

Dongen

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Oude Baan 10

Nota van Zienswijzen

1. Inleiding

In deze nota van zienswijzen wordt een reactie gegeven op de ingekomen zienswijzen die in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Oude Baan 10 Dongen' zijn ingediend.

De zienswijzen zijn uit praktische overwegingen en vanwege de leesbaarheid samengevat weergegeven maar in de reactie komen alle relevante elementen aan de orde. De zienswijzen zijn dus in zijn geheel beoordeeld. Bij de conclusies wordt aangegeven of een aanpassing van het TAM-omgevingsplan wordt voorgesteld.

2. Procedure

Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan ontwerp TAM-omgevingsplan en alle bijbehorende stukken hebben vanaf vrijdag 22 augustus 2025 tot en met donderdag 2 oktober 2025 ter inzage gelegen. In die periode kon eenieder zijn of haar zienswijze naar keuze schriftelijk of mondeling indienen.

Participatie en omgevingsdialoog

Op 30 oktober 2023 heeft De Bunte Vastgoed Zuid een inloopavond gehouden om de ontwikkeling op het perceel Oude Baan 10 toe te lichten. De (direct) omwonenden van het plangebied en/of met direct zicht op het plangebied zijn hiervoor uitgenodigd.

De plannen waren ook in te zien via de website www.OudeBaan10.nl. Tussen vrijdag 20 oktober 2023 tot en met vrijdag 30 november 2023 kon eenieder op de plannen reageren middels een reactieformulier op de site. Deze reactietermijn is verlengd om omwonenden de gelegenheid te geven op de plannen te reageren.

Het participatieverslag van fase 1 is als bijlage 3 bij de motivering van het omgevingsplan gevoegd.

De Bunte Vastgoed Zuid heeft omwonenden per straat uitgenodigd om in gesprek te gaan over de plannen. Ook is de gelegenheid geboden om persoonlijk een afspraak te maken. De avonden waren gepland op 17 en 18 januari 2024. Hiervan heeft geen van de omwonenden gebruik gemaakt.

De Bunte Vastgoed Zuid en een delegatie van de bewonersgroep hebben in een tweetal sessie verder met elkaar gesproken over de plannen, te weten op 17 april 2024 en 11 juni 2024.

Het participatieverslag van fase 2 is als bijlage 4 bij de motivering van het omgevingsplan gevoegd.

Op 8 september 2025 heeft De Bunte Vastgoed Zuid een inloopavond gehouden over de ontwikkeling waarbij de laatste tekeningen voor de ontwikkelingen zijn getoond. De presentatie/tekeningen zijn ook getoond op de website www.OudeBaan10.nl. Het participatieverslag van deze avond is als bijlage 1 bij deze Nota van Zienswijzen gevoegd.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is een conceptversie van het TAM-omgevingsplan ook onder de aandacht gebracht van de Provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta en brandweer Midden West Brabant. Er zijn door deze instanties geen bedenkingen geuit.

Zienswijzen

Zie bijlage 2 met een overzicht van locaties van de reclamanten.

Er is een zienswijze ontvangen van:

- Reclamant 1, ontvangen 30 september 2025;
 - Reclamant 2, ontvangen 30 september 2025;
 - Reclamant 3, bewonersgroep Oude Baan, Julianastraat, Wilhelminastraat, ondersteund door bewoners van de Prinses Amaliastraat, ontvangen 30 september 2025, namens:
 - o Oude Baan 1, 2, 2b, 2e, 3, 4, 5, 6, 9, 11, 12, 13, 15, 16, 18, 20, 23, 24, 26, 28, 30, 32, 36, 44, 50;
 - o Julianastraat 54, 56, 64, 66, 72, 74, 80, 84, 86, 88, 92, 104, 106;
 - o Wilhelminastraat 3, 5, 7, 9, 11, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33;
 - o Ondersteuning door Prinses Amaliastraat 1, 3, 5, 10, 22, 24, 37, 41, 47, 53, 57, 61, 65, 67.
- Zie bijlage 3 met daarin een controle van de ondertekenaars.

Alle zienswijzen zijn tijdig ontvangen.

3. Zienswijzen

3.1. Reclamant 1

Reactie 1

Reclamanten willen weten waarom er geen overleg heeft plaatsgevonden over onderwerpen als: wat wil de buurt, waar is behoefte aan? Er wordt een kant en klaar plan gepresenteerd zonder enige inbreng en zonder te luisteren. Het plan is te intensief voor de locatie. Het plan past niet in Oud Dongen. Oud Dongen heeft een open en ruim opgezet karakter.

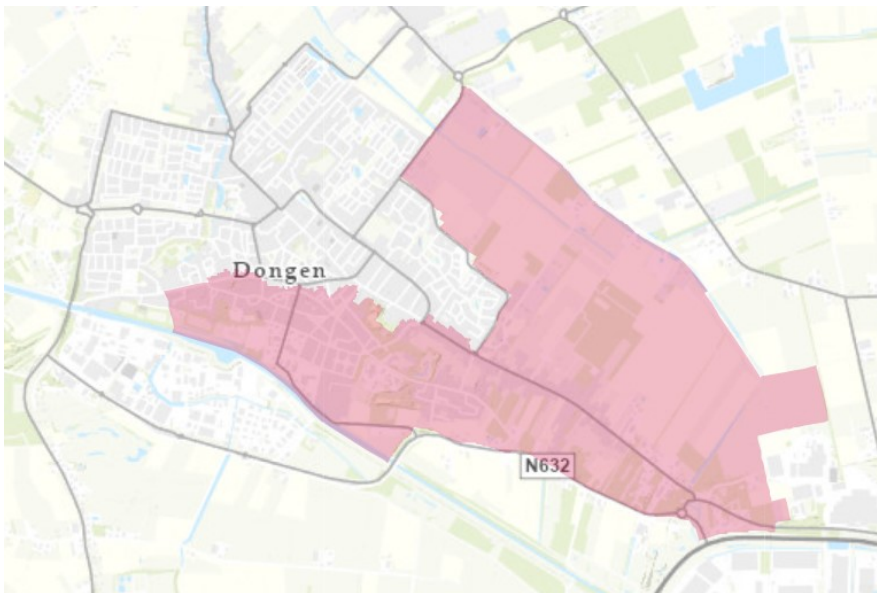
Antwoord

Het is gebruikelijk dat een ontwikkelende partij bij een inbreidingslocatie van deze omvang een voorstel doet richting de gemeente voor de gewenste ontwikkeling.

Er heeft een uitgebreid participatie traject plaatsgevonden.

Het plan is toegelicht aan omwonenden. Zoals beschreven onder punt 2 Procedure heeft er een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden. Daarbij is aan de hand van deze reacties het plan op onderdelen aangepast.

Oud Dongen is een wijk wat een groot gebied beslaat (zie afbeelding 1). Het is een wijk met open en ruim opgezette delen maar ook intensiever bebouwde delen. De gebieden rondom het centrumgebied zijn intensiever bebouwd. De ontwikkeling is gelegen in dat intensiever bebouwde gebied rond het centrum. Het gaat hierbij om relatief weinig woningen.



Afbeelding 1 - Oud Dongen

Reactie 2

Reclamanten geven aan dat deze ontwikkeling het grote parkeerprobleem in Oud Dongen verergert. Er is minder parkeermogelijkheid door het maken van een nieuwe weg en er komen juist meer auto's (bewoners, bezoek, bezorgdiensten, beroepen aan huis, onder meer pedicure, kapper, thuiszorg).

Antwoord

In de huidige situatie heeft het perceel Oude Baan 10 zowel een inrit naar het achter gelegen gebied als een oprit naar de woning. In de nieuwe situatie komt hier een ontsluitingsweg plus een dubbele oprit aan de zijde van de Oude Baan. Het parkeren voor de woning Oude Baan 10 en parkeren op de openbare weg aan de andere zijde van de Oude Baan is hierbij nog steeds mogelijk.

Op het perceel Oude Baan 10 e.o. worden voor 11 woningen (waarvan 10 nieuwbouw en 1 sloop/nieuwbouw) en in totaal 24 parkeerplaatsen gerealiseerd. Van deze parkeerplaatsen worden 17 parkeerplaatsen op eigen terrein bij de woningen en 7 parkeerplaatsen binnen het plangebied in het openbaar gebied gerealiseerd. Hiermee wordt in het plangebied voorzien van de maximale parkeernorm voor de woningen. Dit is inclusief bezoekersparkeren. Onder bezoekersparkeren vallen ook bezorgdiensten en beroepen aan huis.

Gelet op de doelgroep van de woningen is het aannemelijk dat een deel van de bewoners maar 1 auto heeft. De openbare parkeerplaatsen binnen het plangebied zijn niet gereserveerd voor enkel de bewoners in de nieuwbouwwontwikkeling. De ontwikkeling zorgt niet voor een grotere parkeerkeerdruk in de Oude Baan.

Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling) hoeft bij de beoordeling of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen rekening te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan en dat een bestaand parkeertekort, als daar sprake van is, buiten beschouwing moet worden gelaten (<https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/132947/202102964/parkeren>).

Het aspect parkeren is als zodanig onderbouwd in de paragraaf 5.6 'Mobiliteit en parkeren' in het TAM-omgevingsplan.

Reactie 3

Reclamanten geven aan dat er al geen doorkomen aan is in de Oude Baan, Julianastraat, Kanaalstraat en Wilhelminastraat. Deze straten worden nog drukker door de komst van 11 woningen.

Antwoord

Ten opzichte van de huidige situatie worden zowel feitelijk als planologisch niet 11 maar 10 woningen toegevoegd. Een al aanwezige woning wordt gesloopt en nieuw gebouwd.

De verkeersgeneratie is berekend met kencijfers van het CROW (publicatie 744). De gemeente Dongen wordt geclassificeerd als 'matig stedelijk' en het projectgebied bevindt zich in de zone 'schil centrum'. In de huidige situatie is binnen het plangebied al een vrijstaande woning toegestaan. Hiermee heeft het plangebied al een verkeersaantrekkende werking van circa 8,4 mvt/etmaal (maximale generatie op basis van categorie 'koop, huis, vrijstaand').

In de beoogde situatie vervalt de huidige verkeersgeneratie en wordt deze vervangen door de verkeersgeneratie die mogelijk gemaakt wordt met de beoogde woningbouwontwikkeling. Het programma van deze ontwikkeling is gebaseerd op twee vrijstaande woningen en negen levensloopbestendige geschakelde woningen. Ten aanzien van de verkeersgeneratie wordt (worst-case) uitgegaan van de volgende indeling in de CROW-categorieën:

	Aantal	Kencijfers CROW (max.)	Weekdag	Werkdag
Koop, huis, vrijstaand	2	8,4	16,8	18,6
Koop, huis, tussen/hoek	9	7,3	65,7	72,9
<i>Totaal</i>	<i>11</i>		<i>82,5</i>	<i>91,5</i>

Voor het beoogde woonprogramma betekent dit een verkeersgeneratie van 82,5 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag. Omrekening naar een gemiddelde werkdag vindt plaats met de standaard factor 1,11 voor woonfuncties. Op een gemiddelde werkdag genereert de ontwikkeling 91,5 mvt/etmaal. Om de verkeersafwikkeling te beoordelen is de afwikkeling in een spitsuur maatgevend, waarin doorgaans maximaal 10% van de etmaalintensiteit wordt afgewikkeld. In een gemiddeld spitsuur betekent dit een verkeersgeneratie van 9,1 mvt. Deze verkeersgeneratie is dusdanig beperkt dat het zal opgaan in de dagelijkse fluctuatie van het verkeer.

Dit aspect is als zodanig onderbouwd in de paragraaf 5.6 'Mobiliteit en parkeren' in het TAM-omgevingsplan.

Reactie 4

Reclamanten geven aan dat de parkeerdruk en verkeersbewegingen samen met eventuele calamiteiten, wanneer er maar één in- en uitrit aanwezig is, kunnen zorgen voor onveilige situaties. Meer auto's in een gebied waar veel (jonge) kinderen fietsen, lopen en spelen (tussen twee basisscholen in). Daarnaast is het een route van de brandweer om snel Dongen in te kunnen. Met een extra weg en extra auto's wordt dit mogelijk belemmerd.

Antwoord

In reactie 3 is, onder meer met een verwijzing naar de paragraaf 'Mobiliteit en parkeren' uit het TAM-omgevingsplan, aangegeven dat de beoogde verkeersgeneratie dusdanig beperkt is dat deze zal opgaan in de dagelijkse fluctuatie van het verkeer. De parkeerbehoefte van de beoogde woningen wordt volledig binnen het plangebied zelf opgevangen. De ontwikkeling is ten aanzien van de aspecten omgevingsveiligheid en calamiteiten beoordeeld door de Veiligheidsregio. Hierop is na afstemming een positief advies ontvangen, hetgeen ook beschreven is in paragraaf 6.2.1 van het TAM-omgevingsplan. Met

het oog hierop kan worden gesteld dat onveilige situaties als gevolg van het plan zich niet voor zullen doen. In het geval de brandweer dient uit te rukken zorgt deze ontwikkeling daarnaast niet voor toenemende belemmeringen op de Oude Baan.

Reactie 5

Reclamanten geven aan dat het woongenot vermindert als gevolg van deze ontwikkeling. Het vrije uitzicht verdwijnt wanneer aan de overkant een woning gebouwd wordt tegen de straat. Reclamanten vrezen dat de ontsluitingsweg voor overlast zorgen van binnen schijnende lichten van auto's, fietsers en scooters in hun woonkamer wanneer deze het plangebied verlaten. Reclamanten geven aan dat deze twee zaken grote impact hebben op hun woongenot, dagelijkse leven en privacy.

Tot slot geeft men aan dat de kans bestaat dat hun woning wordt binnengereden.

Antwoord

Er wordt niet betwist dat de ontwikkeling zal leiden tot een verminderd uitzicht voor reclamanten ten opzichte van de huidige situatie. In de huidige situatie ligt de bestaande woning wat verder naar achteren op het perceel.

Ook in de huidige situatie zou op basis van het geldend tijdelijk omgevingsplan Zuid en West Dongen ook meer aan bebouwing mogelijk zijn dan nu is gerealiseerd, bijvoorbeeld een hogere goot- en bouwhoogte of erfbouw naast de woning.

Het is vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dat er geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht, zie onder andere rechtsoverweging 3.3. van de uitspraak van de Afdeling van 25 oktober 2027 (ECLI:NL:RVS:2017:2861);

De planlocatie bevindt zich in een stedelijk gebied waarin men bebouwing kan verwachten.

De nieuw te bouwen woning ligt ook niet direct aan de straat gelegen zoals reclamanten stellen maar kent nog een voortuin van ruim 2 meter diep. De nieuw te bouwen woning sluit hiermee beter aan binnen het bestaand stedelijke lint.



Afbeelding 2 - zicht vanuit Oude Baan 13

Wij erkennen het belang van reclamanten bij het behoud van hun uitzicht; maar wij hebben een zwaarder gewicht toegekend aan het belang dat is betrokken bij het realiseren van dit plan waardoor in een evidente woningbehoefte wordt voorzien in Dongen.

Wij hebben bij de belangenafweging meegewogen dat het plangebied in een verstedelijkte omgeving ligt, waar een belemmering van het uitzicht vaak moeilijk te vermijden is wanneer een bouwplan wordt gerealiseerd.

De ontwikkelaar heeft, gedurende de periode van planvoorbereiding, de situering van de inrit en langspaarkeerplaatsen aangepast om tegemoet te komen aan bezwaren van reclamanten ten aanzien van

het mogelijk binnen schijnen van lichten van koplampen. In afbeeldingen 3 en 4 zijn de oorspronkelijke en nieuwe situatie naast elkaar gezet. De woning van reclamanten is hierbij rood gemarkeerd.

Bij het verlaten van het plangebied zal mogelijk sprake zijn van licht van koplampen op de begane grond. Dit is enkel het geval wanneer vanuit het plangebied de Oude Baan wordt opgedraaid. Wanneer bewoners vanuit de Oude Baan het plangebied binnen rijden, draait men van de woning van reclamanten af. In deze situatie is daarom geen sprake van hinderlijk licht van koplampen.

Inschijnende lampen kunnen weliswaar als vervelend ervaren worden maar het inschijnen van lampen kan, naar haar aard en frequentie gezien, niet aangemerkt worden als onaanvaardbare lichthinder die de wijziging van het omgevingsplan in de weg staat.

De ontwikkeling en de Oude Baan liggen in een gebied waar maximaal 30 km/uur gereden mag worden. De kans dat hier of elders een woning wordt binnen gereden is nihil dan wel verwaarloosbaar te noemen.



Afbeelding 3 – concept ontwerp



Afbeelding 4 – aangepast ontwerp

Reactie 6

Reclamanten geven aan dat de dieren in de natuur in Oud Dongen zullen verdwijnen door deze ontwikkeling. Op dit moment zitten er vleermuizen, egels, vogels, bijen en eekhoorns. Met het verdwijnen van het groen, zullen ook deze dieren verdwijnen.

Antwoord

De ontwikkeling vindt plaats op gronden waar een woning en grotendeels erfbouwing is toegestaan plus gronden waar een aannemersbedrijf heeft gezeten. De aanwezige flora en fauna op deze plek is beperkt, zoals ook blijkt uit de uitgevoerde quickscan soortenbescherming waarvan de rapportage is opgenomen als bijlage bij het TAM-omgevingsplan. Uit deze quickscan is gebleken dat nader onderzoek of ontheffing/vergunning niet noodzakelijk is. Daarnaast blijft de grote boom in het plangebied behouden. De gevolgen voor de aanwezige flora en fauna binnen het plangebied zijn daardoor te verwaarlozen. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht.

De ontwikkelaar houdt in de uitwerking van de plannen rekening met een bijdrage aan de biodiversiteit en ook natuurinclusiviteit. Zo worden onder meer vleermuiskasten en bijenstenen toegepast.

Reactie 7

Reclamanten maken zich zorgen over de opvang van hemelwater als gevolg van deze ontwikkeling. De steeds meer voorkomende stortbuien van regen kunnen door het toevoegen van woningen minder goed opgevangen worden. De afwatering en riolering in deze wijk zijn vrijwel allemaal net zou oud als de huizen.

Antwoord

Op 27 december 2023 heeft de gemeente Dongen de 'Verordening afvoer hemel- en grondwater Dongen' gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2024 is het bij een nieuw verhard oppervlak groter dan 20 m² verplicht een hemelwatervoorziening te treffen van minimaal 60 liter per m². Dit kunnen infiltratievoorzieningen zijn, wadi's of andere methoden om hemelwater op te vangen en vertraagd af te voeren.

Bij voorliggend plan aan Oude Baan 10 wordt uitgegaan van een verhard oppervlak van circa 2.358 m². De benodigde compensatie bedraagt 141,48 m³ (0,06 x 2.358 m²). In het plangebied wordt dit gecompenseerd via het realiseren van een infiltratieriool. Een infiltratieriool is een afwateringssysteem dat regenwater tijdelijk opvangt en langzaam laat infiltreren in de ondergrond. Het bestaat uit geperforeerde buizen of krattensystemen (vaak in grindbedden of zandige ondergrond) die zijn aangesloten op straatkolken of goten.

De gemiddelde grondwaterstand laat dergelijke toepassingen toe en er kan aansluiting gezocht worden bij de toekomstige regenwaterstructuur. De definitieve waterbergingsvoorzieningen worden in de (civieltechnische) uitwerkingsfase concreet uitgewerkt. Er geen signalen zijn dat de nodige waterbergingsvoorzieningen niet gerealiseerd zouden kunnen worden.

Daarnaast zijn de woningen en/of de aanbouwen voorzien van groene daken. Deze daken houden water langer vast waarna het kan infiltreren in de grond.

Het aspect water is nader uiteengezet in paragraaf 5.5 van het TAM-omgevingsplan.

Reactie 8

De woning van reclamanten is meer dan 100 jaar oud. Reclamanten geven aan dat de woning in de afgelopen jaren geheel is opgeknapt en dat zij daar veel tijd, geld en liefde in hebben gestoken. Reclamanten maakt zich zorgen dat er schade aan de woning ontstaat als gevolg van bouwverkeer en werkzaamheden.

Antwoord

De ontwikkelaar voert voorafgaand aan de werkzaamheden een nulmeting uitvoert in de omgeving. Hierbij wordt de bestaande situatie vastgelegd. De radius van deze nulmeting wordt nog nader bepaald.

Reactie 9

Reclamanten maken bezwaar tegen een verandering van het omgevingsplan op basis van bovenstaande punten. Reclamanten sluiten ook aan bij de zienswijze welke door de bewonersgroep is ingediend.

Antwoord

Voor de afweging van de zienswijze door de bewonersgroep, verwijzen wij naar de antwoorden bij reclamanten 3 onder punt 3.3.

Reactie 10

Reclamanten staan open voor een gesprek met de gemeente, burgemeester en wethouders.

Antwoord

Reclamanten zijn uitgenodigd voor een gesprek met de wethouder op woensdag 22 oktober 2025.

Conclusie

De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het omgevingsplan.

3.2. Reclamant 2

Reclamanten zijn sinds juni 2025 eigenaar van het perceel Oude Baan 12. Op afbeelding 5 zijn de punten aangegeven waarop de zienswijzen betrekking hebben.



Afbeelding 5 - punten waar zienswijzen betrekking op hebben

Reactie 1

Reclamanten geven aan dat toekomstige eigenaren van de huizen met een schuin dak die aan hun achtertuin grenzen een dakkapel kunnen plaatsen zonder vergunning. Reclamanten geven aan dat in dat geval direct zicht op hun tuin ontstaat wat hun woongenot aantast. Reclamanten stellen voor om een dergelijke verbod in de eigendomsakte op te nemen.

Antwoord

In artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn de voorwaarden opgenomen voor vergunningsvrije dakkapellen:

Een dakkapel in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, als wordt voldaan aan de volgende eisen:

- 1° voorzien van een plat dak;
- 2° gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m;
- 3° onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
- 4° bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok; en
- 5° zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak;

De wetgever heeft bepaald dat dakkapellen, die aan alle hier bovengenoemde voorwaarden voldoen, vergunningsvrij te realiseren zijn. Als gemeente kunnen wij deze vergunningsvrije bouw mogelijkheden niet beperken in een omgevingsplan. Voor gemeenten is het niet mogelijk om de vergunningsvrije

bouwmogelijkheden van art. 2.29 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) aan te passen. Dit artikel bevat Rijksregels. Slechts de vergunningsvrije bouwmogelijkheden van artikelen 22.27 en 22.36 van de Bruidsschat kunnen aangepast worden.

Het plan zal, ook wanneer er vergunningsvrije dakkappen gerealiseerd worden, niet leiden tot een onaanvaardbare schending van privacy.

Het is vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dat aan het wonen in een verstedelijkte omgeving een zekere mate van inbreuk op privacy inherent is (zie rechtsoverweging 3.2 van de uitspraak van de Afdeling van 12 september 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:2970)).

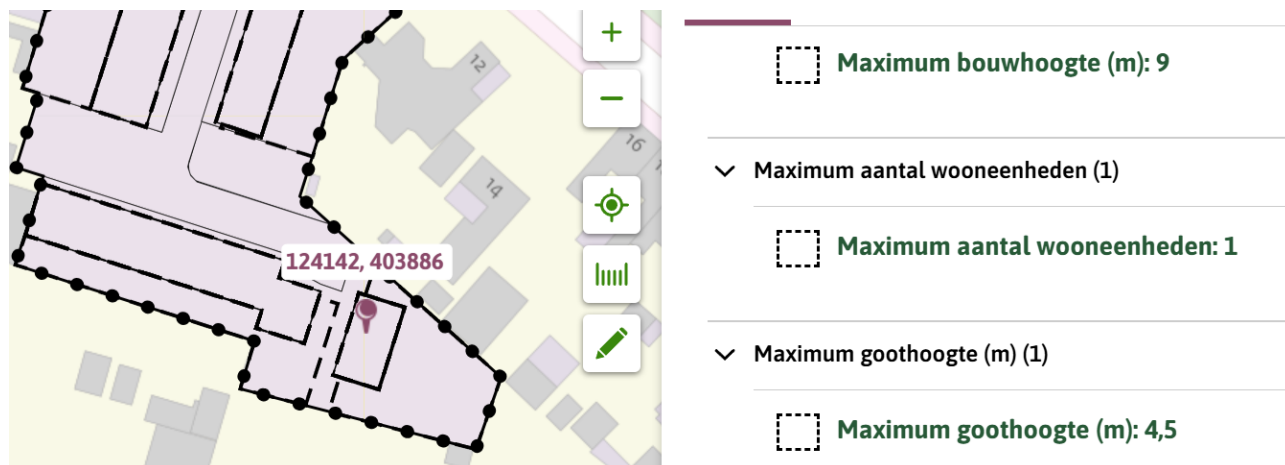
Als de ontwikkelaar privaatrechtelijke afspraken wil vastleggen met de (toekomstige) eigenaren middels een verbod in de verkoopakte is dat vanzelfsprekend prima. Reclamanten dienen er wel rekening mee te houden dat wanneer een eigenaar alsnog een vergunningsvrije dakkapel plaats de gemeente geen private afspraken gaan handhaven. Het is dan tussen private partijen om nakoming van afspraken af te dwingen.

Reactie 2

Reclamanten hebben verzocht om de nokhoogte terug te brengen van 9 naar 7 meter zodat er geen extra verdieping op het huis kan worden gezet. Ambtelijk is hierop al gereageerd dat dit een onjuistheid in het plan was dat nog wordt gecorrigeerd.

Antwoord

In het eerste ontwerp was op deze locatie een woning met een zadeldak voorzien. In het huidige ontwerp is op de verdieping een schuin dak voorzien. De bouw- en goothoogte zal aangepast worden van 9 en 4,5 meter (zie afbeelding 6) naar een bouwhoogte van 7 en een goothoogte van 5,5 meter (zie afbeelding 7). Overige woningen met een bouw- en goothoogte van 7 meter zullen ook aangepast worden naar een bouwhoogte van 7 en een goothoogte van 5,5 meter om de privacy richting omliggende percelen ook planologisch te borgen. In afbeelding 7 zijn met rode arcering de bouwvlakken inzichtelijk gemaakt waar een bouwhoogte van 7 m en een goothoogte van 5,5 meter gaat gelden.



Afbeelding 6 – huidige bouw- en goothoogte



Afbeelding 7 – bouwvlakken met voorgestelde bouw- en goothoogte van 7 en 5,5 meter

Reactie 3

De schutting van het perceel van reclamanten is begroeid met Wisteria. De schutting staat volledig op grond van reclamanten. Reclamanten verzoeken om recht van overpad in de eigendomsakte op te nemen voor het onderhoud van de schutting (toegang natuurlijk altijd in overleg met de toekomstige eigenaren). Na een gesprek met de ontwikkelaar blijkt dat dit geen probleem zou hoeven zijn.

Antwoord

Het opnemen van een recht van overpad in de eigendomsakte is een privaatrechtelijke kwestie. Dit valt buiten de kaders van het TAM-omgevingsplan.

Voor zover onderhoud van bouwwerken en erfafscheidingen op de perceelsgrens niet al is geregeld in het burendrecht, voornamelijk in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, is het aan reclamanten en ontwikkelaar om hierover afzonderlijke afspraken te maken.

Reactie 4

Reclamanten verzoeken of het mogelijk is via een poort ontsluiting van de achtertuin naar de openbare weg in het nieuwe plan te krijgen. Uit een reactie van de bouwondernemer bleek dat dit geen probleem zou hoeven zijn.

Antwoord

Het realiseren van een ontsluiting betreft een privaatrechtelijke kwestie. Deze valt buiten de kaders van dit TAM-omgevingsplan.

Het achtererf van perceel Oude Baan 12 grenst aan de toekomstige openbare ruimte. Op afbeelding 5 is te zien dat de groenzone tot achter dit perceel doorloopt. Bij de uitwerking van de ontwikkeling zal de gemeente dit verzoek verder bekijken.

Reactie 5

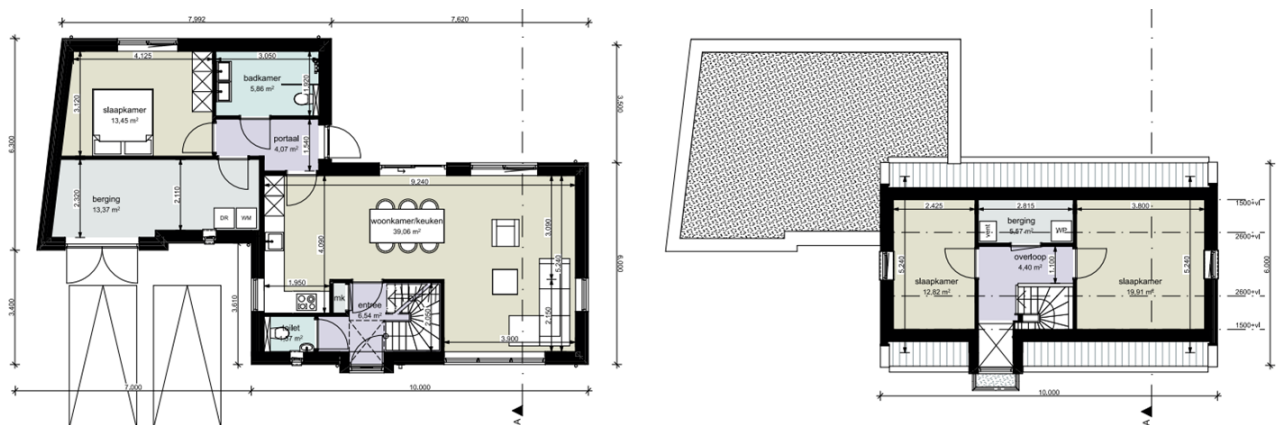
Reclamanten geven aan dat de buitenmuur van de naastgelegen garage is gepland op de erfafscheiding. Hierdoor ontstaat een smalle pijp met de zijgevel van de woning van reclamanten. Hierdoor wordt direct het aanzien van de woning en de waarde ervan aangetast, het zicht vanuit het huis erg belemmerd en wordt het ruime gebied van de voortuin geminimaliseerd.

Voor de bouw van de aanbouw dient in de grond van reclamanten gegraven te worden. Al het onderhoud aan de buitenmuur dient via de tuin van reclamanten te gebeuren. Hier zijn vooraf geen afspraken over gemaakt.

Daarbij komt ook dat de huizen als seniorenwoningen aangeboden worden met een grote slaapkamer en een logeerkamer. De woning aan de Oude Baan wordt met een zeer grote woonkamer en twee logeerkamers aangeboden. Reclamanten vinden dat hier eerder sprake is van een gezinswoning dan van een seniorenwoning. In afbeelding 8 is te zien dat de woning een totale breedte van 14 meter heeft.

In het omgevingsplan staat dat er een minimale afstand moet zijn tussen twee vrijstaande woningen. Dit is nu niet het geval.

Reclamanten verzoeken om de buitenmuur van de aanbouw minimaal 3 meter van de erfscheiding te plaatsen. Zowel voor de bouw als voor het onderhoud van de buitenmuur zal dit een voordeel zijn en kan naar mening van reclamanten de woning weer als seniorenwoning worden beschouwd.



Afbeelding 8 - nieuwbouwwoning aan Oude Baan

Antwoord

Het bouwen op de perceelsgrens wijzigt de beschikbare ruimte bij de voortuin van reclamanten niet. In de ontwikkeling wordt de bestaande woning aan de Oude Baan 10 gesloopt en verder naar voren teruggebouwd. De woning komt hiermee in lijn te liggen met het bestaande stedenbouwkundige lint. Indien reclamanten van mening zijn dat hierdoor de waarde van hun woning daalt, kan men een verzoek om nadeelcompensatie indienen.

Het realiseren van een aanbouw tegen de perceelsgrens is vrij gebruikelijk. Het is aan reclamanten en ontwikkelaar om hierover afzonderlijke afspraken te maken.

Onderhoud van bouwwerken en erfafscheidingen op de perceelsgrens is geregeld in het Burgerlijk Wetboek, voornamelijk in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek (bijvoorbeeld het ladderrecht in artikel 5:56 BW). Het maken van afzonderlijke afspraken tussen reclamanten en ontwikkelaar is dan wellicht niet nodig.



Afbeelding 9 - Luchtfoto bestaande situatie Oude Baan 12 en 10



Afbeelding 10 - Streetview bestaande situatie Oude Baan 12 en 10

In het nu geldende (tijdelijke) omgevingsplan Zuid en West Dongen is in artikel 22.2.2. lid e opgenomen dat de afstand tussen het hoofdbouw en de zijdelingse perceelsgrens op gronden met de aanduiding vrijstaand ten minste 3 meter bedraagt. In de huidige situatie staat het hoofdgebouw van zowel Oude Baan 10 en 12 ten minste 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens af. De erfbebouwing bij Oude Baan 12 staat in de huidige situatie tegen de perceelsgrens aan.

De ontwikkeling aan de Oude Baan 10 wordt mogelijk gemaakt via het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Oude Baan 10. In de regels van het TAM-omgevingsplan is geen specifieke bepaling opgenomen dat de hoofdbebouwing ten minste 3 meter van de perceelsgrens dient te liggen bij een vrijstaande woning. Echter, het bouwvlak ligt op ongeveer 6 meter van de perceelsgrens, waarmee afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens is geborgd. Het hoofdgebouw ligt in de nieuwe situatie (ontwerp) op ruim 7 meter van de perceelsgrens. Enkel de aanbouw ligt tegen de perceelsgrens aan, hetgeen binnen geldende wet- en regelgeving ook al mogelijk is.

Reactie 6

Reclamanten verzoeken om een opname van de gevels van hun woning om na afloop eventuele bouwschade vast te kunnen stellen.

Antwoord

De ontwikkelaar voert voorafgaand aan de werkzaamheden een nulmeting uit in de omgeving. Hierbij wordt de bestaande situatie vastgelegd. De radius van deze nulmeting wordt nog nader bepaald.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan. De bouw- en goothoogte van de woning onder reactie 5 (zie afbeelding 5) wordt aangepast.

Een aantal punten in de zienswijze heeft betrekking op privaatrechtelijke aspecten die niet in het omgevingsplan geregeld worden. Deze dienen afzonderlijk tussen de ontwikkelaar en reclamanten afgestemd te worden maar leiden niet tot een aanpassing van het plan.

3.3. Reclamant 3

Reactie 1

De zienswijze is een collectieve reactie van de bewonersgroep Oude Baan, Julianastraat, Wilhelminastraat, ondersteund door bewoners van de Prinses Amaliastraat. Reclamanten vragen aandacht voor een initiatief dat naar hun mening te intensief is en te weinig rekening houdt met zowel klimaatbestendigheid, actueel woonbeleid van de gemeente Dongen als ook toekomstige maatschappelijke ontwikkelingen en als gevolg daarvan te veel impact heeft op de directe leefomgeving van ruim 100 huishoudens in Oud-Dongen. Reclamanten geven hierbij aan dat zij hun best hebben gedaan om hun zorgen en aandachtspunten zo duidelijk en zorgvuldig mogelijk te formuleren.

Antwoord

Wij hebben de zienswijzen ontvangen en zullen deze beoordelen, afwegen en van een reactie voorzien zoals u hieronder kunt lezen.

Reactie 2

Reclamanten benoemen per thema hun zorgen, standpunten en bezwaren. Voor meer onderbouwing en informatie over het lange, moeizame verloop van dit project verwijzen reclamanten naar bijgevoegde notitie.

Antwoord

We hebben kennisgenomen van deze reactie.

De bijgevoegde notitie is beoordeeld en door de ontwikkelaar van een reactie voorzien in het kader van het participatietraject. Deze reacties zijn opgenomen in de participatieverslagen van fase 1 en 2 welke als bijlage 3 en 4 bij de motivering van het omgevingsplan zijn gevoegd. In de brief van 13 mei 2025 heeft de gemeente Dongen gereageerd op vragen welke door de bewonersgroep in de notitie aan de gemeente waren gesteld. Deze brief is als bijlage 4 bij deze Nota van Zienswijzen gevoegd.

Reactie 3

Reclamanten benadrukken dat ze geen actiegroep zijn maar betrokken Dongenaren, met gevoel voor omgeving en oog voor realiteit. Reclamanten begrijpen dat er gekeken wordt naar nieuwe mogelijkheden om te gaan bouwen. Bij verandering pleit men voor kwaliteit, zorgvuldigheid en toekomstbestendigheid, op basis van maatwerk en rekening houdend met specifieke omstandigheden.

Reclamanten hebben gekozen om als bewonersgroep gezamenlijk op te trekken om kennis, tijd en energie te bundelen. Samen kunnen reclamanten hun mening ook beter formuleren en delen, ook richting de gemeenteraad.

Reclamanten vinden het belangrijk dat een ontwikkelaar in de gemeente Dongen niet zijn eigen gang kan gaan, maar bouwplannen ontwikkelt in overeenstemming met het actuele politiek/bestuurlijk beleid en de daartoe vastgestelde kaders. Met daarbij: een open dialoog en goede participatie met omwonenden.

Reclamanten voelden zich overvallen toen op 20 oktober 2023 een brief van De Bunte Vastgoed Zuid B.V. werd bezorgd met daarin een link naar een website met een gevisualiseerd bouwplan voor 11 woningen. Dat was voor reclamanten de eerste kennismaking met het project.

Op 10 november 2023 sloot de termijn voor het geven van reacties. Achter de schermen had ontwikkelaar ruim een jaar het plan voorbereid. Omwonenden moesten plots in een tijdsbestek van drie weken reageren. Zonder ook maar enige vorm van voorbereiding of vooroverleg.

Reclamanten willen weten waarom er aan het begin van de planvorming nooit een aftrap is geweest met een open dialoog van de ontwikkelaar met omwonenden. De aanpak komt volgens hen niet overeen met die van andere woningbouwprojecten in de kernen Dongen en 's Gravenmoer, waarbij de start vaak begint met een open gesprek met de omgeving om samen tot afstemming te kunnen komen.

Reclamanten vragen zich af waarom ook hier niet is begonnen met het opstellen van een gebiedsvisie, zoals bij andere inbreidingslocaties wel is gedaan, onder meer Achter De Vennen, Glorieux, Kloosteromgeving. Reclamanten willen weten of de gemeenteraad hun mening deelt dat het opstellen van een gebiedsvisie een beter vertrekpunt was geweest voor dit plan.

Antwoord

De ontwikkelaar heeft in oktober 2023 omwonenden in eerste instantie vier weken de gelegenheid gegeven om te reageren op het stedenbouwkundig ontwerp. Gedurende deze vier weken is het plan ook toegelicht aan omwonenden tijdens een inloopavond.

Toen omwonenden aangaven meer tijd nodig te hebben om het plan te bekijken, heeft de ontwikkelaar hier gehoor aan gegeven. In plaats van een termijn van vier weken hebben omwonenden tot 18 januari 2024 de gelegenheid gekregen om te reageren. Daarbij heeft de ontwikkelaar het initiatief genomen om in januari 2024 extra avonden te organiseren om met omwonenden in gesprek te gaan. Het voorstel van de ontwikkelaar was om dit per straat te doen. De ontwikkelaar wilde zo achterhalen waar de bezwaren/bedenkingen zaten bij de ontwikkeling om daarmee zo gericht mogelijk er iets mee te kunnen doen. Omwonenden hebben daar geen gebruik van gemaakt.

Het opstellen van een gebiedsvisie is niet aan de orde bij een kleine inbreidingslocatie. Gebieden waarvoor gebiedsvisies worden opgesteld kenmerken zich door een complexe samenhang van verschillende functies én gaan over grotere ontwikkelingen. De inbreidingslocatie aan de Oude Baan 10 kent veel aangrenzende burens. Het dialoog voeren over het plan kan hierdoor complex zijn. De inbreiding zelf is echter beperkt.

Een dialoog bij een woningbouwontwikkeling start veelal aan de hand van een (schets)ontwerp waarin omwonenden en belangstellenden worden meegenomen. Ontwikkende partijen onderzoeken vooraf welke invulling(en) mogelijk zijn op een locatie. Aan de hand van een concept gaat men dan het gesprek aan. Ook bij grote ontwikkelingen als het realiseren van een woonwijk Noorderbunder of De Vijf Turven vindt het gesprek met omwonenden plaats aan de hand van een stedenbouwkundig plan en schetsbeelden/plattegronden. Kadasters voor dergelijke grote woningbouwontwikkelingen worden vooraf door de gemeenteraad vastgesteld.

Reactie 4

Voor reclamanten is het vorig jaar duidelijk geworden dat het plan voor een 'woonhofje' van 11 nieuwbouwwoningen met verdieping aan de Oude Baan 10 en omgeving al in het voorjaar van 2023 een duidelijke vorm had. Het plan was zelfs voorgelegd aan de welstandscommissie. Reclamanten concluderen dat het planontwerp en de onderhandelingen met de drie verkopende grondeigenaren minimaal in 2022 begonnen zijn.

Pas op 20 oktober 2023 hoorden reclamanten als direct omwonenden voor het eerst van het plan. Reclamanten zijn van mening dat de participatiefase minimaal een half jaar eerder had moeten worden opgestart. Uiteindelijk is met elkaar gesproken maar reclamanten zijn van mening er ontwikkelaar en omwonenden op verschillende golflijnen zaten. De ontwikkelaar wilde praten over de woningbouwontwikkeling en reclamanten wilden de ontwikkeling in zijn geheel bespreken.

Reclamanten geven aan dat de participatie met horten en stoten is gegaan. Na een toezegging voor collectief overleg, kregen reclamanten in december 2023 te horen dat de ontwikkelaar alleen individueel (per straat) in overleg wilde en niet collectief met de bewonersgroep. Op 18 januari 2024 zaten de professionals van De Bunte Vastgoed Zuid B.V. klaar voor een participatieavond maar niemand van de genodigden is hier gekomen. Voor reclamanten was dit een duidelijk unaniem protest: reclamanten willen graag praten, maar dan wel als collectief. Op 17 april 2023 had dan toch (eindelijk) het eerste overleg plaats tussen ontwikkelaar en bewonersgroep. Op 11 juni 2024, nu al weer ruim een jaar geleden, was het laatste overleg.

Op 28 oktober 2024 stelden reclamanten als bewonersgroep de notitie vast die aan deze brief is toegevoegd. Dat was nadat reclamanten eerder die maand tot hun verrassing te horen hadden gekregen dat De Bunte Vastgoed Zuid B.V. medio augustus 2024 (tijdens onze vakantieperiode) een principeverzoek voor bouwontwikkeling Oude Baan 10 en omgeving had ingediend bij de gemeentelijke organisatie - zonder de daadwerkelijke uitkomst van de nieuwe omgevingsdialoog en de zelf opgestarte tweede ronde van participatie af te wachten en zonder de bewonersgroep daar ook over te verwittigen.

Antwoord

Een ontwikkeling gaat vaak/altijd vooraf door een fase van onderzoeken en onderhandelen met grondeigenaren, schetsen en vooroverleg met de gemeente. Soms stopt een ontwikkeling al bij één van deze punten voordat überhaupt met een grotere groep bewoners gesproken gaat worden.

De ontwikkelaar heeft het participatietraject gestart. Participatie en de wijze van participatie ligt bij degene die aan de lat staat voor een ontwikkeling en – op het einde – ook de omgevingsvergunning gaat aanvragen. Als gemeente geven wij daarin advies.

Wij kunnen ons voorstellen dat het voor een ontwikkelaar lastig is om te bepalen waar nu exact bezwaren/knelpunten liggen bij een bewonersgroep als geheel. Deze bezwaren/knelpunten kunnen per straat verschillend zijn.

De bewonersgroep heeft na het presenteren van het concept plan ruim de gelegenheid gekregen om op de plannen te beoordelen en ruim de gelegenheid gekregen om te reageren met de notitie. Deze notitie was begin 2024 gereed. Naar aanleiding van het verdere overleg in de sessies die u met initiatiefnemer heeft gehad op 17 april 2024 en 11 juni 2024 in de Cammeleur zijn er door initiatiefnemer aanpassingen doorgevoerd. De ontwikkelaar heeft aangegeven herhaaldelijk verzocht te hebben om een reactie van de bewonersgroep op het aangepaste plan. Daarbij zou hij ook aangegeven hebben in de sessie van 11 juni 2024 dat hij een principeverzoek gaat indienen. Dit om te toetsen of er sprake is van een principemedewerking bij de gemeente.

Wij kunnen ons voorstellen dat dit mogelijk als een verrassing is gekomen voor reclamanten. Echter, ook een ontwikkelende partij wil bepaalde stappen vooruit kunnen zetten.

Reactie 5

Het huidige plan dat nu voorligt bestaat nog steeds uit 11 nieuwbouwwoningen met verdieping. Reclamanten vinden dat het plan onvoldoende is afgestemd op de maatschappelijke en politieke ontwikkelingen van de afgelopen 2,5 jaar, zoals ook beschreven in de bewonersnotitie.

Antwoord

Gelet op de demografische ontwikkelingen is in 2040 de groep 65-plussers de grootste bevolkingsgroep in Dongen. Het realiseren van levensloopbestendige woningen is daarmee nog steeds zeer actueel. De ligging van de planlocatie ten opzichte van het centrum en de nabijheid van voorzieningen maken dat deze ontwikkeling nog zeer actueel is.

In de brief van 13 mei 2025 is dit ook aan de bewonersgroep meegedeeld. Met deze brief heeft de gemeente Dongen gereageerd op vragen welke door de bewonersgroep in de notitie aan de gemeente waren gesteld. Deze brief is als bijlage 4 bij deze Nota van Zienswijzen gevoegd.

Reactie 6

De Woonzorgvisie is in december 2023 vastgesteld door de gemeenteraad. In deze visie is onder meer opgenomen:

- Meer regie bij de gemeente en minder bij de ontwikkelaar
- We bouwen in Dongen de juiste woningen op de juiste plaats voor de juiste doelgroepen
- Meer woningen voor jongeren en ouderen
- Er moet een inhaalslag komen op betaalbare woningen (sociale huur)
- Duidelijk standpunt over tweedelijnsbebouwing
- Alle nieuwe bouwprojecten moeten op deze speerpunten van beleid worden getoetst

Reclamanten vinden dat regie bij de gemeente moet liggen en niet bij de ontwikkelaar. Reclamanten vinden dat het plan door de tijd grotendeels is achterhaald. Het initiatief dateert van jaren geleden. Het bouwplan is opgezet onder regie van de ontwikkelaar. Sinds de vaststelling van de Woonzorgvisie (december 2023) ligt de regie echter bij de gemeente.

Reclamanten vragen het gemeentebestuur het plan dat nu voorligt te beschouwen vanuit de gemeentelijke regierol en te toetsen aan het politiek beleid dat is vastgesteld vanaf medio 2023, passend bij de actuele maatschappelijke ontwikkelingen en thema's, onder meer een klimaatbestendige woonomgeving (hittestress).

Antwoord

Zoals aangegeven in de beantwoording onder reactie 5 is het plan nog steeds actueel. De regie bij ontwikkelingen ligt bij de gemeente. Vanuit de gemeente wordt in de fase van het principeverzoek aangegeven welke kaders gelden bij planontwikkelingen. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan onderwerpen als woningtypologie, prijsklasse, te hanteren parkeernormen, stedenbouwkundige opzet, waterinfiltratie en dergelijke. In de planvoorbereiding vindt ambtelijke afstemming en toetsing plaats.

Reactie 7

In oktober 2023 heeft het college middels een raadsinformatiebrief een onafhankelijk rapport aan de gemeenteraad verzonden met mogelijke inbreidingslocaties in de bestaande kern van Dongen. De Oude Baan 10 en omgeving staat daar niet bij.

Reclamanten geven aan dat het ontbreken van de locatie Oude Baan 10 in deze rapportage een reden heeft. De onafhankelijke deskundige onderzoekers beginnen hun rapport (in opdracht van de gemeente) met het vermelden van criteria die aan de orde en realistisch zijn bij inbreiding. De locaties die uiteindelijk in het rapport zijn opgenomen, voldoen aan die criteria. Dat Oude Baan 10 en omgeving er niet bij staat is veelzeggend en heeft duidelijk een reden. Als het een goede en gangbare locatie zou zijn geweest, dan had deze echt wel in het rapport gestaan.

Bij een inbreidingslocatie, zo hebben reclamanten zich door deskundigen laten vertellen, gelden volgens het gemeentelijke beleid speciale voorwaarden op basis van twee belangrijke kernvragen:

- 1) Welk probleem wordt met dit plan kwalitatief opgelost?
- 2) Wat voegt het plan ruimtelijk aan kwaliteit toe?

Reclamanten stellen dat het plan geen kwalitatief probleem oplost en ruimtelijk niets toevoegt. Voor reclamanten wordt met het plan geen problemen in hun directe woonomgeving opgelost, zoals op andere inbreidingsplaatsen of andere bouwplannen vaak wel het geval is.

Reclamanten zien alleen maar achteruitgang van de bestaande situatie.

Antwoord

Het is een misvatting dat wanneer een plan niet is benoemd in de rapportage van BRO Adviseurs voor zoeklocaties in bestaand stedelijk gebied dat deze dan niet geschikt zou zijn voor inbreiding en andersom zijn niet alle in de rapportage beschreven locaties, locaties waar meteen inbreiding mogelijk is of inpasbaar is.

De rapportage heeft de verschillende deelgebieden beschreven en daarbij zijn ook mogelijke inbreidingen beschreven. Voor een aantal gebieden is geadviseerd een gebiedsvisie op te stellen. De rapportage is niet uitputtend en deels ter inspiratie.

In de rapportage worden ook referentieprojecten benoemd van woningbouw binnen een woonblok. Naast voorbeelden bij andere gemeenten worden binnen Dongen ook Achter Hoge Ham en Sint Josephstraat benoemd. De locatie Oude Baan 10 is qua ruimtelijke opzet hiermee vergelijkbaar.

De locatie Oude Baan 10 is een particuliere woning met tuin en daardoor als zodanig niet benoemd in de rapportage. Maar dat geldt ook voor andere locaties binnen Dongen waar momenteel wel een ontwikkeling wordt voorbereid, bijvoorbeeld het voormalige kantoor van Casade. En zo zijn er inmiddels al meer locaties die bekeken en afgewogen worden.

De afgelopen 20 jaar is ingezet op het ontwikkelen van locaties waarbij een (milieu)probleem werd opgelost. Er zijn hierbij de nodige bedrijven verplaatst en bedrijfslocaties herbestemd. Deze locaties zijn tegenwoordig schaars. Er wordt dan ook meer gekeken naar de ruimtelijke inpasbaarheid en of de ontwikkeling bijdraagt aan de opgave. Dat is met deze ontwikkeling het geval: het plan is ruimtelijk inpasbaar en draagt bij aan de gewenste woningbouwopgave en woningtypologie. Daarbij is de ligging van de ontwikkeling ten opzichte van het centrum en voorzieningen zeer gunstig voor een oudere doelgroep. De levensloopbestendige woningen en de nabijheid van voorzieningen maakt het mogelijk om langer zelfstandig te blijven wonen.

Reactie 8

Reclamanten geven aan dat bij de behandeling van de Woonzorgvisie duidelijk is uitgesproken dat het gemeentelijk beleid is om tweedelijns bebouwing niet toe te staan. De voorgestelde ontwikkeling wordt in praktijk door reclamanten ervaren als tweedelijns bebouwing.

De ontwikkelaar heeft bij het nieuwbouwplan woningen tegenover elkaar geplaatst, waardoor er bij de welstandscommissie (aldus de ontwikkelaar) groen licht kwam vanwege de realisatie van een 'woonhofje'. In de praktijk betekent dit voor huishoudens met woningen aan Oude Baan, Julianastraat en Wilhelminastraat dat er grenzend aan hun achtertuin bebouwing komt met dezelfde locatie als die van tweedelijns bebouwing.

Reclamanten willen weten of welstand in een vroegtijdig stadium heeft beoordeeld als zijnde níet tweedelijnsbebouwing? Als dit het geval is willen reclamanten weten waarom zij niet de kans hebben gekregen om deel te nemen aan deze procedure?

Los van een positieve beoordeling door de welstandscommissie, zijn reclamanten van mening dat het plan in strijd is met het gemeentelijk beleid om geen tweedelijns bebouwing toe te staan. Een eventuele afwijking van dat beleid vereist een stedenbouwkundige beoordeling; niet slechts een toets aan redelijke eisen van welstand.

Antwoord

Tweedelijns bebouwing is bebouwing welke niet in het bestaande stedenbouwkundige lint gerealiseerd wordt. Tweedelijns bebouwing is wel voorstelbaar wanneer er een nieuw hofje, buurtje, woonkwaliteit ontstaat. Deze woonkwaliteit ontstaat veelal niet bij een solitaire woning achter woningen in het bestaande stedenbouwkundige lint of bij woningen die met hun voorgevel gericht zijn op de achtergevels van woningen die liggen in het bestaande stedenbouwkundige lint.

Tweedelijns bebouwing waar vanuit de gemeente medewerking aan wordt verleend, kenmerkt zich veelal door een aantal woningen die met de voorgevel naar elkaar toe gericht zijn en/of voorzien zijn van een (doodlopende) ontsluitingsweg.

Enkele voorbeelden: Achter de Banken, Sint Josephstraat Dongen, Vaartweg 78A, Prinses Alexiastraat, Prinses Amaliastraat, Prinses Maximastraat, Aloysiusplein.

De gemeente heeft de regie bij het al dan niet instemmen van een ontwikkeling in de tweede lijn. COK (Commissie Omgevings Kwaliteit) geeft een advies richting het bevoegd gezag echter is het aan het bevoegd gezag om hierin mee te gaan.

Reactie 9

De Bunte Vastgoed Zuid B.V. wil volgens het bouwplan 11 woningen in het dure segment gaan bouwen aan Oude Baan 10 en omgeving. Door de koppeling van Oude Baan aan Bolkensteeg 33/35, benaderen de projecten samen de door de gemeenteraad gewenste verdeling goedkoop/ middel/ duur wonen in Dongen, zoals bepaald bij de Woonzorgvisie. Namelijk: 36% goedkope segment, 28% middelduur segment en 36% dure segment.

Reclamanten kunnen deze koppeling niet anders zien dan als een staaltje van creatief boekhouden. Twee totaal verschillende bouwprojecten, op andere locaties, met een ander tijdsplan van realisatie en bestuurlijke besluitvorming worden op papier aan elkaar verbonden.

Antwoord

Ten tijde van het vooroverleg van de ontwikkeling Oude Baan 10 werden in de regio SRBT afspraken vastgelegd in de Woondeal. In de Woondeal werd benoemd dat bij stedelijke woningbouwontwikkelingen (meer dan 12 woningen) de verdeling 30% sociale sector, 40% van de ontwikkeling in de betaalbare sector en 30% overig aangehouden diende te worden waarbij het uitgangspunt was dat tenminste 2/3 van de woningen als betaalbaar worden bestempeld.

Bij de ontwikkeling van de Oude Baan heeft de gemeente streng geoordeeld. De gemeente heeft hierbij nadrukkelijk aangegeven dat hierbij aandacht dient te worden besteed aan de specifieke vraag naar woningen in het goedkope koopsegment, gebaseerd op de Woonvisie 'Dongen Woont 2017 – 2027' en het uitgevoerde Woningbehoefteonderzoek.

De Bunte Vastgoed Zuid B.V. had ten tijde van het vooroverleg twee locaties in ontwikkeling zowel de locatie Oude Baan 10 als de locatie Bolkensteeg 33/35. Op de locatie Bolkensteeg 33/35 zijn dertien woningen toegevoegd in de sociale sector, tien woningen in het betaalbare segment en twee woningen in het dure segment. Gezamenlijk met de toevoeging Oude Baan 10 met tien woningen in het dure segment voldoen zij aan de vraag voor 2/3 van de woningen in het betaalbare segment en het merendeel zelfs in het sociale koopsegment.

Had De Bunte Vastgoed Zuid B.V. de locaties geheel afzonderlijk ontwikkeld, dan was de locatie Oude Baan 10 geen stedelijke ontwikkeling geweest (minder dan 12 woningen) waarbij de verdeling zoals opgenomen in de Woondeal niet van toepassing was geweest en had de ontwikkelaar bij de locatie Bolkensteeg 33/35 aanzienlijk minder woningen in de sociale- en betaalbare sector hoeven maken.

Omdat elke locatie haar eigen participatietraject doorloopt, zijn de ontwikkelingen in tijd uit elkaar gaan lopen. De oorspronkelijk uitgangspunten zijn door de gemeente echter vastgehouden. Er is dan ook geen sprake van 'creatief boekhouden' maar van regievoering door de gemeente.

Reactie 10

Op 6 juni 2024 is door de gemeenteraad van Dongen het bestemmingsplan Bolkensteeg 33-35 vastgesteld. Reclamanten geven aan dat in de kleine letters van dit raadsvoorstel een link opgenomen naar het bouwplan Oude Baan 10 en omgeving.

Reclamanten willen weten hoe deze procedure zo kan lopen. De inhoud van bouwplan Oude Baan 10 was op dat moment (6 juni 2024) toch nog helemaal niet bekend bij het gemeentebestuur? Pas op de openbare besluitenlijst van burgemeester en wethouders van dinsdag 8 oktober 2024, lezen reclamanten dat het college kennis heeft genomen van een principeverzoek voor woningbouw-ontwikkeling Oude Baan 10 en

omgeving. Dat is de eerste officiële en openbare berichtgeving over het bouwplan vanuit de gemeente. Dat is vier maanden ná het besluit van de gemeenteraad op 6 juni 2024.

Afgelopen maand (augustus 2025) ontvingen reclamanten een brief van de gemeente dat het TAM-IMRO omgevingsplan voor de ontwikkeling aan de Oude Baan 10 en omgeving in procedure is gebracht en volgens planning in februari 2026 op de agenda van de gemeenteraad staat. Dit is ruim 1 jaar en 8 maanden ná de koppeling met Bolkensteeg 33-35.

Reclamanten willen weten of de gemeenteraad met het besluit in de vergadering van 6 juni 2024 officieel de stelling heeft ingenomen dat bouwplan Oude Baan 10 en omgeving op voorhand is gekoppeld aan bouwplan Bolkensteeg 33-35. En is daarmee ook besloten dat het plan enkel bestaat uit woningen in het dure segment?

Antwoord

Voordat het plan Bolkensteeg 33/35 in de gemeenteraad is behandeld, is de ontwikkeling Oude Baan 10 gepresenteerd aan omwonenden en via het platform www.oudebaan10.nl is de ontwikkeling voor iedereen inzichtelijk gemaakt. De ontwikkeling van beide locaties was gelijktijdig in voorbereiding. De ontwikkelaar is vervolgens verzocht het participatietraject vorm te geven.

Tijdens de raadsbehandeling van de locatie Bolkensteeg 33/35 is de relatie van de locatie Oude Baan 10 nadrukkelijk besproken tijdens de raadsvergadering.

Er is daarmee formeel geen besluit genomen door de gemeenteraad over de locatie Oude Baan 10. Het vaststellen van het TAM-omgevingsplan voor de ontwikkeling van Oude Baan 10 is een afzonderlijk besluit. Er ligt wel een relatie met de ontwikkeling Bolkensteeg 33/35 met betrekking tot de woningcategorieën.

Zoals in de beantwoording onder reactie 9 is beschreven is het planvoornemen aan de Oude Baan 10 afzonderlijk gezien geen stedelijke ontwikkeling. De gemeente heeft de koppeling juist nadrukkelijk gelegd om daarmee meer woningen in de sociale- en betaalbare sector gerealiseerd te zien worden.

Reactie 11

De voorgenomen bouwlocatie betreft een gebied dat ingesloten is en niet openbaar toegankelijk. Reclamanten geven aan dat de locatie al heel lang een belangrijke rustieke functie vervult voor huishoudens en bewoners van Oude Baan, Wilhelminastraat, Julianastraat. Het is voor reclamanten een groene rustieke long in een verder zeer drukke omgeving. Reclamanten krijgen er als centrumbewoners letterlijk meer zuurstof van.

Structurele aantasting van een bestaande groen long (in een drukke centrum omgeving) past volgens reclamanten niet in eigentijds en toekomstbestendig gemeentelijk beleid. Voor bewoners Oude Baan en Wilhelminastraat is dit de enige groene long in de directe omgeving.

Antwoord

De 'groene long' waar reclamanten naar verwijzen, zijn privé gronden/tuinen en een bedrijfsperceel van andere omwonenden. Deze gronden zijn deels bebouwd, deels verhard en deels onverhard. De gronden zijn niet bestemd als groen maar hebben de bestemming Wonen met de aanduiding erf.

Eigenaren kunnen deze gronden volledig verharden. In afbeelding 11 is te zien dat op de planlocatie de nodige bedrijfsgebouwen staan, verharding aanwezig is en bebouwing staat bij het woonhuis aan de Oude Baan 10. Wij delen dan ook niet de mening van reclamanten dat hier sprake is van een groene long.



Afbeelding 11 Luchtfoto van plangebied

Reactie 12

Doordat het gebied achter de woningen van reclamanten volledig is ingesloten, zijn deze woningen vanaf de achterkant voor niemand bereikbaar. Dit geldt zowel voor reclamanten als voor derden. Dat geldt voor woningen aan zowel de Oude Baan, Julianastraat als Wilhelminastraat. Reclamanten geeft dat het gevoel van een grote mate van extra sociale veiligheid als het gaat om het voorkomen van overlast, vandalisme en inbraakgevoeligheid.

Het bouwplan Oude Baan 10 heeft als gevolg dat een gebied achter tuinen van reclamanten openbaar wordt terwijl dat in de laatste 100 jaar afgesloten was. Het bouwplan gaat ten koste van de sociale veiligheid.

Antwoord

De bewoners aan de Oude Baan, Julianastraat en Wilhelminastraat krijgen met deze ontwikkeling nieuwe achterburen. Daarbij grenzen de geprojecteerde nieuwbouwwoningen met hun omheinde patio's aan de achter- en zijtuinen van een deel van de omwonenden aan de Oude Baan, Julianastraat en Wilhelminastraat. De aangrenzende tuinen blijven hiermee voor het overgrote deel niet bereikbaar. Slechts enkele woningen aan de Oude Baan en één woning aan de Wilhelminastraat krijgen in de ontwikkeling een perceel dat aan de openbare ruimte komt te liggen. De overige percelen blijven niet toegankelijk. In afbeelding 12 is dit weergegeven.

Van de percelen die aan openbare ruimte komen te liggen, hebben de eigenaren ofwel geen zienswijze tegen het plan ingediend ofwel is een verzoek gedaan of het mogelijk is een ontsluiting te realiseren aan de achterzijde van het perceel.

Er zal daarmee geen sprake zijn van toenemende overlast, vandalisme en inbraakgevoeligheid ten gevolge van deze ontwikkeling. Daarnaast zal de sociale controle door de bewoners van de nieuwe woningen worden vergroot.

Voor het merendeel van de reclamanten die deel uitmaken van de bewonersgroep heeft deze ontwikkeling in zijn geheel geen gevolgen voor hun percelen. In bijlage 2 bij deze Nota van Zienswijzen is een overzicht opgenomen van de planlocatie en de percelen van reclamanten.



Afbeelding 12 - Perceelsgrenzen en wel/niet toegankelijk vanaf openbare ruimte

Reactie 13

In de ontwikkeling vindt de ontsluiting van het gebied plaats via de ontsluitingsweg naast Oude Baan 10. Reclamanten geven aan dat dit voor de bewoners in de Oude Baan een stevige toename van verkeer betekent. Nu is dit deel van de Oude Baan een relatief rustige straat, vanwege het doodlopende karakter. De ontwikkeling heeft ook een behoorlijke toename van het verkeer in de Julianastraat tot gevolg. Deze straat geldt dan als de belangrijkste aanrijroute voor de nieuwe woonwijk. In de Julianastraat is door bewoners in de afgelopen jaren al het initiatief genomen voor de inzet van Victor Veilig. Dit is een in Dongen vaker toegepast project voor het vergroten van de verkeersveiligheid. De reden is dat er in de Julianastraat - met speelvoorzieningen in een park en een basisschool in de directe omgeving - op veel momenten van de dag relatief veel kinderen op straat zijn.

Voor de veiligheid van de kinderen (en de gemoedsrust van de ouders) vinden reclamanten dat het niet goed is als er ook nog extra verkeersdruk komt in de Julianastraat als gevolg van een inbreidingsplan en een nieuwe aanrijroute van auto's richting de Oude Baan. Ook veel inwoners van de Prinses Amaliastraat maken zich zorgen over de toename van verkeersdruk en de gevolgen hiervan op de verkeersveiligheid van hun kinderen bij het creëren van een nieuwe doorgang naar een nieuwe woonwijk in de Oude Baan. In de Programmabegrotingen 2024-2027 en 2025-2028 (en waarschijnlijk ook 2026-2029) staat opgenomen dat het vergroten van de verkeersveiligheid een belangrijk doel is. De realisatie van woningen aan de Oude Baan 10 en omgeving draagt daar niet bij aan bij.

Antwoord

De verkeersgeneratie is berekend met kencijfers van het CROW (publicatie 744). De gemeente Dongen wordt geclassificeerd als 'matig stedelijk' en het projectgebied bevindt zich in de zone 'schil centrum'. In de

huidige situatie is binnen het plangebied al een vrijstaande woning toegestaan. Hiermee heeft het plangebied al een verkeersaantrekkende werking van circa 8,4 mvt/etmaal (maximale generatie op basis van categorie 'koop, huis, vrijstaand').

In de beoogde situatie vervalt de huidige verkeersgeneratie en wordt deze vervangen door de verkeersgeneratie die mogelijk gemaakt wordt met de beoogde woningbouwontwikkeling. Het programma van deze ontwikkeling is gebaseerd op twee vrijstaande woningen en negen levensloopbestendige geschakelde woningen. Ten aanzien van de verkeersgeneratie wordt (worst-case) uitgegaan van de volgende indeling in de CROW-categorieën:

	Aantal	Kencijfers CROW (max.)	Weekdag	Werkdag
Koop, huis, vrijstaand	2	8,4	16,8	18,6
Koop, huis, tussen/hoek	9	7,3	65,7	72,9
<i>Totaal</i>	<i>11</i>		<i>82,5</i>	<i>91,5</i>

Voor het beoogde woonprogramma betekent dit een verkeersgeneratie van 82,5 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag. Omrekening naar een gemiddelde werkdag vindt plaats met de standaard factor 1,11 voor woonfuncties. Op een gemiddelde werkdag genereert de ontwikkeling 91,5 mvt/etmaal. Om de verkeersafwikkeling te beoordelen is de afwikkeling in een spitsuur maatgevend, waarin doorgaans maximaal 10% van de etmaalintensiteit wordt afgewikkeld. In een gemiddeld spitsuur betekent dit een verkeersgeneratie van 9,1 mvt. Deze verkeersgeneratie is dusdanig beperkt dat het zal opgaan in de dagelijkse fluctuatie van het verkeer.

Dit aspect is als zodanig onderbouwd in de paragraaf 5.6 'Mobiliteit en parkeren' in het TAM-omgevingsplan.

Reactie 14

De in-/uitrit voor automobilisten van de nieuwe woonwijk zoals de ontwikkelaar die wil gaan realiseren heeft vergaande gevolgen voor bewoners aan de Oude Baan, met woningen tegenover de doorsteek bij nummer 10. De ontwikkelaar heeft tot tweemaal toe een (kleine) aanpassing gedaan maar de impact blijft bijna onveranderd groot. In de donkere uren zal er voortdurend kunstlicht van koplampen binnen gaan schijnen van auto's van bewoners en bezoekers die wegrijden uit de nieuwe woonwijk.

Voor de bewoners van Oude Baan 13 geldt dat zij aan de voorzijde van hun woning niet alleen hun woonkamer hebben op de begane grond, maar ook hun slaapkamer.

Reclamanten vinden de impact dermate groot dat nader onderzoek van een onafhankelijke partij nodig is om beter inzicht te krijgen in situatie, problematiek en oplossing.

De Oude Baan kent een relatief lange strook waar geen woonhuizen staan: het deel van de brandweerkazerne. Daar tegenover een in- en uitrit maken voor 'het woonhofje' zou betekenen dat de koplampen van uitrijdende auto's op de kazerne gaan schijnen, in plaats van op woningen die er al tientallen jaren staan zonder uitrit tegenover zich. Maar omdat Oude Baan 10 het aangekochte perceel van de ontwikkelaar is, komt de hoofdentree van het bouwplan precies dáár te liggen. Deze oplossing is gekozen vanuit noodzaak: er is maar één perceel beschikbaar aan de Oude Baan. Deze optie is duidelijk niet gekozen vanuit inhoudelijke invalshoeken, zoals ruimte, veiligheid, privacy. Reclamanten zijn benieuwd naar de gedachten hierover van de deskundigen verkeer en omgevingsbeleid van de gemeente Dongen.

Antwoord

Er is bij de ontwikkeling van Oude Baan 10 geen sprake van een woonwijk maar van de toevoeging van 10 woningen die via de ontsluitingsweg ontsluiten op de Oude Baan.

De ontwikkelaar heeft, gedurende de periode van planvoorbereiding, de situering van de inrit en langspaarkeerplaatsen aangepast om tegemoet te komen aan bezwaren van bewoners aan de Oude Baan ten aanzien van het mogelijk binnen schijnen van lichten van koplampen.

Bij het verlaten van het plangebied zal mogelijk sprake zijn van licht van koplampen op de begane grond. Dit is enkel het geval wanneer vanuit het plangebied de Oude Baan wordt op gedraaid. Wanneer bewoners vanuit de Oude Baan het plangebied binnen rijden, draait men van de woning van reclamanten af. In deze situatie is daarom geen sprake van hinderlijk licht van koplampen.

Inschijnende lampen kunnen weliswaar als vervelend ervaren worden maar het inschijnen van lampen kan, naar haar aard en frequentie bezien, niet aangemerkt worden als onaanvaardbare lichthinder die de wijziging van het omgevingsplan in de weg staat.

De voorliggende ontwikkeling is in zijn geheel beoordeeld. Daarbij is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies en locaties.

Reactie 15

De bewoners van de Oude Baan hebben nu al te maken met grote parkeerdruk, zeker bij (de talrijke) evenementen in het centrum, zo is de ervaring vanuit de praktijk. Dongenaren parkeren hun auto in de Oude Baan om vandaaruit lopend naar het centrum te gaan.

Bewoners Oude Baan vrezen dat de komst van een extra woonwijk met bezoekers van de bewoners de parkeeroverlast in de Oude Baan nog verder op gaat voeren.

Antwoord

Bij het toevoegen van 10 woningen in een bestaand stedelijk gebied is geen sprake van het realiseren van een woonwijk maar van een hof of een buurtje.

In het plangebied worden het maximaal aantal benodigde parkeerplaatsen aangelegd.

Op het perceel Oude Baan 10 e.o. worden voor 11 woningen (waarvan 10 nieuwbouw en 1 sloop/nieuwbouw) en in totaal 24 parkeerplaatsen gerealiseerd. Van deze parkeerplaatsen worden 17 parkeerplaatsen op eigen terrein bij de woningen en 7 parkeerplaatsen binnen het plangebied in het openbaar gebied gerealiseerd. Hiermee wordt in het plangebied voorzien van de maximale parkeernorm voor de woningen. Dit is inclusief bezoekersparkeren.

Gelet op de doelgroep van de woningen is het aannemelijk dat een deel van de bewoners maar 1 auto heeft. De openbare parkeerplaatsen binnen het plangebied zijn niet gereserveerd voor enkel de bewoners in de nieuwbouwon ontwikkeling. De ontwikkeling zorgt niet voor een grotere parkeerkeerdruk in de Oude Baan.

Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling) hoeft bij de beoordeling of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen rekening te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan en dat een bestaand parkeertekort, als daar sprake van is, buiten beschouwing moet worden gelaten (<https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/132947/202102964/parkeren>).

Het aspect parkeren is als zodanig onderbouwd in de paragraaf 5.6 'Mobiliteit en parkeren' in het TAM-omgevingsplan.

Reactie 16

Reclamanten zijn opgelucht dat in de planvorming het voornemen is geschrapt om halverwege de Wilhelminastraat een extra doorsteek voor fietsers te realiseren, tussen twee woningen door. Om reden van verkeersveiligheid en privacy van een van de bewoners is hierop aangedrongen.

Antwoord

Vanuit de zijde van de gemeente werd meerwaarde gezien in de mogelijkheid om voor voetgangers en fietsers ook aan de zijde van de Wilhelminastraat het plangebied te verlaten. Een ommetje was hierdoor (in meerdere richtingen) mogelijk. Op verzoek van de ontwikkelaar hebben wij ingestemd met het laten vervallen van dit voet- en fietspad.

Reactie 17

Veel bewoners maken zich zorgen over schade aan hun woningen als gevolg van over een langere periode zware bouwactiviteiten en zwaar bouwverkeer in de directe omgeving, zoals bijvoorbeeld scheuren in muren door trillingen. Het plan van de ontwikkelaar voorziet onvoldoende in budget voor (preventief) beschermende maatregelen en (achteraf) schadevergoeding.

Antwoord

Uit voorliggend TAM-omgevingsplan valt niet op te maken of de ontwikkelaar onvoldoende voorziet in beschermende maatregelen en/of (achteraf) schadevergoeding.

De ontwikkelaar voert voorafgaand aan de werkzaamheden een nulmeting uit in de omgeving. Hierbij wordt de bestaande situatie vastgelegd. De radius van deze nulmeting wordt nog nader bepaald.

Reactie 18

Veel bewoners maken zich zorgen over de wijze van afscheiding tussen hun eigen achtertuin en de nieuw te bouwen woonwijk. Hoe zorgt de ontwikkelaar voor woonbescherming met een veilige afscheiding? Bij de participatiebijeenkomst op 11 juni 2024 sprak de ontwikkelaar over het planten van een rij van leilindes, aan de zijde van de Wilhelminastraat. De Bunte Vastgoed Zuid was daarbij bereidwillig: 'Als jullie dat willen, dan gaan we dat zeker doen, dat kan dan ook met een herplantingsplicht voor alle (ook toekomstige) bewoners, zodat er een nieuwe boom komt mocht er na verloop van jaren een leilinde afsterven.' In het bouwplan dat ter inzage ligt, missen reclamanten en duidelijke uitwerking hiervan.

Antwoord

Erfafscheiding bij een ontwikkeling valt buiten de kaders van het TAM-omgevingsplan. Het betreft private afspraken tussen een ontwikkelaar en omwonenden.

Voorgestelde oplossing wordt vaker toegepast bij soortgelijke ontwikkelingen om privacy te kunnen borgen richting omwonenden. Het gaat hier echter om private afspraken tussen initiatiefnemer en omliggende buurpercelen. Het is aan partijen om deze afspraken vast te leggen.

Reactie 19

Veel bewoners maken zich zorgen over bouwkundige veranderingen aan de huizen – in de jaren na oplevering van het bouwplan. Kunnen de bewoners van de nieuwe huizen dan een uitbouw van de bovenste woonlaag gaan doen, met bijvoorbeeld een (vergunningsvrije) dakkapel? In het bouwplan dat ter inzage ligt, missen reclamanten een duidelijke preventie hiervan.

Antwoord

In artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn de voorwaarden opgenomen voor vergunningsvrije dakkapellen:

Een dakkapel in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, als wordt voldaan aan de volgende eisen:

- 1° voorzien van een plat dak;
- 2° gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m;
- 3° onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
- 4° bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok; en
- 5° zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak;

De wetgever heeft bepaald dat dakkapellen, die aan alle hier bovengenoemde voorwaarden voldoen, vergunningsvrij te realiseren zijn. Als gemeente kunnen wij deze vergunningsvrije bouw mogelijkheden niet beperken in een omgevingsplan. Voor gemeenten is het niet mogelijk om de vergunningsvrije bouw mogelijkheden van art. 2.29 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) aan te passen. Dit artikel bevat Rijksregels. Slechts de vergunningsvrije bouw mogelijkheden van artikelen 22.27 en 22.36 van de Bruidsschat kunnen aangepast worden.

Het merendeel van de 11 woningen (waarvan 1 sloop/nieuwbouw) hebben een dusdanig hellend dak dat daarmee het plaatsen van een dakkapel weinig/geen extra ruimte tot gevolg heeft en is het de vraag of het plaatsen van de dakkapel vergunningsvrij mogelijk is.

Om een aanpassing van het dak ruimtelijk nog beter te borgen, wordt de goothoogte voor deze woningen aangepast van 7 meter naar 5,5 meter. Dit is weergegeven bij de beantwoording van reclamant 2 onder reactie 2.

Ook de plattegronden van de woningen zijn zo gemaakt dat op de verdieping aan de zijde van aangrenzende tuinen de trapopgang, de technische ruimten of een badkamer zijn voorzien. De woningen waar mogelijk wel een vergunningsvrije dakkapel gerealiseerd kan worden, grenzen niet aan percelen van reclamanten.



Afbeelding 13 - Overzicht daken in planlocatie

Reactie 20

Het bouwplan betekent voor omwonenden ook een toename van de geluidshinder. Gedurende de bouw fase van het woonhofje: een lange periode met geluidsoverlast van bouw werkzaamheden. Daarna structureel aan de achterkant van de nu rustieke tuinen (een welkome compensatie voor drukte aan straatkant): een nieuwe woonwijk met nieuwe geluiden van mens en verkeer. Ook daar geldt (toekomstige) regelgeving, maar reclamanten zien de consequenties van het bouwplan op dit vlak niet terug in de aanpak van de ontwikkelaar.

Antwoord

Het realiseren van de nieuwbouwwoningen is mogelijk in een tijdsbestek van 12 tot 18 maanden. De overlast vanwege de bouw is daarmee beperkt. Enige overlast door bouw werkzaamheden dient eenieder te accepteren. De ontwikkelaar zal gedurende de bouw periode de nodige maatregelen treffen om de overlast

te beperken, o.a. niet te vroeg te starten, geluid radio e.d. Ook zal de ontwikkelaar een contactpersoon aanwijzen waar omwonenden contact mee kunnen opnemen bij vragen en mogelijke overlast. Ook bij dit onderdeel geldt: het toevoegen van 10 woningen is geen woonwijk. Daarbij zijn de woningen verdeeld over het plangebied. Slechts enkele tuinen van reclamanten grenzen aan de planontwikkeling waar nu reeds al tuinen gelegen zijn. Mogelijke overlast door toekomstige bewoners is daarmee beperkt.

Het is vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dat uitvoeringsaspecten geen onderdeel uitmaken van het besluitvormingsproces over de ruimtelijke keuze en daarom niet betrokken hoeven te worden bij de vaststelling van het plan. Zie:

<https://uitspraken.rechtspraak.nl/ECLI:NL:RVS:2019:312/bestemmingsplan>

Reactie 21

Reclamanten zien op tegen een bouwput van jaren in hun leefomgeving. Van de ontwikkelaar horen reclamanten niets over emissieloos bouwen. Het bouwen zonder schadelijk uitstoot van stoffen als CO₂, stikstof en fijnstof vinden reclamanten een belangrijk punt. Dit kan worden bereikt met (alleen) gebruik van elektrische machines, duurzame materialen, een efficiënt bouwproces en het principe van circulair bouwen. Voert de gemeente Dongen hier regie op?

Antwoord

De ontwikkeling is dusdanig beperkt van omvang dat het realiseren hiervan zo'n 12 tot 18 maanden in beslag zal nemen. Er is daarmee geen sprake van een jarenlange bouwput. Als gemeente kunnen wij geen eisen opleggen bij een ontwikkelaar die verder gaan dan de wettelijke bepalingen of hetgeen is vastgelegd in beleid. Emissieloos bouwen is wettelijk nog niet verplicht. In het kader van het TAM-omgevingsplan zijn stikstofberekeningen uitgevoerd.

Reactie 22

Reclamanten geven aan dat de tuinen (inclusief de voorgenomen bouwlocatie) nu een ingesloten gebied vormen dat ligt in de driehoek Oude Baan, Julianastraat en Wilhelminastraat. Dit stille gebied is een veilige en aantrekkelijke verblijfplaats voor vele tientallen soorten vogels, vleermuizen, egels, eekhoorns, vlinders en andere dieren. In de tuinen staan veel bomen en er groeien en bloeien allerlei planten. Reclamanten zien (en horen) vaak allerlei dieren(geluiden) en dat ervaren reclamanten als bijzonder, zeker gezien de centrumlocatie.

De inbreiding met 10 nieuwbouwwoningen gaat ten koste van flora en fauna. Reclamanten vinden dat juist in het centrum van Dongen men daar extra zuinig op moet zijn. Nu is in dit gebied al lange tijd sprake van de samengestelde kracht van tuinen door de omliggende drie straten. Deze gaat in belangrijke mate verloren bij realisatie van deze inbreiding.

Reclamanten willen weten wat er van de huidige flora en fauna in hun achtertuinen overblijft als er meer dan een jaar lang gebouwd gaat worden met daarbij (onvermijdelijk) geluidsoverlast, uitstoot van extra stikstof. In beleidstukken lezen reclamanten dat de gemeente Dongen als doel heeft om de achteruitgang van de biodiversiteit een halt toe te roepen. In 2025 zijn daartoe al acties ondernomen en ook in de komende jaren worden er maatregelen genomen die bijdragen aan meer biodiversiteit in de wijken. Reclamanten willen weten welke impact deze ontwikkeling heeft op de biodiversiteit in de wijk Oud-Dongen bij Oude Baan, Julianastraat, Wilhelminastraat.

Antwoord

De ontwikkeling vindt plaats op gronden waar een woning en erfbouw is toegestaan plus gronden waar een aannemersbedrijf heeft gezeten. De aanwezige flora en fauna op deze plek is beperkt, zoals ook blijkt uit de uitgevoerde quickscan soortenbescherming waarvan de rapportage is opgenomen als bijlage bij het TAM-omgevingsplan. Uit deze quickscan is gebleken dat nader onderzoek of ontheffing/vergunning niet

noodzakelijk is. Daarnaast blijft de grote boom in het plangebied behouden. De gevolgen voor de aanwezige flora en fauna binnen het plangebied zijn daardoor te verwaarlozen. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht.

De ontwikkelaar houdt in de uitwerking van de plannen rekening met een bijdrage aan de biodiversiteit en ook natuurinclusiviteit. Zo worden onder meer vleermuiskasten en bijenstenen toegepast.

Wat betreft het thema gebiedsbescherming zijn in het kader van de realisatie- en gebruiksfase stikstofberekeningen uitgevoerd als onderdeel van het TAM-omgevingsplan. Op basis van deze berekeningen kan worden gesteld dat met het planvoornemen geen sprake is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr.

Reactie 23

De Omgevingswet, voorheen de Wet natuurbescherming, stelt eisen aan de wijze waarop omgegaan moet worden met de beschermde diersoorten bij ruimtelijk ontwikkelingen of aanpassingen. De wet vereist dat eerst ecologisch onderzoek wordt uitgevoerd. Reclamanten willen weten of er voldoende ecologisch onderzoek volgens de huidige eisen is uitgevoerd in het kader van dit bouwplan en of het rapport daarvan ter inzage voor omwonenden.

Antwoord

In paragraaf 5.7 van de motivering is ingegaan op de ecologie in relatie tot de gebiedsbescherming. Hieruit blijkt dat er geen negatieve effecten op omliggende (natuur)gebieden zijn. In paragraaf 5.8 van de motivering is ingegaan op ecologie in relatie tot soortenbescherming. In het kader van de beoogde ontwikkeling is een quickscan soortenbescherming uitgevoerd.

Bijbehorende rapportage is als bijlage bij de motivering van het TAM-omgevingsplan gevoegd. Deze rapportage is met het ontwerp van het omgevingsplan gepubliceerd en voor eenieder beschikbaar. Uit deze quickscan is gebleken dat nader onderzoek of ontheffing/vergunning niet noodzakelijk is.

Reactie 24

Reclamanten geven aan dat de gevolgen van klimaatverandering steeds heviger worden en frequenter voorkomen. Er zijn steeds meer praktijkvoorbeelden in het nieuws van gemeenten die met hun straten en woonwijken kampen met de gevolgen van hevige hittestress en wateroverlast bij tropische regenbuien. Reclamanten vinden het bouwplan haaks staan op klimaatbestendig beleid. De groene driehoek (niet-openbaar gebied) in het gebied Oude Baan, Julianastraat en Wilhelminastraat levert nu een belangrijke bijdrage aan het verminderen van de hittestress en het voorkomen van wateroverlast in Oud-Dongen. In de komende jaren zal die functie alleen maar nog belangrijker gaan worden, gezien de recente klimaatontwikkelingen.

Antwoord

Zoals aangegeven bij ons antwoord onder reactie 15 is de ruimte tussen de straten Oude Baan, Julianastraat en Wilhelminastraat niet aangemerkt als een groene long of groene driehoek. Het gebied heeft conform het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' met grotendeels de aanduiding 'Erf'.

Dat gezegd hebbende stuurt de gemeente bij ontwikkelingen aan op het vinden van een goede balans tussen het toevoegen van woningen en het voldoen aan groen- en duurzaamheidsprincipes. Zo vinden wij het behoud en inpassen van de aanwezige boom in het plangebied belangrijk. Daar waar mogelijk heeft het toevoegen van extra bomen de voorkeur. Doordat de gebouwen met een groen dak worden uitgevoerd, draagt dit bij aan het verminderen van het verhard oppervlak én aan een natuurlijke opvang van water.

Parkeerplaatsen op zowel het eigen terrein als op het openbare terrein binnen het plangebied worden uitgevoerd met grasstenen. Deze uitvoering vermindert wederom het verhard oppervlak én draagt bij aan een goede infiltratie van regenwater in de grond.

Op 27 december 2023 heeft de gemeente Dongen de 'Verordening afvoer hemel- en grondwater Dongen' gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2024 is het bij een nieuw verhard oppervlak groter dan 20 m² verplicht een hemelwatervoorziening te treffen van minimaal 60 liter per m². Dit kunnen infiltratievoorzieningen zijn, wadi's of andere methoden om hemelwater op te vangen en vertraagd af te voeren.

Bij voorliggend plan aan Oude Baan 10 wordt uitgegaan van een verhard oppervlak van circa 2.358 m². De benodigde compensatie bedraagt 141,48 m³ (0,06 x 2.358 m²). In het plangebied wordt dit gecompenseerd via het realiseren van een infiltratierool. Een infiltratierool is een afwateringssysteem dat regenwater tijdelijk opvangt en langzaam laat infiltreren in de ondergrond. Het bestaat uit geperforeerde buizen of krattensystemen (vaak in grindbedden of zandige ondergrond) die zijn aangesloten op straatkolken of goten.

De gemiddelde grondwaterstand laat dergelijke toepassingen toe en er kan aansluiting gezocht worden bij de toekomstige regenwaterstructuur. De definitieve waterbergingsvoorzieningen worden in de (civieltechnische) uitwerkingsfase concreet uitgewerkt. Er geen signalen zijn dat de nodige waterbergingsvoorzieningen niet gerealiseerd zouden kunnen worden.

Daarnaast zijn de daken van de woningen en/of de aanbouwen voorzien van een groen dak. Deze daken houden water langer vast waarna het kan infiltreren in de grond.

Het aspect water is nader uiteengezet in paragraaf 5.5 van het TAM-omgevingsplan.

Reactie 25

Reclamanten willen weten wat de gevolgen zijn van minder groen en meer stenen door deze ontwikkeling voor de riolering bij extreme regenbuien.

Reclamanten vinden dat er tot op heden niet of onvoldoende is onderzocht en daardoor feitelijk onduidelijk wat de gevolgen zijn van dit bouwplan voor de directe leefomgeving bij extreme regenbuien (als gevolg van klimaatontwikkeling). Ook is niet onderzocht wat de gevolgen zijn (en kosten voor de gemeente) van deze ontwikkeling op de belastbaarheid van de bestaande riolering in met name de Oude Baan. Reclamanten vragen om concreet onderzoek voordat de gemeenteraad een besluit neemt over het TAM-omgevingsplan.

Antwoord

Wij verwijzen hiervoor naar ons antwoord bij reactie 24.

Reactie 26

Als bewoners van het centrum willen reclamanten graag (samen met de gemeente) ontwikkelingen inzetten die zorgen voor minder hittestress in de directe woonomgeving. Voor de bewoners van de Prinses Amaliastraat is hittestress op dit moment al een groot probleem gezien de vele stenen en het weinige groen in hun woonomgeving. Het is voor hen een van de belangrijkste redenen om deze notitie te ondersteunen met het plaatsen van hun handtekening. Ze willen niet nog meer hittestress in hun buurt en zijn met de gemeente (wijkschouw) in gesprek over de huidige hittestress die al als een grote overlast wordt ervaren.

Reclamanten vinden het bouwplan haaks staan op het gemeentelijk beleid over hittestress. Reclamanten lezen in publicaties dat de gemeente Dongen de eigen inwoners oproept om in 2026 mee te doen aan het NK-tegelwippen. Dit in het kader van minder grijs en meer groen in de wijk. Reclamanten roepen de gemeente op om in Oude Baan 10 en omgeving geen nieuwe bakstenen te gaan stapelen.

In het kader van klimaatontwikkelingen is er voor inwoners van Dongen een nieuwe subsidie gekomen voor inwoners voor de aanpak van hittestress in de eigen woonomgeving. De gemeente heeft als beleidsdoelstelling: verminderen van hittestress en wateroverlast door bewoners te stimuleren tot duurzaam regenwaterbeheer en vergroening. Deze ontwikkeling staat volgens reclamanten haaks op het klimaatbestendig beleid van de gemeente.

Antwoord

Wij verwijzen hiervoor naar ons antwoord onder reactie 24

Reactie 27

Door de veranderingen in het klimaat is er steeds vaker sprake van regenbuien met in korte tijd heel veel neerslag. Reclamanten hebben in het participatietraject meerder malen aangegeven dat er sprake is van grote verschillen (zelfs tot meer dan 1 meter) in de hoogtes van diverse percelen en tuinen. De nu aanwezige open ruimte biedt tot nu toe voldoende capaciteit om hevige regenval in korte tijd op te vangen. Bewoners met laaggelegen tuinen hebben zorgen over deze capaciteit als er een (hoger gelegen) bebouwing zou komen met 11 woningen. De ontwikkelaar zegt onderzoek te hebben gedaan en concludeert dat er nauwelijks hoogteverschil is tussen de straten Oude Baan, Julianastraat, Wilhelminastraat.

Reclamanten hebben het niet over het hoogteverschil tussen de drie straten. Reclamanten constateren met eigen ogen dat er aanzienlijke hoogteverschillen zijn tussen percelen die naast elkaar liggen. Het hoogteverschil met de burens is op tal van plaatsen aanzienlijk: 50 cm of nog meer. Aanleg van een nieuwbouwwijk met 11 woningen heeft grote invloed op de afwatering, zeker bij tropische piekbuien als gevolg van klimaatverandering. Als verontruste buurtbewoners vragen reclamanten om gedetailleerd onderzoek dat duidelijk maakt welke voorzieningen er (specifiek per woning) ter bescherming moeten komen om toekomstig wateroverlast tegen te gaan, alvorens de gemeenteraad een besluit neemt over het TAM-omgevingsplan Oude Baan 10.

Antwoord

De ontwikkelaar heeft het totale gebied in laten meten en hoogtes in kaart laten brengen. De hoogteverschillen tegen de tuinen van reclamanten aan zijn beperkt en in het werk op te lossen. De definitieve waterbergingsvoorzieningen worden in de (civieltechnische) uitwerkingsfase door de ontwikkelaar concreet uitgewerkt. Er geen signalen zijn dat de nodige waterbergingsvoorzieningen niet gerealiseerd zouden kunnen worden.

Reactie 28

Reclamanten geven aan dat in buurgemeenten de aanleg van wadi's een belangrijk - verplicht - onderdeel is geworden bij de planvorming voor nieuwbouw. Een wadi is een vorm van wateropvang in het groen en vormen steeds vaker onderdeel van gemeentelijk beleid. De gemeente Breda kiest bij nieuwbouwwijken standaard voor de aanleg van een wadi. Deze wadi ligt wat lager dan de woningen, zodat het water daarnaartoe loopt. Ook in de gemeente Oosterhout is de aanleg van een wadi inmiddels vast onderdeel van het gemeentelijk beleid.

Als bewonersgroep hebben we de ontwikkelaar opgeroepen om te komen tot de aanleg van een wadi, maar dat heeft tot dusver niet tot resultaat geleid. In eerdere ontwerpen was een wadi voorzien in het groen bij de bestaande boom. Alsof de boom in de praktijk de wadi bij heftige regenval zou overleven.

Bij de laatste inloopavond op maandag 8 september 2025 gaf de ontwikkelaar aan onder de nieuw aan te leggen wegen en parkeerplaatsen wateropvang te realiseren. Dit wordt nog verder onderzocht. Reclamanten geven aan dat er dan niet meer over een wadi wordt gesproken maar over een ondergrondse alternatieve oplossing.

Reclamanten wensen eerst professioneel onderzoek naar wadi danwel naar de benodigde voorzieningen voordat de gemeenteraad een besluit neemt over het TAM-omgevingsplan. Als bewoners van Oude Baan, Julianastraat en Wilhelminastraat willen reclamanten door een bouwplan in hun achtertuinen in de toekomst niet geconfronteerd gaan worden met wateroverlast.

Antwoord

In paragraaf 5.5 van de motivering bij het TAM-omgevingsplan is omschreven hoe omgegaan moet worden met het waterbelang. Het waterschap Brabantse Delta heeft hierover een positief advies uitgebracht.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning dient de ontwikkelaar aan te geven hoe een en ander technisch uitgevoerd kan worden. Er geen signalen zijn dat de nodige waterbergingsvoorzieningen niet gerealiseerd zouden kunnen worden.

Ook de gemeente Dongen past steeds vaker wadi's toe voor de (tijdelijke) opvang van regenwater. Het vasthouden van regenwater binnen het plangebied en het daar zoveel als mogelijk in de grond laten wegzakken heeft de voorkeur om verdroging te voorkomen. Dit kan meer natuurlijke oplossingen maar ook met civieltechnische De groene daken in het plan hebben ook een functie bij de eerste opvang van regenwater.

De opgave waar de ontwikkelaar aan moet voldoen staat omschreven antwoord bij reactie 24.

In het staat een grote boom. Het behoud van deze boom en het goed inpassen van deze boom vinden wij belangrijk. De ingetekende wadi stond binnen de kruin van de aanwezige boom. Bij het aanleggen van de wadi zouden de wortels van de boom beschadigd kunnen worden. De kan de levensduur en -vatbaarheid van de boom schaden. Onze voorkeur gaat daarom uit naar oplossingen zoals deze staan omschreven bij de beantwoording onder reactie 24.

Reactie 29

De bewonersgroep ziet niets in de recent voorgestelde, nog niet uitgewerkte aanpak van de ontwikkelaar om tropische regenbuien op te gaan vangen met doorlatend wegdek op wegen en parkeerplaatsen en ondergrondse infrastructuur. Reclamanten zien deze 'grijze oplossing' van de ontwikkelaar als een aanpak die voortkomt uit een gebrek aan ruimte voor groene wadi's in de nieuwbouwwijk. Maar dat ruimtegebrek is simpel op te lossen door minder huizen te bouwen. Reclamanten vragen de gemeenteraad deze zienswijze te ondersteunen.

Antwoord

In het TAM-omgevingsplan moet duidelijk worden gemaakt dat het ruimtelijk haalbaar is om aan de waterbergingsopgave conform de 'Verordening afvoer hemel- en grondwater Dongen' te kunnen voldoen. Het realiseren van wadi's is geen verplichting bij inbreidingslocaties. Ook een meer technische oplossing voor de opvang van regenwater binnen het plangebied is zeer goed mogelijk en heeft bij deze ontwikkeling de voorkeur van de gemeente, mede gelet op de aanwezige boom in het midden van het plangebied

Uit de waterparagraaf blijkt daarnaast dat de beoogde ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

De voorgestelde woningbouw ontwikkeling is beperkt in omvang.

Reactie 30

Reclamanten vragen nadrukkelijk om de aanleg van een of meer groene wadi's; grootte en aantal zijn afhankelijk van de benodigde capaciteit, op basis van de uitkomsten van onafhankelijk onderzoek. Een wadi ontlast het riool, behoudt regenwater voor de omgeving en helpt niet alleen bij de opvang van water op het moment van hevige regenbuien.

Het water in een wadi infiltreert geleidelijk in de bodem. Dat helpt tegen wateroverlast, maar ook tegen droogte. Een wadi is voor omwonend een groen stuk terrein en draagt bij aan de biodiversiteit van de omgeving. Het creëert een leefgebied voor planten, insecten en dieren. Wadi's kun je natuurlijkvriendelijk inrichten met verschillende kruiden en bloemen. De beplanting zorgt voor een verkoelend effect tijdens warme periodes en is dus ook een goede zet voor de bestrijding van hittestress. Ziet de gemeenteraad ook een meerwaarde in wadi's voor de leefomgeving?

Antwoord

Wij verwijzen hiervoor naar onze antwoorden onder reacties 24, 28 en 29.

Reactie 31

In beleidstukken zoals Kadernota en Programmabegroting lezen we als inwoners dat de gemeente Dongen als doel heeft om de achteruitgang van de biodiversiteit een halt toe te roepen. In 2025 zijn daartoe al acties ondernomen en ook in de komende jaren worden er maatregelen genomen die bijdragen aan meer biodiversiteit in de wijken. Reclamanten zien wadi's als noodzakelijk en nuttig, passend bij ons groene gemeentelijk beleid, met duidelijke meerwaarde (juist ook bij dit bouwplan, juist ook op deze locatie). Reclamanten vragen de gemeenteraad dan ook om een of meerdere wadi's verplicht voor de ontwikkelaar toe te voegen aan het bouwplan.

Antwoord

Het realiseren van wadi's is geen verplichting bij inbreidingslocaties. Ook een meer technische oplossing voor de opvang van regenwater binnen het plangebied is zeer goed mogelijk. Het plan wordt uitgevoerd met groene daken en halfopen verharding waardoor regenwater bij een regenbui wordt vastgehouden. Biodiversiteit wordt bepaald door de afwisseling in vegetatie (bomen, struiken, lage beplanting) en de soort beplanting. Door bij de inrichting van het plangebied bij het toepassen van de beplanting de juiste keuzes te maken kan dit bijdragen aan de biodiversiteit. De ontwikkelaar kan de toekomstige bewoners ook inspireren hoe men de tuinen bij de woningen kan inrichten en daarbij stimuleren deze niet helemaal te verharden.

Reactie 32

In december 2025 stelt de gemeenteraad de nieuwe Toekomstvisie 2040 voor de gemeente Dongen vast. In februari 2026 staat volgens planning bij u als gemeenteraad op de agenda: TAM-IMRO omgevingsplan Oude Baan 10.

Reclamanten verzoeken om aan te sluiten bij de Toekomstvisie 2040. De Toekomstvisie 2040 is op dit moment nog in ontwikkeling, maar de basis is mede tot stand gekomen door meerdere participatiebijeenkomsten. Inwoners hebben daarbij aangegeven wat zij belangrijk vinden voor nu en voor in de toekomst, specifiek ook voor belangrijke actuele thema's zoals wonen, duurzaamheid, klimaatontwikkelingen, hittestress.

Reclamanten vragen de gemeenteraad om het plan van de ontwikkelaar voor Oude Baan 10 en omgeving óók te toetsen aan de visie van die andere betrokken inwoners die zich hebben uitgesproken over wat belangrijk is bij toekomstbestendig wonen in Dongen.

Antwoord

De toekomstvisie Dongen 2040 is een visie op hoofdlijnen welke nog niet is vastgesteld. De uitgangspunten in deze visie wijken niet veel af van de uitgangspunten die nu al bij ontwikkelingen worden toegepast. Let wel, uitgangspunten die in een visie worden genoemd, zullen verder uitgewerkt dienen te worden in beleid, verordeningen of het omgevingsplan voordat deze opgelegd kunnen worden aan derden. Bij de toetsing van de ontwikkeling aan de Oude Baan 10 is gekeken naar de aspecten die ook terugkomen in toekomstvisie.

Reactie 33

Oud-Dongen heeft veel autoverkeer en de Wilhelminastraat is één van de drukste straten van Dongen. Bewoners worden nu al blootgesteld aan een fijnstofwaarde voor PM2.5 (de kleinste en schadelijkste deeltjes) van 9.56. Dit cijfer komt uit onderzoek in 2022 van het Rijksinstituut voor Milieu Hygiëne (RIVM). Vanaf 2030 moeten de waarden onder de 10 blijven volgens Europese regelgeving. De wereld gezondheidsorganisatie WHO geeft nog strengere advieswaarden.

Huidige WHO-advieswaarden

- De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) heeft strengere advieswaarden opgesteld, omdat ook lagere concentraties fijnstof al gezondheidsschade kunnen veroorzaken.

- PM10: 15 µg/m³ als jaargemiddelde
- PM2,5: 5 µg/m³ als jaargemiddelde

Strengere Europese normen vanaf 2030

- Vanaf 2030 worden er strengere Europese grenswaarden van kracht
- PM10: de jaargemiddelde norm zal 20 µg/m³ worden
- PM2,5: de jaargemiddelde norm wordt 10 µg/m³

Bebouwing in de directe omgeving zou enkel nog meer fijnstof betekenen, met daarbij nog verdere toename van het autoverkeer, dan niet enkel aan de straatzijde, maar ook aan de achterkant van de Wilhelminastraat bij de tuinen. Toekomstbestendig bouwen in Dongen betekent ook rekening houden met toekomstige Europese regelgeving. Dit bouwplan mist de aansluiting met toekomstige regelgeving die nu al bekend is.

Antwoord

In paragraaf 5.11 van de motivering bij het TAM-Omgevingsplan is ingegaan op de luchtkwaliteit.

Wettelijk kader

Als een wijziging van het omgevingsplan betrekking heeft op een milieubelastende activiteit die leidt tot een verhoging van de concentratie in de buitenlucht van luchtverontreinigende stoffen, kan deze alleen worden verleend als de omgevingswaarden voor deze stoffen in acht worden genomen (artikel 8.17 Bkl). Dit wil zeggen dat deze omgevingswaarden niet mogen worden overschreden. De kans op overschrijding is met name aanwezig als een activiteit in of nabij een aandachtsgebied plaatsvindt. In deze gebieden (aangewezen in artikel 5.51, lid 2, van het Bkl) bestaat een reële kans op (een dreigende) overschrijding van een omgevingswaarde. Onderzoek zal moeten uitwijzen of de activiteit daadwerkelijk leidt tot een overschrijding van de omgevingswaarden.

Onderzoek is niet nodig als de activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is het geval als activiteiten leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM₁₀ van 1,2 µg/m³ of minder. Daarnaast zijn in artikel 5.54 Bkl standaardactiviteiten genoemd die niet in betekenende mate bijdragen. Als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, dan is het omgevingsaspect luchtkwaliteit geen belemmering.

Toetsing

De beoogde functies binnen het plangebied worden niet gezien als activiteiten waarvoor conform artikel 5.50 uit het Bkl een luchtkwaliteitstoets uitgevoerd moet worden. Ook is de gemeente Dongen niet binnen een aandachtsgebied gelegen die gemonitord wordt voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Er is geen belemmering voor het realiseren van de beoogde ontwikkeling.

Naast een beoordeling van de bijdrage aan de luchtkwaliteit door de activiteit zelf is het ook nodig om te beoordelen of de nieuwe functie aan de betreffende locatie kan worden toegewezen gelet op de achtergrondconcentratie van luchtverontreinigende stoffen. Dit kan worden beoordeeld met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). In artikel 2.4 en 2.5 van het Bkl staan de ten hoogste toelaatbare omgevingswaarden benoemd.

Voor het bepalen van de luchtkwaliteit binnen het projectgebied is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (hierna: CIMLK) geraadpleegd. De dichtstbijzijnde toetspunten bevinden zich aan de Tramstraat op circa 90 meter van het plangebied. In navolgende tabel 5.6 zijn de maximale meetresultaten weergegeven.

Tabel Grenswaarden maatgevende stoffen Wm (Bron: CIMLK)

Stof	Toetsing van	Omgevingswaarde	Maximale waarden toetspunt CIMLK (2022)
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	14,4
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	15,7
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg /m ³	8,6

Uit de tabel blijkt dat ter plaatse van het plangebied de toetswaarden voor luchtkwaliteit zich ruimschoots onder de omgevingswaarden voor de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bevinden. Zodoende is het gelet op de luchtkwaliteit aanvaardbaar de functies aan het plangebied toe te delen.

Conclusie

Het project levert niet in betekenende mate een bijdrage aan de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit in de omgeving is bovendien aanvaardbaar voor de nieuwe functies. Het project is niet in strijd met instructieregels voor luchtkwaliteit en het is niet nodig om voor dit aspect voorschriften aan de omgevingsvergunning te verbinden.

Reactie 34

Reclamanten vinden het huidige bouwplan, in deze vorm, op deze locatie, veel te intensief voor de directe omgeving. Het is te commercieel en sluit te weinig aan bij maatschappelijke ontwikkelingen en klimaatveranderingen.

Een verandering van het omgevingsplan, zoals aangevraagd door de ontwikkelaar, heeft een onevenredig grote impact. Het bouwplan raakt de leefbaarheid en de klimaat- en toekomstbestendigheid van een hele woonwijk in Oud-Dongen en daarmee vele tientallen gezinnen die wonen in Oude Baan, Julianastraat, Wilhelminastraat, Amaliastraat. En dat voor een bouwplan dat netto 10 woningen (uit de duurste klasse) zou gaan toevoegen aan de Dongense woningmarkt.

Het bouwplan is al heel lang onderweg – ruim twee jaar nu. Het is (onder aanhoudende druk van de bewonersgroep) een paar keer licht opgepoetst en bijgeschaafd. Het plan is nog steeds commercieel en niet maatschappelijk. Naarmate de tijd vanaf 2022 is verstreken, is steeds duidelijker geworden dat het plan aansluiting mist bij de omgeving en de belangrijke (actuele) toekomstbestendige thema's.

Antwoord

Zoals wij bij onze voorgaande antwoorden hebben aangegeven, voorziet het bouwplan in een grote behoefte aan levensloopbestendige woningen. Door de koppeling Bolkensteeg 33/35 en Oude Baan 10 wordt voldaan aan de voorwaarden van de Woondeal.

De ontwikkeling Oude Baan 10 betreft een plan waarbij 10 woningen worden toegevoegd. Dit is geen stedelijke ontwikkeling en beperkt in omvang.

Dat de ontwikkeling voor omwonenden impact heeft begrijpen wij. De impact voor de gehele wijk is echter maar zeer gering.

In onze beantwoording van voorgaande reacties zijn wij afdoende ingegaan op aspecten als duurzaamheid, wateroverlast en dergelijke.

Reactie 35

Het bouwplan past niet bij klimaatadaptatie en duurzaamheid. Klimaatadaptatie is het aanpassen van de samenleving aan de gevolgen van de klimaatveranderingen en dat eigentijds beleid heeft voor de komende jaren bij alle gemeenten prioriteit. Hoe past bouwplan Oude Baan 10 en omgeving in de strategische

doelstellingen van de gemeente Dongen die we lezen in actuele beleidsstukken, zoals Kadernota en Programmabegroting? Daarin staat in het kader van klimaatadaptatie en duurzaamheid: we bouwen voor Dongen aan een gezondere leefomgeving, een klimaatbestendigere leefomgeving die beter om kan gaan met hitte, droogte en zware regenbuien.

Antwoord

Wij verwijzen hiervoor naar onze eerdere antwoorden met name onder reacties 24, 28 en 29.

Reactie 36

Reclamanten hebben ook constructief meegedacht. In de twee participatiebijeenkomsten medio 2024 met de ontwikkelaar hebben reclamanten als bewonersgroep voorstellen gedaan voor planvorming met een lagere intensiteit, beter passend bij de omgeving en beter passend bij de speerpunten van gemeentelijk beleid.

Bouw meer maatschappelijk volgens het speerpuntenbeleid van de gemeente. Bouw minder commercieel: niet het duurste segment. Bijvoorbeeld met woningen die betaalbaar zijn voor ouderen en jongeren, sociale huur. Of een collectieve woonvoorziening voor mensen met een beperking, met een groene moestuin, in het kader van onze inclusieve samenleving en ook rekening houdend met de locatie. Voor deze doelgroepen zouden er daarmee extra kansen zijn op ontmoeten, winkelen en bezoeken van evenementen als ze de kans krijgen om hier in het centrum te gaan wonen. Dat is goed voor het bestrijden van eenzaamheid en ook dat is een speerpunt van gemeentelijk beleid.

Antwoord

De gemeente heeft regie gehouden door de koppeling te maken met de locatie Bolkensteeg 33/35 zijn er al meer goedkope en betaalbare woningen toegevoegd. Bij de ontwikkeling van de locatie Oude Baan 10 is geen sprake van etagebouw, maar is er juist gekozen voor vriendelijke levensloopbestendige woningen met beperkte bouwhoogte. Gelet op de demografische ontwikkelingen is in 2040 de groep 65-plussers de grootste bevolkingsgroep in Dongen. Levensloopbestendige woningen zijn daarmee nog steeds zeer actueel en wenselijk, zeker ook ten aanzien van doorstroming en de ligging ten opzichte van het centrum. Door het toepassen van groene daken en half verharding nestkasten in gevels worden bij dit plan al zaken doorgevoerd die bovenwettelijk zijn bepaald.

Reactie 37

De ontwikkelaar heeft op 11 juni 2024 tijdens een participatiebijeenkomst gezegd dat het bouwplan alleen haalbaar is als er een nieuwbouwwijk van 11 woningen wordt gebouwd met alle woningen in het dure segment en hoewel levensloopbestendig (alle voorzieningen gelijkvloers), toch woningen bouwen met een extra verdieping gelet op wensen van de doelgroep voor het geval er bezoek komt van logés'. Reclamanten vinden dat een éézijdige, commerciële afweging – gericht op een zeer kleine groep nieuwe bewoners in plaats van meer dan 150 mensen die hier dichtbij wonen.

Reclamanten zijn van mening dat voor de ontwikkelaar financiën leidend zijn bij de inhoud van deze planvorming en niet de specifieke kwaliteiten van het gebied en de aansluiting bij de woonomgeving. Reclamanten vinden dat dit niet een doorslaggevende reden kan zijn voor de onderbouwing van een bouwplan.

Antwoord

Zoals aangegeven bij ons antwoord onder reactie 8, zijn financiën voor de gemeente niet leidend bij een ontwikkeling.

Gelet op de demografische ontwikkelingen is in 2040 de groep 65-plussers de grootste bevolkingsgroep in Dongen. Levensloopbestendige woningen zijn daarmee nog steeds zeer actueel. De ligging van de planlocatie ten opzichte van het centrum en de voorzieningen maken dat deze ontwikkeling nog zeer actueel is en wenselijk.

Reactie 38

Reclamanten willen weten waarom de gemeente mee zou gaan in het commerciële belang en de financiële noodzaak van de ontwikkelaar. Waarom kiezen voor een intensief bouwplan op een kleine ruimte met extra tegels en beton in het toch al grijze centrum met een toenemende mate last van hittestress?

Reclamanten pleiten voor een minder grijs en voor een minder intensief plan. Reclamanten pleiten voor meer klimaatbestendigheid, meer groen, minder hittestress, meer biodiversiteit en daarmee ook een positief effect op de mentale en fysieke gezondheid van tientallen huishoudens. Een bouwplan voor inbreiding zonder opname van de extra kwaliteiten van groene wadi's – dat is anno 2025 en voor de komende jaren toch geen toekomstbestendig bouwplan – niet bij de burens in Breda, niet in Oosterhout, maar toch ook niet in ons eigen Dongen?

Antwoord

Het bouwplan betreft een kleinschalige ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, passend binnen het gemeentelijk beleid om inbreidingslocaties te benutten en in te spelen op de lokale woningbehoefte. Het plan voorziet in elf levensloopbestendige woningen en is stedenbouwkundig zorgvuldig ingepast.

De stelling dat sprake zou zijn van verstening of een niet-klimaatbestendig plan is onjuist. Bij de planvorming wordt nadrukkelijk rekening gehouden met klimaatadaptieve maatregelen. Het plan voldoet aan de relevante beleidskaders op het gebied van duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid.

Reactie 39

Deze maand werd op 16 september de uitslag bekend gemaakt van het Prinsjesdagonderzoek dat jaarlijks wordt gehouden in opdracht van de NOS. Nog maar drie op de tien kiezers (29%) heeft op dit moment vertrouwen in de landelijke politiek.

Reclamanten geven aan wél vertrouwen te hebben in hun lokale politieke partijen. In de belangrijke actuele beleidsstukken (Kadernota, Programmabegroting) lezen reclamanten bij de strategisch doelstellingen van beleid: we versterken de betrokkenheid en participatie van inwoners bij beleid en hun leefomgeving. Daarbij is deze bestuursperiode door alle vijf de lokale partijen tijdens de vergaderingen van de gemeenteraad duidelijk taal gesproken waarin reclamanten zich menen te herkennen.

Antwoord

Het participatietraject met de ontwikkelaar heeft al met al ruim anderhalf jaar geduurd, Reclamanten hebben in verschillende fases de mogelijkheid gehad om te reageren op de plannen. Op verzoek van reclamanten hebben reclamanten meer tijd gekregen om te reageren op de plannen. De plannen zijn door de ontwikkelaar op diverse onderdelen aangepast.

Het plan wat voor ligt voldoet aan de beleidsstukken zoals deze door de gemeente zijn opgesteld en door de raad zijn vastgesteld.

Wij erkennen dat er voor (een deel van) reclamanten een wijziging plaatsvindt in hun directe leefomgeving maar wij hebben een zwaarder gewicht toegekend aan het belang dat is betrokken bij het realiseren van dit plan waardoor in een evidente woningbehoefte wordt voorzien in Dongen.

Reactie 40

Zoals eerder gemeld bij de griffie nodigen reclamanten de gemeenteraad graag uit voor een presentatie bij de bewonersgroep. Als het bouwplan in februari 2026 op de agenda staat, zouden we graag een afspraak maken voor december 2025 of januari 2026.

Antwoord

De vergadering van februari 2026 is opgenomen als een uiterste datum. Het behandelen van de ontwikkeling in de raadsvergadering van december 2026 lijkt ook mogelijk.

De zienswijze is ook aan gemeenteraad gestuurd. Daarbij is gewezen op het verzoek van de bewonersgroep om een presentatie aan de gemeenteraad te geven. De bewonersgroep is daarnaast uitgenodigd voor een gesprek met de wethouder op woensdag 22 oktober 2025.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het omgevingsplan met dien verstande dat bij reclamant 2 al is opgenomen dat de goot- en bouwhoogtes van een deel van de woningen worden aangepast.

In de reacties is een aantal aspecten benoemd welke van privaatrechtelijke aard zijn, onder meer het aanbrengen van leilinden, erfafscheidingen en bouwkundige onderzoeken. Het maken van afspraken hierover valt buiten de kaders van het omgevingsplan en dienen afgestemd te worden tussen ontwikkelaar en omwonenden.

Eindconclusie

In het kader van de Omgevingswet wordt gestreefd naar een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zijn enkele algemene doelen geformuleerd in artikel 1.3 Omgevingswet.

Hierin staat dat de bepalingen in de wet gericht zijn op het volgende:

- het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur;
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften. In artikel 4.2 Omgevingswet is vervolgens ook aangegeven dat het gemeentelijke omgevingsplan moet voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de beleidskaders en instructieregels.

In het ontwerp TAM-omgevingsplan is de realisatie van 11 woningen getoetst aan uiteenlopende aspecten en thema's van de fysieke leefomgeving. Deze zijn verwoord in de motivering en waar nodig voorzien van de benodigde onderzoeken.

Uitgegaan wordt van een divers woongebied met diverse woningtypologieën voor verschillende doelgroepen. Daarmee sluit het plan aan op de actuele lokale woningbouwbehoefte.

Reclamanten hebben belangen bij de wijziging in hun leefomgeving. Wij erkennen deze belangen maar kennen een zwaarder gewicht toe aan het belang dat is betrokken bij het realiseren van dit plan waardoor in een evidente woningbehoefte wordt voorzien in Dongen. Daarbij hebben we meegewogen dat het plangebied in een verstedelijkte omgeving ligt.

Alles overwegende is de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar. De ontwikkelaar heeft met de aanpassingen van het plan zoveel als mogelijk gehoor gegeven aan de wensen/bedenkingen door omwonenden. Reclamanten hebben belangen bij de wijziging in hun leefomgeving. Wij erkennen deze belangen maar kennen een zwaarder gewicht toe aan het belang dat is betrokken bij het realiseren van dit plan waardoor in een evidente woningbehoefte wordt voorzien in Dongen. Daarbij hebben we meegewogen dat het plangebied in een verstedelijkte omgeving ligt.

In de lijst van wijzigingen is opgenomen welke aanpassingen aan het omgevingsplan worden gedaan ten gevolge van de ingekomen zienswijzen. Deze aanpassingen zijn beperkt.

Een deel van de zienswijzen betreft privaatrechtelijke aspecten waarover tussen ontwikkelaar en reclamanten nadere afspraken dienen te worden gemaakt

De beoogde ontwikkeling is in lijn met het landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid en het woningbouwplan voldoet aan de instructieregels van Rijk en provincie. Ook voldoet het project aan de wettelijke kaders van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. De beoogde ontwikkeling zal de

omliggende functies niet (extra) belemmeren en daarnaast vormen de omliggende functies geen belemmeringen voor de nieuwe ontwikkeling.

De impact op omgevingsaspecten is beperkt van aard en er treden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu op. In de toekomstige situatie zal sprake zijn van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en wordt voorzien in een maatschappelijke behoefte. Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

250909.OUDEBAAN10

Project: Oude Baan 10 e.o. – Dongen

Datum: 09-09-2025



Samenvatting informatieavond

Op 08 september 2025 heeft De Bunte Vastgoed Zuid een informatieavond georganiseerd over de voorgenomen woningbouwontwikkeling aan de Oude Baan 10 e.o. te Dongen. De bijeenkomst vond plaats in de Cammeleur in een zaal die ruim voldoende capaciteit bood om alle aanwezigen comfortabel te ontvangen.

De belangstelling was groot: naast vele potentiële geïnteresseerden in de toekomstige woningen waren ook enkele omwonenden aanwezig. Zij hebben kennisgenomen van de plannen en konden ter plekke hun vragen stellen en opmerkingen delen.

De avond verliep in een prettige en open sfeer. Bezoekers kregen een heldere toelichting op de plannen en konden met vertegenwoordigers van De Bunte Vastgoed Zuid en de betrokken adviseurs in gesprek gaan. Tijdens de gesprekken kwamen met name de volgende onderwerpen naar voren:

- Mogelijke vraagprijzen van de woningen: belangstellenden gaven aan benieuwd te zijn naar het prijsniveau en de verdeling binnen de verschillende woningtypen. Het antwoord hierop was dat de prijzen nog niet bekend zijn en later in het traject, tijdens de verkoop bekend zullen worden gemaakt.
- Doorgevoerde wijzigingen in de plannen: hierbij werd toegelicht dat de langzaamverkeersverbinding richting de Wilhelminastraat is komen te vervallen, enkele opritten breder zijn geworden en in het openbaar gebied een extra parkeerplaats is toegevoegd.
- Vragen over waterberging: bezoekers informeerden naar de wijze waarop met waterberging in het plan wordt omgegaan dit gezien het wegvallen van de wadi. Het antwoord hierop was dat de retentie wordt opgelost onder de wegenstructuur maar dat dit nog verder uitgewerkt zal worden in de civieltechnische uitwerking.

Al met al kijken we terug op een geslaagde bijeenkomst waarin open en constructief met belangstellenden en omwonenden is gesproken. Wij bedanken alle aanwezigen voor hun betrokkenheid en interesse en zullen hen via nieuwsbrieven en onze website op de hoogte blijven houden van de verdere voortgang.

Bijlage 2 - Overzicht zienswijzen adressen



Legenda

-  plangebied Oude Baan 10
-  Oude Baan 12
-  Oude Baan 13
-  Bewonersgroep
-  Ondersteuning bewonersgroep

Bijlage 3 - Handtekeningen bewonersgroep

Namens Oude Baan

- Oude Baan 1
- Oude Baan 2 – geen bewoners ingeschreven op dit adres
- Oude Baan 2b – geen bewoners ingeschreven op dit adres
- Oude Baan 2^e
- Oude Baan 3 – ondertekenaar is overleden
- Oude Baan 4 – ondertekenaar is verhuisd
- Oude Baan 5
- Oude Baan 6
- Oude Baan 9
- Oude Baan 11
- Oude Baan 12 – ondertekenaar is verhuisd
- Oude Baan 13
- Oude Baan 15
- Oude Baan 16
- Oude Baan 18
- Oude Baan 20
- Oude Baan 23
- Oude Baan 24
- Oude Baan 26
- -Oude Baan 28
- -Oude Baan 30
- -Oude Baan 32
- -Oude Baan 36
- -Oude Baan 44
- -Oude Baan 50

Namens Julianastraat:

- Julianastraat 54
- Julianastraat 56
- Julianastraat 64
- Julianastraat 66
- Julianastraat 72
- Julianastraat 74
- Julianastraat 80
- Julianastraat 84
- Julianastraat 86
- Julianastraat 88
- Julianastraat 92
- Julianastraat 104
- Julianastraat 106 3

Namens Wilhelminastraat:

- Wilhelminastraat 3
- Wilhelminastraat 5
- Wilhelminastraat 7
- Wilhelminastraat 9
- Wilhelminastraat 11

- Wilhelminastraat 17
- Wilhelminastraat 19 – namen ondertekenaars staan niet op dit adres ingeschreven.
- Wilhelminastraat 21
- Wilhelminastraat 23
- Wilhelminastraat 25
- Wilhelminastraat 27
- Wilhelminastraat 29
- Wilhelminastraat 31
- Wilhelminastraat 33

MET ONDERSTEUNING VAN:

Namens Prinses Amaliastraat:

- Prinses Amaliastraat 1
- Prinses Amaliastraat 3
- Prinses Amaliastraat 5
- Prinses Amaliastraat 10
- Prinses Amaliastraat 22
- Prinses Amaliastraat 24
- Prinses Amaliastraat 37
- Prinses Amaliastraat 41
- Prinses Amaliastraat 47
- Prinses Amaliastraat 53
- Prinses Amaliastraat 57 – ondertekenaars zijn verhuisd
- Prinses Amaliastraat 61
- Prinses Amaliastraat 65
- Prinses Amaliastraat 67

Bijlage 4 – Brief gemeente Dongen – reactie op notitie bewonersgroep

Zie separaat pdf-bestand



[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Bezoekadres
Hoge Ham 62
5104 JJ Dongen

Contact
Postbus 10153
5100 GE Dongen
T 14 0162
+31 162 38 32 00
(buitenland)

info@dongen.nl
www.dongen.nl

Dongen, 13 mei 2025

Uw kenmerk :
Zaaknummer : 2023-139427
Bijlage(n) : -
Contactpersoon/tel.nr.: : [Redacted] / 14 0162
Betreft : reactie ontwikkeling Oude Baan 10

Beste mevrouw [Redacted],

Hartelijk dank voor uw e-mail van 2 november 2024, waarin u namens de bewonersgroep de notitie over het bouwplan aan de Oude Baan 10 met ons deelt. We waarderen het dat u zich inzet voor uw omgeving en dat u de moeite heeft genomen om uw zorgen en vragen met ons te delen.

In bijlage 1 van de notitie worden ook vragen aan de gemeente gesteld. We lichten hieronder graag toe hoe de rollen en verantwoordelijkheden verdeeld zijn binnen het participatieproces en wat u van ons kunt verwachten.

Participatie en woningbouwontwikkeling

De Bunte Vastgoed is initiatiefnemer van het plan voor de locatie Oude Baan 10. Als initiatiefnemer zijn zij verantwoordelijk voor het organiseren van het participatietraject. Dit betekent dat zij in gesprek gaan met de omgeving en ook de gestelde vragen vanuit bewoners beantwoorden.

De gemeente volgt dit traject op afstand en ziet erop toe dat participatie op een goede wijze verloopt.

Voorafgaand aan het ontwerp van het plan heeft de ontwikkelaar met ons gesproken over zaken zoals woningtypes, prijsklassen en doelgroepen. Gezien de actuele woningnood, is het wenselijk om locaties zoals Oude Baan 10 en Bolkensteeg 35 te ontwikkelen. Deze gecombineerde ontwikkeling sluit goed aan bij de doelstellingen uit de Woondeal en de toenemende behoefte aan passende huisvesting voor ouderen in Dongen.



Rol van de gemeente

In de huidige fase heeft de ontwikkelaar het voortouw. Wij adviseren hen waar nodig bij ruimtelijke procedures. Zodra het ontwerpomgevingsplan klaar is en ter inzage wordt gelegd, neemt de gemeente de regie over de formele besluitvorming. Op dat moment kunt u formeel zienswijzen indienen en vindt er verdere communicatie vanuit de gemeente plaats.

Wij hopen hiermee meer duidelijkheid te geven over de stand van zaken en ieders rol.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Dongen,
Namens dezen,

[Redacted signature]

Beleidsadviseur Ruimtelijk Domein