook ingeklemd tussen woonfunctie
- Opslagloodsen
- Aan achterzijde voormalig sportpark
- Geen leegstand nu, maar in de toekomst komt het beschikbaar

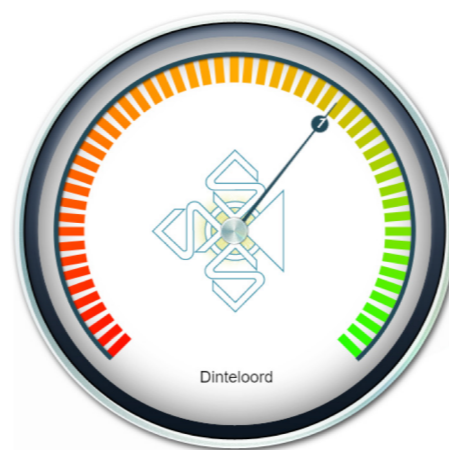
Ruimtelijke identiteit

- Diffuus beeld
- Gesloten, weinig attractief
- Plek met een verhaal, maar die zie je niet!
- Bebouwing beperkte kwaliteit
- Passend bij beeld Dinteloord

Locatiekwaliteiten



Economische potentie



Duurzaamheid

- Maak eerst de stap naar boven: wat is de ambitie op het gebied van duurzaamheid? Wat zijn de randvoorwaarden? Wat zijn de wensen?
- Wat zijn de kansen?
- Het gaat om verbetering van de totale leefomgeving (breder dan het plangebied). Ga daarom meer gebiedsgericht ipv locatiegericht aan de slag. Wat is de betekenis voor het dorp Dinteloord als geheel?
- Is de bestaande ruimtelijke en wegenstructuur wel het meest voor de hand liggend wanneer je de verbinding wilt leggen met omliggende woonwijken?
- Neem de eigenaren mee in het proces.

Structuurvisie

- Gemeente meer potentiële bouwlocaties wonen dan vraag – Dinteloord = uitzondering.
- Dinteloord aanzienlijke vraag naar meergezinswoningen huur en koop.
- Plan Oostgroeneweg reeds benoemd.
- Meer multifunctionaliteit in woongebieden.
- Wonen op bedrijventerrein wordt tegengegaan.
- Zorg economie is kans voor gemeente.
- Geen ruimte voor extra supermarkt in Dinteloord (of onderzoek in de toekomst moet dit aantonen).

Duurzaamheidsnota 2012 - 2020

- Leefbare samenleving waarin mensen in hun basisbehoeften kunnen voorzien, zonder dat de basisbehoeften van toekomstige generaties in het gedrang komen.
- Leefbare samenleving: rekeninghoudend met klimaatverandering.
- Duurzaamheidstoets voor nieuwe ontwikkelingen die door de gemeente worden geïnitieerd.
- Openbare ruimte: reserveren ruimte voor water, groen en duurzame energievoorziening & toepassen duurzame materialen.

Grondbeleid

- Bij particuliere grondexploitatie geniet de actieve grondpolitiek (ABA constructie) de voorkeur boven passieve grondpolitiek.
- Financieel/economische uitvoerbaarheid is cruciaal en dient vroegtijdig aangetoond te worden.
- Voordat planologische procedure wordt gestart dient naast de financieel/economische uitvoerbaarheid ook over het kostenverhaal zekerheid bestaan.

Dorpsontwikkelingsplan

- Gezonde mix van wonen en werken, waar goed woonmilieu voorop staat. Ondernemerschap binnen de maat van het dorp.
- Een soepele overgang tussen woongebieden en het bedrijventerrein.
- Woningbouw aangrijpen om verloederde of lelijke plekken te herontwikkelen.
- Inbreiding voorkeur boven uitbreiding.
- Deze locatie als inbreidingslocatie benoemd; sportvelden Oostgroeneweg.
- Meer groen en speelplekken in de wijken.

Bouwbeleid

- In bouwbeleid geen concrete duurzaamheidseisen verankerd. Regionale convenant Duurzaam Bouwen West-Brabant (nog) niet ondertekend.
- Ambitie: vanaf 2020 woningen energieneutraal gebouwd + GPR.
- Ambitie water 2020: nauwe samenwerking op het gebied van waterbeheer.
- Ambitie groen 2020: Biodiversiteit actief meenemen in verbetering openbaar groen. Energie: 20% duurzaam opgewekt en CO2-reductie met 30% verminderd.

Ergieneutraal Steenberg 2040

- Woningen, bedrijfspanden energieneutraal.

Regionale Energiestrategie West-Brabant.

- Energietransitie leidend in ontwerpen van nieuwe ruimtelijke en economische ontwikkelingen.
- Aanhaken bij duurzame warmteprojecten.