

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

1 INLEIDING

Wij hebben onlangs overeenkomsten gesloten met de eigenaren van diverse gronden aan de Oude Baan 10 en het achterliggende gebied. Om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken, is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk en daarover willen wij u middels deze omgevingsdialoog verder over informeren.

In de afgelopen periode hebben er diverse gesprekken plaatsgevonden met verschillende afdelingen binnen de gemeente Dongen. Op basis van deze gesprekken hebben wij samen met onze projectpartners een initiatiefplan uitgewerkt.

2 PLANGEBIED

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Oude Baan, aan de zuidzijde door de Julianastraat en aan de oostzijde door de Wilhelminastraat. Aan alle zijden van het plangebied zijn woningen gelegen. De woningen hebben een dorpse uitstraling en kennen veel diversiteit in situering, kapvorm en architectonische uitstraling.

In de directe omgeving van het plangebied komen naast een woonfunctie tevens uiteenlopende centrumfuncties voor, zoals detailhandel, bedrijvigheid, horeca en kantoren. Ten zuiden van de Julianastraat ligt een klein park met diverse speelvoorzieningen. Doordat de woningen aan de Wilhelminastraat, Oude Baan en Julianastraat een gesloten wand vormen naar de omgeving, is er geen relatie tussen de binnenzijde van het bouwblok en de omgeving. In de omgeving is er bovendien weinig diversiteit in het profiel van de woonstraten. De straten kenmerken zich hoofdzakelijk als doorgaande straten met een dorps karakter. De profielen zijn erg smal en hebben weinig ruimte voor groen en verblijf.

Het totale plangebied heeft een oppervlakte van circa 3.621 m².



Afbeelding 1 Luchtfoto plangebied

3 INITIATIEPLAN

Met de ontwikkeling van het plangebied en de sloop van de bestaande woning aan de Oude Baan 10 wordt het bouwfront aan de Oude Baan doorbroken en wordt er een nieuw woonhofje gecreëerd met in totaal 11 woningen. Er worden 10 woningen toegevoegd.

Het doodlopende woonhofje is ontsloten vanuit de Oude Baan via een nieuw te realiseren toegangsweg. Langzaam verkeer kan tevens gebruik maken van de nieuwe voetgangers- en fietsverbinding richting de Wilhelminastraat. Bewoners parkeren op eigen terrein en bezoekers kunnen in de openbare ruimte binnen het plangebied parkeren.

In het plangebied worden in totaal 11 nieuwbouwwoningen gerealiseerd, waarvan 2 vrijstaande woningen en 9 geschakelde woningen. De geschakelde woningen worden uitgevoerd met twee bouwlagen met plat dak of één bouwlaag met kap. Alle woningen in het plan zijn levensloopbestendige woningen. Dit betekent dat er een volledig programma op de begane grond wordt gerealiseerd waar men kan wonen, koken, slapen en douchen.



Afbeelding 2 Situatietekening initiatieplan

4 PARTICIPATIE

Als ontwikkelaar willen wij graag in een vroeg stadium de omgeving betrekken bij onze plannen. Dit doen wij door een digitaal informatieplatform in combinatie met een fysieke informatiebijeenkomst.

Het digitale informatieplatform is te vinden op projectwebsite www.OudeBaan10.nl.

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

Omwonenden en geïnteresseerden kunnen via deze website onze plannen inzien op verschillende themapagina's (situatie, parkeren, groen en water, straatprofielen en schetsimpressies). Via het reactieformulier kan men reageren op onderwerpen die voor hen van belang zijn of op zaken die ze graag aangepast willen hebben. Op 20 oktober 2023 heeft De Bunte de (direct) omwonenden van het plangebied en/of met direct zicht op het plangebied, op onderstaande adressen per brief uitgenodigd voor de informatiebijeenkomst. Deze heeft plaatsgevonden op maandag 30 oktober 2023 tussen 19:00 en 20:30 uur bij 'Brasserie Winkk, Hoge Ham 124, Dongen. Een kopie van de uitnodigingsbrief is te vinden in **Bijlage 1** van dit verslag.

De uitnodigingsbrief is op de volgende adressen bezorgd:

- Oude Baan 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15
- Oude Baan 4, 6, 12, 14, 16, 18, 20, 22
- Prinses Amaliastraat 1
- Wilhelminastraat 3, 5, 7, 9, 11, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33
- Julianastraat 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104, 106

Tijdens de informatiebijeenkomst is dezelfde inhoud getoond als ook op het informatieplatform is gezet. Een overzicht van de presentatieborden is te vinden in **Bijlage 2** van dit verslag. Daarbij waren onderstaande betrokken partijen aanwezig om de plannen nader toe te lichten en vragen te beantwoorden van de aanwezigen.

- Projectontwikkelaar: De Bunte Vastgoed Zuid (3 personen)
- Architect: Gewoon Architecten (2 personen)
- Adviseur ruimtelijke ordening: RHO Adviseurs (1 persoon)

Voor deze avond hadden 6 personen zich aangemeld. Zij zouden met 11 personen komen.

De conclusie van de informatiebijeenkomst is dat het een druk bezochte en rumoerige avond is geweest. Er zijn meer dan 45 mensen naar deze avond gekomen. De zaal was te klein voor het aantal aanwezige belanghebbenden. Ondanks het grote aantal belangstellenden, is er getracht iedereen tijdens deze avond te woord te staan.

De geluiden die wij opgevangen hebben op de avond betroffen hoofdzakelijk

- de omgeving voelt zich overvallen door de plannen;
- privacy en inkijk in tuinen;
- zorg om verkeersafwikkeling in zowel de Wilhelminastraat als Oude Baan;
- uitkomend verkeer vanuit de nieuwe uitrit van het plangebied;
- zorg om hobbymatige praktijken in hun eigen tuin en eventuele overlast naar nieuwe bewoners;
- zorg om parkeeroverlast;
- aantasting van groen en rust in het gebied.

Een enkeling op de avond was van mening dat wij als ontwikkelaar de omgevingsdialoog niet op de juiste wijze voerde. Deze had graag gezien dat de buurt eerder betrokken was bij de planvorming en de omgeving meer tijd kreeg om de plannen te beoordelen.

Tevens hebben wij met de zoon van de eigenaar van de aangrenzende buurperceel 'Oude Baan 12' gesproken en het plan verder toegelicht. Persoon in kwestie was bang voor waardevermindering van hun eigendom.

5 REACTIEFORMULIER

Het reactieformulier op het informatieplatform is op vrijdag 20 oktober 2024 geopend en is op vrijdag 10 november 2024 om 17:00 uur uitgeschakeld. In deze periode en/of tijdens de informatiebijeenkomst konden mensen reageren op de plannen door het reactieformulier in te vullen en naar ons opsturen. De resultaten van de inzendingen zijn te vinden in **Bijlage 3** van dit verslag. Tijdens de informatiebijeenkomst zijn geen reactieformulieren ingevuld.

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024



De algemene vragen inclusief de beantwoording zijn geanonimiseerd op de website gepubliceerd. Zo is voor eenieder inzichtelijk welke vragen andere belanghebbenden gesteld hebben en wat onze reactie daarop is. Wij hebben de reacties tevens per e-mail aan de inzenders toegezonden.

6 VERLENGING OMGEVINGSDIALOOG

Gezien de reacties en de vraag vanuit de omgeving om extra tijd hebben wij als initiatiefnemer op verzoek van de omwonenden de omgevingsdialoog qua tijdslijn verlengd. Hierover is men per mail op 1 december 2023 op de hoogte gebracht. De e-mail is terug te vinden in **bijlage 4** van dit verslag. Daarnaast heeft de ontwikkelaar gezien de binnengekomen reacties en de moeizaam verlopen informatieavond de omgeving uitgenodigd voor een tweede sessie op 18 januari 2024 in de vorm van een ronde tafel gesprek, dit per individuele straat. De uitnodiging voor deze sessie is op 8 december 2023 verzonden aan alle omwonende die de informatieavond bij hebben gewoond. De uitnodiging is te terug te vinden in **bijlage 5** van dit verslag.

De verschillende sessies waren bedoeld om per straat aan te horen waar eventuele pijnpunten liggen. Op de uitnodiging hadden meerdere mensen gereageerd en zich voor de sessies aangemeld. Op 17 januari 2024 een dag voor de tweede sessie hebben wij de notitie 'Wij zijn er ook nog' ontvangen van de bewonersgroep. Op 17 en 18 januari 2024 kregen wij afmeldingen binnen van de mensen die zich hadden opgegeven voor één van de sessies. Als reden werd hierbij gegeven, dat werd aangesloten bij de notitie.

Als initiatiefnemer hebben wij de verschillende sessies laten doorgaan. Dit omdat de mogelijkheid bestond dat, gelet op de eerste informatieavond, er toch omwonenden konden komen die zich niet hadden aangemeld. Dat bleek niet het geval. Er is helaas niemand naar één van de sessies gekomen.

In de uitnodiging is ook de mogelijkheid geboden om ingeval van verhindering een persoonlijke afspraak met ons te maken. Hier heeft niemand gebruik van gemaakt.

De notitie inclusief de beantwoording is geanonimiseerd terug te vinden in **bijlage 6** en op de website gepubliceerd. Zo is voor eenieder inzichtelijk welke vragen/ reacties andere belanghebbenden gesteld hebben en wat onze beantwoording daarop is. Wij hebben de beantwoording tevens per e-mail aan de inzenders toegezonden.

7 VERVOLGPROCEDURE

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Dit betreft een juridische/planologische procedure waarbij de ontwikkelaar als initiatiefnemer middels diverse onderzoeken moeten aantonen dat herontwikkeling naar woningbouw mogelijk is.

De resultaten van de informatiebijeenkomst in combinatie met de ingezonden reacties zorgen voor een uitgebreidere omgevingsdialoog waarbij wij als initiatiefnemer van mening zijn dat we een stap terug moeten doen. Dit betekent dat wij in eerste instantie gezamenlijk met de architect onze plannen opnieuw gaan bekijken. Zaken die wij hier in mee zullen nemen staan omschreven in de beantwoording op de vragen/reacties zoals opgenomen in bijlage 3 en 6.

Wij zijn daarbij als ontwikkelaar bereid om dit te doen in een open constructieve dialoog met een selectie van de bewonersgroep. Wij denken daarbij aan een groep van zo'n 6 personen, bij voorkeur 1 a 2 vertegenwoordiger per straat.

Wij zullen de aanwezigen die op de informatieavond aanwezig zijn geweest in maart hier een uitnodiging voor sturen of er mensen zijn die hier voor open staan. Mocht geen van de omwonenden hier gebruik van wensen te maken dan zullen wij deze dialoog zelf verder vorm geven gezamenlijk met de architect.

PARTICIPATIEVERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024



Wanneer de aanpassingen zijn doorgevoerd zullen wij deze bespreken met de gemeente Dongen. Wanneer de gemeente besluit dat de wijzigingen voldoende zijn, dan zullen wij hen verzoeken ambtelijk akkoord te gaan c.q. principemedewerking te verlenen. Wij trachten dit uiterlijk in mei af te kunnen ronden.

Zodra er een nieuw ambtelijk akkoord c.q. principemedewerking ligt, zullen wij de omgevingsdialoog voortzetten middels het digitale informatieplatform in combinatie met een nieuwe informatiebijeenkomst. Ons streven is om hier in juni bij u op terug te komen.

8 BIJLAGEN

- Bijlage 1: Uitnodigingsbrief omwonenden
- Bijlage 2: Presentatieborden informatiebijeenkomst
- Bijlage 3: Ingezonden reactieformulieren
- Bijlage 4: E-mail met verlenging omgevingsdialoog
- Bijlage 5: Uitnodiging 2^{de} sessie
- Bijlage 6: Ingezonden notitie

PARTICIPATIEVERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024



BIJLAGE 1: UITNODIGINGSBRIEF OMWONENDEN

Aan de omwonende(n) in de omgeving van Oude Baan 10
Oude Baan 10
5104 AX DONGEN

Datum
20-10-2023

Referentie
231020.RG

Betreft: Informatie omtrent de ontwikkeling van Oude Baan 10 e.o. te Dongen

Geachte heer/mevrouw,

U ontvangt deze brief omdat wij onlangs overeenkomsten hebben gesloten met de eigenaren van diverse gronden aan de Oude Baan 10 en het achterliggende gebied. Wij hebben deze overeenkomsten gesloten met het voornemen om deze gronden te ontwikkelen naar woningbouw. Om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken, is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk en daarover willen wij u middels deze brief en de daarop volgende omgevingsdialoog verder informeren.

In de afgelopen periode hebben er diverse gesprekken plaatsgevonden met verschillende afdelingen binnen de gemeente Dongen. Op basis van deze gesprekken hebben wij samen met onze projectpartners een initiatiefplan uitgewerkt en bij de gemeente een principeverzoek ingediend. Het college van burgemeester en wethouders heeft op basis van dit verzoek een positief principebesluit genomen.

U heeft van ons een brief ontvangen omdat wij u – als omwonende(n) – meer informatie willen geven over onze plannen en graag horen hoe u over ons initiatief denkt.

Wat hebben wij voor ogen?

Wij hebben voor de herontwikkeling van de woning aan Oude Baan 10 en de ontwikkeling van de achterliggende gronden een plan bedacht om de huidige bebouwing te slopen en een nieuw woonhofje te realiseren. In het plangebied worden in totaal 11 woningen gerealiseerd, waarvan 2 vrijstaande woningen en 9 geschakelde woningen. De geschakelde woningen worden uitgevoerd met twee bouwlagen met plat dak of één bouwlaag met kap. Alle woningen in het plan zijn levensloopbestendige woningen en hebben dus een volledig programma op de begane grond.

Informatieplatform

Om u verder te informeren en een eerste indruk van onze plannen te geven, hebben wij een digitaal informatieplatform ontwikkeld. Hierop vindt u alle beschikbare, relevante informatie over de nieuwe ontwikkeling.

Het informatieplatform kunt u vinden op de website www.OudeBaan10.nl

Op deze website vindt u onder andere meer informatie over de nieuwe situatie en de eerste schetsen van de nieuwbouw. Daarnaast biedt het platform u de mogelijkheid om middels het reactieformulier vragen te stellen of opmerkingen te plaatsen over zaken die voor u van belang zijn.

Het reactieformulier zal gedurende ca. 3 weken beschikbaar zijn op de website en wordt op **vrijdag 10 november om 17:00 uur** uitgeschakeld. Indien u wilt reageren op onze plannen kunt u voor deze tijd het digitale reactieformulier via het informatieplatform invullen en naar ons versturen. Wij zullen alle binnengekomen vragen verzamelen en uiterlijk binnen 2 weken beantwoorden.

De algemene vragen zullen wij inclusief de beantwoording op de website publiceren onder het kopje 'Vragen en antwoorden'. Indien u uw e-mailadres invult, zullen wij de reactie ook per e-mail aan u toezenden.

Informatiebijeenkomst

Heeft u behoefte aan een contactmoment waar u persoonlijk vragen kunt stellen aan de betrokken partijen? Dan bent u van harte welkom bij de inloopavond, hiervoor kunt u zich aanmelden op de website.

Datum: **Maandag 30 oktober a.s.**
Tijd: **19:00 – 20:30 uur** (vrije inloop)
Locatie: **Brasserie Winkk**
Hoge Ham 124, Dongen

Tijdens deze inloopavond laten wij u met presentatieborden dezelfde informatie zien als u op de website kunt terugvinden. Daarnaast kunnen wij u te woord staan, uw vragen beantwoorden en kunt u vertellen wat u van onze plannen vindt. Er wordt geen presentatie gegeven. Meer informatie over onze plannen zoals geveltekeningen, plattegronden en verkoopprijzen zijn nog niet beschikbaar.

Vervolprocedure

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Dit betreft een juridische/planologische procedure waarbij wij als initiatiefnemer middels diverse onderzoeken moeten aantonen dat herontwikkeling naar woningbouw mogelijk is.

Als de gemeente besluit medewerking te verlenen aan een wijziging van het bestemmingsplan, zal het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. In de zes weken dat de plannen ter inzage liggen, kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen als zij het niet eens zijn met (onderdelen van) het plan. Na ontvangst van eventuele zienswijzen zal bepaald worden of het plan op punten gewijzigd/aangepast dient te worden.

Ons verzoek aan de gemeente om mee te werken aan de wijziging van het bestemmingsplan zal plaatsvinden nadat wij de omgeving hebben geïnformeerd en de belanghebbenden voldoende gelegenheid hebben gehad om te reageren op onze plannen.

Meer informatie

Heeft u naar aanleiding van deze brief of na het zien van onze plannen nog vragen over het project? Dan kunt u uw vraag stellen via het reactieformulier op het informatieplatform.

Voor algemene informatie over ons bedrijf en onze projecten kunt u terecht op www.debunte.nl en kunt u ons bereiken op telefoonnummer 076 – 599 17 81.

Wij hopen u hierbij voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

De Bunte Vastgoed Zuid BV

ing. R.L.J. (Ruud) in 't Groen

PARTICIPATIEVERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024



BIJLAGE 2: PRESENTATIEBORDEN INFORMATIEBIJEENKOMST

PLANGEBIED



BETROKKEN PARTIJEN

DE BUNTE
VASTGOED ZUID

geWOON
architecten

RHO ADVISEURS

OMGEVINGSDIALOOG

HERONTWIKKELING 'OUDERBAAN 10 E.O. TE DONGEN'

TOEKOMSTIGE SITUATIE



BETROKKEN PARTIJEN

DE BUNTE
VASTGOED ZUID

geWOON
architecten

RHO ADVISEURS

OMGEVINGSDIALOOG

HERONTWIKKELING 'OUDE BAAN 10 E.O. TE DONGEN'

STRAATPROFIELEN



BETROKKEN PARTIJEN

DE BUNTE
VASTGOED ZUID

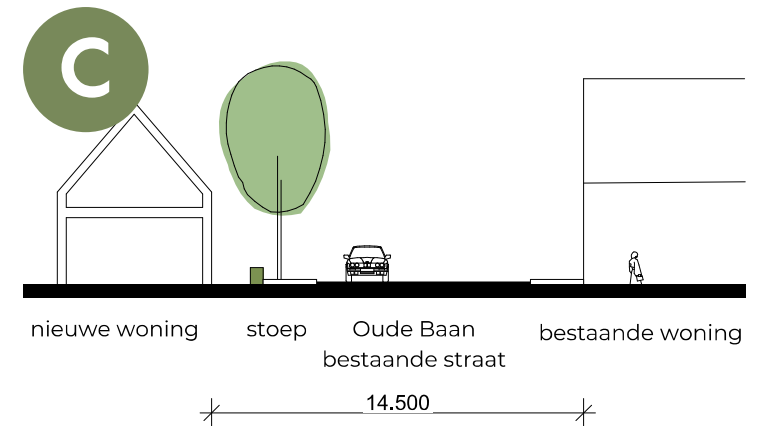
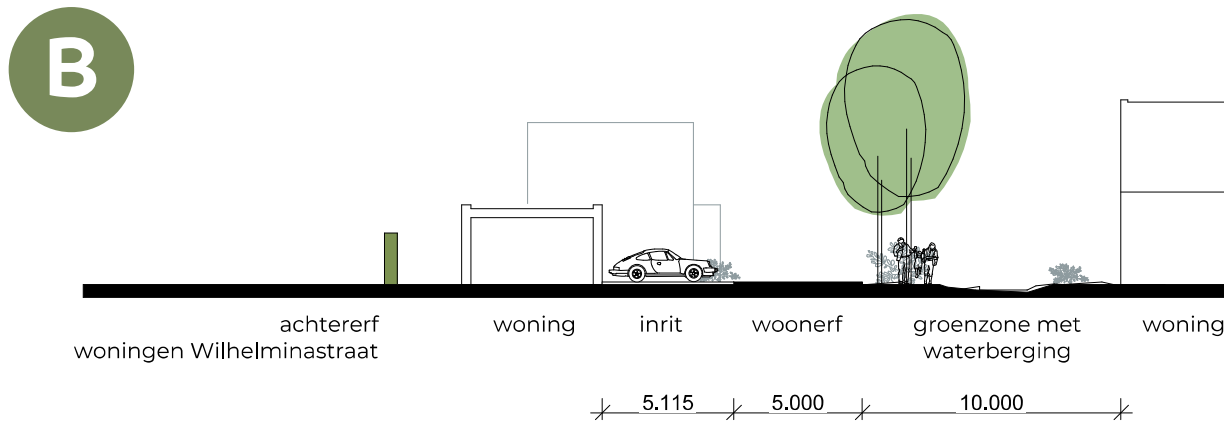
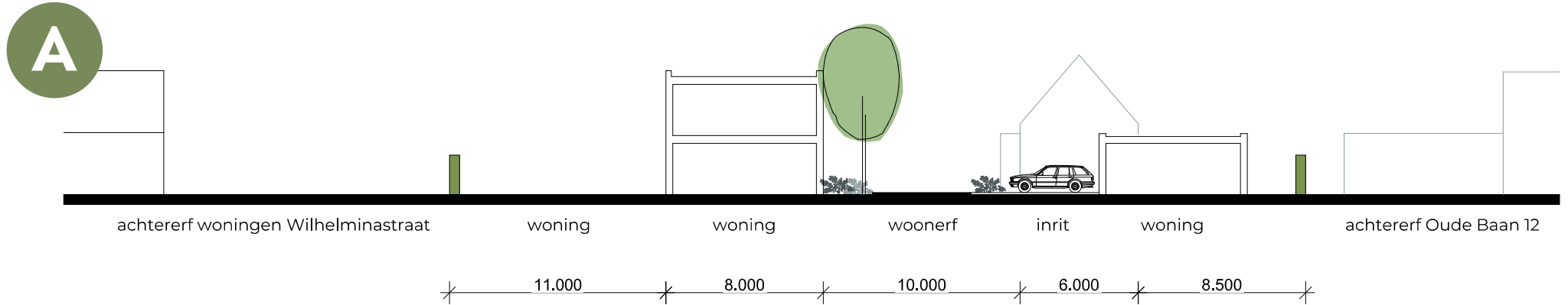
geWOON
architecten

RHO ADVISEURS

OMGEVINGSDIALOOG

HERONTWIKKELING 'OUDE BAAN 10 E.O. TE DONGEN'

STRAATPROFIELEN



HERONTWIKKELING 'Oude Baan 10 e.o. te Dongen'

SCHETSIMPRESSIES



BETROKKEN PARTIJEN

■ ■ ■
DE BUNTE
VASTGOED ZUID
■ ■ ■

geWOON
architecten

RHO ADVISEURS

OMGEVINGSDIALOOG

HERONTWIKKELING 'OUDE BAAN 10 E.O. TE DONGEN'

SCHETSIMPRESSIES



BETROKKEN PARTIJEN

■ ■ ■
DE BUNTE
VASTGOED ZUID
■ ■ ■ ■ ■

geWOON
architecten

RHO ADVISEURS

OMGEVINGSDIALOOG

HERONTWIKKELING 'OUDE BAAN 10 E.O. TE DONGEN'

SCHETSIMPRESSIES



BETROKKEN PARTIJEN

DE BUNTE
VASTGOED ZUID

geWOON
architecten

RHO ADVISEURS

OMGEVINGSDIALOOG

HERONTWIKKELING 'OUDERBAAN 10 E.O. TE DONGEN'

SCHETSIMPRESSIES



BETROKKEN PARTIJEN

DE BUNTE
VASTGOED ZUID

geWOON
architecten

RHO ADVISEURS

OMGEVINGSDIALOOG

HERONTWIKKELING 'OUDE BAAN 10 E.O. TE DONGEN'

SCHETSIMPRESSIES



BETROKKEN PARTIJEN

DE BUNTE
VASTGOED ZUID

geWOON
architecten

RHO ADVISEURS

OMGEVINGSDIALOOG

HERONTWIKKELING 'OUDE BAAN 10 E.O. TE DONGEN'

SCHETSIMPRESSIES



BETROKKEN PARTIJEN

DE BUNTE
VASTGOED ZUID

geWOON
architecten

RHO ADVISEURS

OMGEVINGSDIALOOG

HERONTWIKKELING 'OUDE BAAN 10 E.O. TE DONGEN'

PARTICIPATIEVERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024



BIJLAGE 3: INGEZONDEN REACTIEFORMULIEREN

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

Vraag/ reactie,

1.1 *Kostprijs indicatie*

Heeft u een perceel/woonoppervlakte en een waarschijnlijke kostprijs-indicatie.

Antwoord:

Het plan bevindt zich nog in een pril stadium en de plannen zijn nog zeker niet definitief. De omgevingsdialoog is nu leidend voor het verdere proces. Later in het proces zodra er meer duidelijkheid is over de exacte planvorming kunt u zich eventueel aanmelden als belangstellende.

Vraag/ reactie,

1.2 *Termijn projectrealisatie*

Op welke termijn denkt u dit project te kunnen realiseren?

Antwoord:

Het plan bevindt zich nog in een pril stadium. Een exacte planning is op dit moment niet te geven. De omgevingsdialoog is nu leidend voor het verdere proces.

Vraag/ reactie,

1.3 *Genodigden*

Wil graag weten welke mensen / woningen actief zijn benaderd en zijn geïnformeerd. En waarom zoveel niet? Wat maakt dat er vele niet actief zijn geïnformeerd ??

Antwoord:

Zie de beantwoording in het participatieverslag hoofdstuk 4.

Vraag/ reactie,

1.4 *Verkeer*

Grote zorg is de hoeveelheid verkeer dat dit project met zich mee gaat brengen. Praten over 11 huizen, in een huis waar menen wonen in de leeftijd van 20 en 67 hebben in dit tijdperk allen een auto. Dus dan kom ik uit op een ander rekensommetje dan wat jullie maken.

Antwoord:

De verkeersgeneratie is berekend met kencijfers van het CROW (publicatie 381). In de huidige planologische situatie is binnen het plangebied reeds een vrijstaande woning toegestaan. Hiermee heeft het plangebied planologisch gezien al een verkeersaantrekkende werking van circa 8,4 mvt/etmaal (maximale generatie op basis van categorie 'koop, huis, vrijstaand').

In de beoogde situatie wordt 1 woning gesloopt waarmee de huidige planologische verkeersgeneratie van circa 8,4 mvt/etmaal wordt vervangen door de verkeersgeneratie horende bij de beoogde woningbouwontwikkeling. Het programma van het planinitiatief omvat twee vrijstaande woningen en negen levensloopbestendige geschakelde woningen. Voor de verkeersgeneratie wordt (worst-case) uitgegaan van de volgende indeling in de CROW-categorieën:

- Twee woningen in categorie 'koop, huis, vrijstaand';*
- Negen woningen in de categorie 'koop, huis, tussen/hoek';*

Verkeersgeneratie toekomstige situatie

	<i>Aantal</i>	<i>Kercijfers CROW max</i>	<i>Weekdag</i>	<i>Werkdag</i>
<i>Koop, huis, vrijstaand</i>	<i>2</i>	<i>8,1</i>	<i>16,2</i>	<i>18,0</i>
<i>Koop, huis, tussen/hoek</i>	<i>9</i>	<i>7,3</i>	<i>65,7</i>	<i>72,9</i>

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

Totaal	11		81,9	90,9
--------	----	--	------	------

Voor het planinitiatief betekent dit een verkeersgeneratie van 81,9 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 90,9 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.

De conclusie is dat het aspect verkeer geen belemmering zal zijn.

Bij een formele procedure heeft u de mogelijkheid het genoemde onderzoek c.q. onderbouwing in te zien en eventueel te voorzien van een reactie c.q. zienswijze.

Vraag/ reactie,

1.5 Parkeren

Op dit moment zijn er al in deze buurt parkeerproblemen. ? En er zal dus door de eventuele nieuwe bewoners geparkeerd gaan worden in de Oude Baan. Die nu ook al vaak vol staat.

Antwoord:

Conform het planinitiatief zullen twee vrijstaande en negen geschakelde woningen gerealiseerd worden. Voor wat betreft de twee vrijstaande woningen wordt conform het 'Parapluplan Parkeren Dongen' aangesloten bij de categorie 'koop, huis, vrijstaand'. Voor wat betreft de grondgebonden woningen wordt aangesloten bij de categorie 'koop, huis, tussen/hoek'. De parkeerbehoefte (inclusief aandeel bezoekersparken) is als volgt bepaald:

- Vrijstaande woningen: $2 \times 2,3 = 4,6$ parkeerplaatsen
- Geschakelde woningen: $9 \times 2,1 = 18,9$ parkeerplaatsen.

In totaal zijn $(4,6 + 18,9)$ 23,5 parkeerplaatsen benodigd.

Conform het parapluplan Parkeren Dongen van de gemeente Dongen gelden bij woningen verschillende uitgangspunten voor parkeervoorzieningen:

- een dubbele inrit van minimaal 4,5 meter diep telt als 1,7 parkeervak.
- een enkele inrit van minimaal 5 meter diep telt als 0,8 parkeervak

Binnen het planinitiatief zijn op basis van deze uitgangspunten rekentechnisch $(10 \times 1,7 = 17,0) + (1 \times 0,8 = 0,8)$ 17,8 parkeervakken op de kavels van de woningen aanwezig. Daarmee zijn er nog $(23,5 - 17,8)$ 5,7 parkeervakken benodigd in het openbaar gebied. Daar er conform het planinitiatief nu 6 parkeerplaatsen voorzien zijn in het openbaar gebied wordt binnen de grenzen van het plangebied voldaan aan de parkeerbehoefte van de beoogde woningen.

De conclusie is dat het aspect parkeren geen belemmering zal zijn.

Bij een formele procedure heeft u de mogelijkheid het genoemde onderzoek c.q. onderbouwing in te zien en eventueel te voorzien van een reactie c.q. zienswijze.

Vraag/ reactie,

1.6 Impact

Tevens heeft dit ook grote impact op de directe betrokkene burens. Die zullen veel woongenot moeten gaan inleveren. Hoe wordt er naar hun wensen geluisterd en ook actief naar gehandeld ? En worden zij eventueel gecompenseerd? Je zal maar tegenover de eventuele "nieuwe straat" komen wonen, weg rust. Je zal maar in je achtertuin opeens tegen een huis van twee hoog aan kijken, in plaats van naar de blauwe lucht. Weg rust, vrijheid en privacy.

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024



Antwoord:

Wij zijn bereid de omgevingsdialoog verder te verruimen en mensen individueel aan te horen waar eventuele pijnpunten liggen.

Vraag/ reactie,

1.7 Verkeer

Tevens zal dit ook voor de Julianastraat weer extra verkeer geven wat bijzonder is, want willen juist minder verkeer. Is een 30 km zone. En ook kind zone met speeltuin.

Antwoord:

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.4.

Vraag/ reactie,

1.8 Belangstelling

Ik ga er vanuit dat hier nog niet voor ingeschreven kan worden. Maar kan ik op de hoogte gehouden worden via dit e-mail adres zodra er definitieve plannen zijn? Wij hebben interesse!

Antwoord:

Het plan bevindt zich nog in een pril stadium en de plannen zijn nog zeker niet definitief. De omgevingsdialoog is nu leidend voor het verdere proces. Later in het proces zodra er meer duidelijk is over de exacte planvorming kunt u zich eventueel aanmelden als belangstellende.

Vraag/ reactie,

1.9 Situatietekening

Op uw tekeningen, kaarten, impressies, plattegronden staat ons huis niet ingetekend. Hierdoor lijkt het alsof er een grote open ruimte is recht tegenover Oude Baan 10. Dat is niet het geval. Wij wonen hier en de plannen hebben enorme impact. Graag de tekeningen en plattegronden aanpassen zodat de werkelijke situatie wordt weergegeven.

Antwoord:

De situatie is aangepast en vindt u terug onder hoofdstuk 3 afbeelding 2 van het participatieverslag.

Vraag/ reactie,

1.10 privacy, verkeer, bouwoverlast

Ik ben tegen dit plan, het verstoort de rust rondom mijn woning. Het geeft inkijk in mijn kamers en tuin, verstoort het uitzicht en belast de nu al drukke routes naar de ontsluitingswegen nóg meer. Nog los van de jaren hinder die realisatie teweeg zouden brengen.

Antwoord:

Qua privacy hebben wij met dit plan bewust gekozen voor levensloop bestendige woningen. Bij dit type woning is er een volwaardig programma (woon-, bad-, slaapkamer en keuken) op de begane grond en is de verdieping ondergeschikt. Qua oriëntatie van ruimtes en ramen op de verdieping zullen wij de privacy wens vanuit de omgeving ter harte nemen. Voor het aspect verkeer verwijzen wij naar de beantwoording op de vraag/ reactie 1.5. Mogelijke bouwoverlast is moeilijk in te schatten maar ook tijdelijk. Het bouwproces zal naar verwachting circa 1 tot 1,5 jaar in beslag nemen.

Vraag/ reactie,

1.11 Diversen

Gezien de inhoud van de reactie reageren wij hier per alinea op. Dit om de beantwoording ook overzichtelijk te houden.

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

Graag reageren wij inhoudelijk op het plan voor het realiseren van elf (!) woningen. Oud Dongen is het oudste stukje van Dongen. Huizen met een grote tuin, ruim opgezet en de straten zijn smal. Een hof van elf woningen tussen de reeds bestaande bebouwing past naar onze mening niet in het beeld en de structuur van Oud Dongen, naast alle ongemakken en problemen dat dit met zich gaat meebrengen, wij zijn dan ook zeker geen voorstander van deze bouwplannen.

Vraag/ reactie,

1.11.1 Verkeer en Parkeren

Waar wij ons het meeste zorg over maken is het parkeren, het verkeer en de verkeersveiligheid. Dit mede door de smalle straten rondom het bedachte plan.

Antwoord:

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.4 alsmede 1.5.

Vraag/ reactie,

1.11.2 Uitrit plangebied

De straat zoals gerealiseerd in de plannen is zeer storend voor de bestaande woning aan de overkant. Al het verkeer wat uit de straat komt rijdt op deze woning af met overlast van licht wat op ooghoogte naar binnen schijnt tijdens het gebruik maken van de woonkamer. Dit ontnemt het woonplezier.

Antwoord:

Deze vraag/ reactie zullen wij meenemen in de nog te voeren gesprekken met de architect zoals staat omschreven in hoofdstuk 7 van het participatieverslag.

Vraag/ reactie,

1.11.3 Verkeer en Parkeren

Zoals ook reeds kenbaar gemaakt, is het druk met parkeren, wanneer aan beide kanten auto's geparkeerd staan is er geen ruimte voor twee richtingsverkeer en/of uitwijkmogelijkheden. Er wordt niet gesproken over een parkeerverbod, dit is ook niet realistisch met de auto's van de reeds bestaande woningen die hier nu parkeren die nergens anders heen kunnen. Daarbij zal het in- en uitdraaien van de straat niet gemakkelijk zijn daar aan minstens één kant van de weg altijd auto's geparkeerd staan. Je hebt dus ook geen goed overzicht en de kans op ongelukken vergroot hiermee.

Ook zitten er aan het einde van de Oude Baan vier winkels (bakker, juwelier, kapper en een honden fysio) die reeds al voor extra verkeer zorgen en allemaal parkeren in dit laatste deel van de Oude Baan.

Met betrekking tot het verkeer en de parkeeroverlast is hierover een groot dossier bekend bij de Gemeente Dongen en de Politie daar hier erg veel Fixi meldingen en telefonische meldingen van gemaakt zijn.

Het beoogde bezoek, thuiszorg, bezorgers en andere partijen die bij de woningen zullen komen wordt veel meer dan voorheen. Dus nog meer verkeer in de smalle straat tussen de geparkeerde auto's door.

Antwoord:

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.4 alsmede 1.5. De ontsluitingswegen met eventuele bestaande problematieken rondom het plangebied kunnen wij niet aanpassen, het parkeren en de ontsluiting van het plangebied worden op eigen terrein volgens de huidige normen opgelost.

Vraag/ reactie,

1.11.4 Routing verkeer

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

De uitgang nu naar de Wilhelminastraat wat een voetpad is zou ook de uitgang van het plan kunnen zijn. Er is dan een betere doorstroom, geen overlast van dubbel verkeer en geen verlichting schijnend in de woning aan de overkant. Oude Baan inrit, Wilhelminastraat uitrit. Deze pad wordt op dit moment gebruikt door auto's met caravans (er is namelijk een caravan stalling op dit moment op dit stukje grond). Daarbij rijden er ook vrachtwagens door deze pad met containers. Mede door voorgaande hebben wij dan ook gekeken naar het pad ter hoogte van Cafeteria Lef en hier is eenzelfde soort situatie. Er is dan ook ruimte voor een eenrichtingsstraat naar de Wilhelminastraat. Zoals in het begin aangegeven zijn wij het niet eens met gemaakte plannen voor het perceel Oude Baan 10 en omgeving door meerdere punten. Mochten deze plannen toch een doorgang gaan vinden in wat voor vorm dan ook, is voor ons de tot op heden ingetekende nieuwe weg vanuit de Oude Baan een grote doorn in het oog die ons woongenot zeer aantast. Daarom het verzoek om bij doorgang van (een deel) van de plannen om bovenstaand voorstel serieus te overwegen of op zoek te gaan naar een andere plek voor deze weg.

De villa welke opnieuw gebouwd wordt komt aan de straat. Hierdoor wordt het ruimte gevoel van de reeds bestaande woningen aan de overkant verminderd, dichter op elkaar, meer inkijk.

Antwoord:

Een gemotoriseerde doorgang richting de Wilhelminastraat is vanuit verschillende invalshoeken waaronder verkeersveiligheid niet denkbaar. De exacte positionering van de nieuw te vormen weg aan de Oude Baan tot het plangebied zullen wij meenemen in de nog te voeren gesprekken met de architect zoals staat omschreven in hoofdstuk 7

Vraag/ reactie.

1.11.5 Brandweer

Het besproken deel van de Oude Baan is de aanrijroute van de brandweer, die gezien de veiligheid, dus altijd vrij zal moeten zijn voor doorgang. Met de beoogde woningen en het toenemen verkeer wordt dit lastiger. Er zijn ook geen uitwijkmogelijkheden om de brandweer er langs te laten op het moment dat dit nodig is daar de straten vol staan en er enkel verkeer mogelijk is voor één richting.

Antwoord:

De plannen zijn op voorhand getoetst door verschillende disciplines vanuit de gemeente Dongen. Eén van deze disciplines is de brandweer. De brandweer voorziet geen problemen daar de wegbreedte tenminste 5 meter de weglengte minder dan 80 meter bedraagt en er één brandkraan op minder dan 200 m van de planlocatie beschikbaar is.

Het parkeren voor de ontwikkeling wordt binnen het plangebied opgelost en levert daarmee geen extra parkeerdruk op in de Oude Baan. Het aantal verkeersbewegingen neemt maar beperkt toe.

Vraag/ reactie.

1.11.6 Overige initiatieven

Ook zijn wij benieuwd of de percelen 8, 12 en 14 betrokken gaan worden bij dit plan net als de grond waarop dit moment een gebouw staat (voor zover wij weten is er geen woning met huisnummer – maar is het wel bewoond). Of blijven deze woningen zoals deze zijn? Deze woningen staan nu leeg, worden verhuurd of staan/ komen te koop. Uitbreiding van de huidige plannen met deze percelen zal zorgen voor nog meer zorgen.

Antwoord:

Dergelijke initiatieven zijn bij ons, De Bunte Vastgoed Zuid, niet bekend. Wij richten ons sec op de ontwikkeling van Oude Baan 10 e.o.

Vraag/ reactie.

1.11.7 Hittestress, Flora en Fauna en Afvalinzameling

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

Dan de natuur en het groen wat er nu is. Doordat het ruim is opgezet is er op dit moment de ruimte om het regenwater af te voeren op een natuurlijke manier. Een punt wat in de gehele wereld wordt opgedrongen om juist weer tuintjes en grond te creëren in plaats van alles vol te bouwen en te bestraten. De gemeente Dongen zou zelf meedoen aan het zogenaemde tegelwippen: DK (Dongens kampioenschap) Tegelwippen. Ook is de huidige groenvoorziening het leefgebied van meerdere dieren en insecten (bijen, vogels, eekhoorns, egels, vleermuizen, vlinders, etc.). Mede door voorgaande opmerkingen, vragen wij ons ook erg af of het huidige rioleringsysteem en waterafvoer berekend is op nog meer bebouwing en meer regenwater- en riolering afvoer op het ondergrondse netwerk. Ook deze constructies zijn erg oud en voorzien op de huidige bebouwing en aanleg. Het ophalen van afval is ook een punt, daar nu de plastic zakken al om je oren vliegen en de gehele stoep vol staat met containers naast de geparkeerde auto's wordt dit probleem nog groter met nog elf woningen. De vrachtwagen die het afval komt ophalen draait al bij de Brandweer om vervolgens achteruit het laatste stukje van de Oude Baan te kunnen bereiken.

Antwoord:

Flora en Fauna

Binnen het voorgenomen plangebied staat 1 behoudens waardige boom. Deze is geïntegreerd in ons planvoornemen. In het kader van de beoogde ontwikkeling is er al een quickscan soortenbescherming uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek is dat 'het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling'.

Bij een formele procedure heeft u de mogelijkheid het genoemde onderzoek in te zien en eventueel te voorzien van een reactie c.q. zienswijze.

Hittestress

Voor alle ruimtelijke plannen wordt een watertoets uitgevoerd. In deze watertoets wordt aangegeven hoe in het betreffende plan met water wordt omgegaan. Daarbij wordt allereerst sterk ingezet op preventie van verontreiniging en nuttig hergebruik van water op lokaal niveau. Daarnaast is voor de retentiebehoefte de voorkeurvulgorde infiltreren, retentie binnen het plangebied, retentie buiten het plangebied of berging in bestaand watersysteem.

De totale compensatieopgave voor dit plangebied zal tijdens de formele procedure berekend worden. Het uitgangspunt is dat deze toename middels 'retentie binnen het plangebied' wordt opgelost. Bij de civieltechnische uitwerking wordt dit aspect nader uitgewerkt.

Bij een formele procedure zal op dit aspect nader in worden gegaan.

Op woningniveau zullen wij het aspect Hittestress meenemen in de nog te voeren gesprekken met de architect zoals staat omschreven in hoofdstuk 7

Afvalinzameling

De huidige problematieken van afvalinzameling kunnen wij helaas niet wegnemen. De wijze van inzamelen van afval wordt afgestemd met de gemeente Dongen.

Vraag/ reactie,

1.11.8 Hittestress, Flora en Fauna en Afvalinzameling

Graag zouden wij ook ingaan op de gang van zaken rondom de informatieavond. In de ontvangen brief (20 oktober 2023) zijn wij uitgenodigd om langs te komen bij de informatieavond. Deze informatieavond, gehouden bij Wink op maandag avond 30 oktober 2023, was erg druk bezocht. Daarnaast miste wij toch heel wat huishoudens die niet aanwezig waren, heeft de gehele Oude Baan een brief gekregen tot aan Viersprong toe, want al deze mensen ondervinden veranderingen van de beoogde plannen? De ruimte waarin de informatieavond werd gehouden was veel te klein, krap en warm voor al deze mensen. Er is zelfs iemand onwel geworden, deze is door buurtbewoners geholpen – we hebben niemand van de organisatie gezien.

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

Buiten de geprinte posters met de foto's van de website was er geen nieuwe en/of extra informatie, wie zijn jullie, waarom dit nieuwbouwproject, waarom deze plek en hoe zijn jullie te werk gegaan? We weten niet eens wie er aanwezig waren. Er is niemand voorgesteld. Er was ook geen toelichting vanuit jullie kant. Vragen kon je stellen, maar buiten de antwoorden "we hebben dit onderzocht", "dit voldoet aan de regels", "dit is nu eenmaal de berekeningswijze" was er geen informatie of ruimte voor een dialoog. Al onze vragen en opmerkingen werden weggewuifd en we voelden ons dan ook zeker niet serieus genomen. Sterker nog, we kregen hier sterk het gevoel dat eigenlijk alles al rond is en er geen enkele ruimte is voor veranderingen of om gehoord te worden. Deze gehele informatieavond hebben wij dus niet als informatieavond ervaren en weten we niet meer dan wat gelezen is op de website en zijn vragen niet inhoudelijk uitgelegd of besproken.

Antwoord 1.11.8:

Wij verwijzen qua inhoudelijke reactie naar het participatieverslag, uw kritische noot is door ons erkend in bijlage 4 van het participatieverslag. De reactie hierop leest u terug in hoofdstuk 6 van het participatieverslag.

Vraag/reactie

1.11.9 Omgevingsfactoren

Op de vraag of diegene waar wij mee gesproken hebben, geen naam of functie bekend, op de hoogte is van de huidige situaties en problemen in het specifieke deel van de Oude Baan (of de organisatie waarvoor hij werkzaam is) was het antwoord "we zijn een keer geweest". Een gedegen onderzoek is dan ook naar onze mening niet gedaan, bijvoorbeeld diverse dagdelen/ diverse dagen de situatie bekijken. Het parkeerprobleem, de breedte van de straat en de gekozen rijroute door de diverse straten in Oud Dongen (Oude Baan en Julianastraat). Dat hier 's avonds niet doorheen te komen is, is bij meneer niet bekend daar er niemand een keer 's avonds is gaan kijken. Daarbij hebben we het nog niet gehad over alle activiteiten rondom de Oude Baan en de daarbij behorende beperkingen / parkeerproblemen (een kleine greep: kindermarkt, Kerstmarkt, Jaarmarkt, Wielerronde, kermis, schaatsbaan, avond Vierdaagse, Zomerspelen, etc. - de Oude Baan overstroomd met auto's)

Antwoord 1.11.9:

Wij verwijzen inhoudelijk als reactie naar hoofdstuk 6 van het participatieverslag.

Vraag/ reactie,

1.11.10 Omgevingsdialoog

Wij zijn een groep bewoners van Oude Baan, Julianastraat en Wilhelminastraat. Met deze brief willen we gezamenlijk een signaal afgeven. Een eerste, voorlopig signaal.

Verbaasd en overvallen

Wij waren verbaasd en voelden ons overvallen toen op vrijdag 20 oktober jl. een brief in de bus viel van De Bunte Vastgoed. Daarin werd melding gemaakt van bouwplannen voor Oude Baan 10 en omgeving. Hoewel de planvorming al geruime tijd aan de gang moet zijn (er zijn contracten gesloten, ontwerpen geschetst, er is een website gemaakt), zijn we als direct omwonenden en betrokkenen nooit eerder geïnformeerd en betrokken.

Kort tijdsplan

Tien dagen na de brief was er een inloopavond bij Winkk (30 oktober). Deze duurde anderhalf uur, werd gehouden in een te kleine ruimte en er was géén presentatie of voorstelronde van De Bunte. Daarna kregen we als omwonenden tien dagen de tijd om te reageren. Op 10 november 17.00 uur wordt het reactieformulier uitgeschakeld, aldus de brief. Dit tijdsplan is te kort en de tot dusver gevolgde procedure / bewonersparticipatie is voor ons onvoldoende om tot een afgewogen inhoudelijke reactie te kunnen komen.

Buurtbijeenkomst

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024



Daarom hebben we als betrokken buurtbewoners het initiatief genomen om bij elkaar te komen. Op woensdagavond 8 november was er een bijeenkomst met 23 vertegenwoordigers van 3 straten. 11 huishoudens hebben aangeven op die avond helaas verhinderd te zijn, maar ook dat ze graag betrokken willen worden bij volgende stappen van de buurt.

Grote gevolgen

Die avond hebben we samen voor de eerste maal gesproken. Duidelijk is dat we ons met een grote groep van omwonenden grote zorgen maken over de plannen van De Bunte Vastgoed om 11 woningen te gaan bouwen. En dat bij ons in de buurt en in onze achtertuinen. Daar ligt al 100 jaar een groene open ruimte, ingesloten tussen Oude Baan, Julianastraat en Wilhelminastraat. Deze plannen in deze vorm hebben vergaande gevolgen voor het wonen en welzijn van tientallen huishoudens.

Vervolg

Tijdens de buurtbijeenkomst hebben we samen de thema's benoemd die voor ons als direct omwonenden een belangrijke factor zijn in relatie tot de planvorming en de vele ingrijpende gevolgen daarvan. De komende periode (minimaal weken), hebben we hard nodig om te komen tot nader overleg, meer informatie, juridisch advies, meer inzichten, verdieping, een scherpe analyse en een krachtige inhoudelijke reactie. Deze reactie zullen we sturen naar De Bunte Vastgoed en ook naar college en gemeenteraad van Dongen. Wordt vervolgd dus.

Antwoord 1.11.10:

Wij verwijzen inhoudelijk als reactie naar hoofdstuk 6 van het participatieverslag.

PARTICIPATIEVERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024



BIJLAGE 4: E-MAIL MET VERLENGING OMGEVINGSDIALOOG

Van: Breda
Verzonden: vrijdag 1 december 2023 14:05
Onderwerp: Omgevingsdialoog Oude Baan 10 e.o. Dongen

Beste buurtbewoner en/of belanghebbende,

Op 20 oktober jl. hebben wij de omgevingsdialoog opgestart voor de ontwikkeling van Oude Baan 10 e.o. te Dongen. Op 30 oktober jl. heeft een inloopavond plaatsgevonden. Deze avond is niet zo gelopen zoals wij De Bunte Vastgoed Zuid dat graag zouden zien. Wij zijn ons er ook zeker van bewust dat het plan iets betekent voor uw woonomgeving en dat er voor u belangen zijn die afgewogen moeten worden. Laten we voorop stellen dat de omgevingsdialoog ook bedoeld is om juist die geluiden op te vangen. Onze plannen zijn op gevelniveau uitgewerkt om ook op detailniveau opmerkingen te ontvangen en zeker niet om een plan op korte termijn er doorheen te drukken. Dat ons plan een definitieve status heeft en geen wijzigingen meer mogelijk zijn, is niet juist.

Inmiddels hebben wij meerdere reacties ontvangen. Gezien het verzoek en de geluiden uit de omgeving hebben wij ervoor gekozen de omgevingsdialoog qua tijdslijn verder te verruimen. Dit geeft ons en direct belanghebbenden meer ruimte om op een positieve, zorgvuldige manier om te gaan met belangen die er op dit moment spelen. Buurtbewoners die op individuele basis een reactie hebben ingediend, zullen persoonlijk uitgenodigd worden voor een één op één gesprek. Buurtbewoners die als groep een reactie hebben ingediend, zullen uitgenodigd worden om in een gezelschap van vertegenwoordigers de dialoog verder vorm te geven.

Mocht u nog geen reactie hebben ingediend maar toch graag gehoord worden in een één op één gesprek, dan kunt u contact met ons opnemen onder telefoonnummer 076-599 17 81 of middels een reactie op deze e-mail.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

De Bunte Vastgoed Zuid BV

Minervum 7290-P | 4817 ZM Breda

T: 076 - 599 17 81

I: www.debunte.nl

*Per 1 december is ons bezoek- en correspondentieadres gewijzigd naar: **Minervum 7290-P, 4817 ZM Breda**.
Wij verzoeken u vriendelijk om de adreswijziging door te voeren in uw administratie.*

Dit e-mailbericht is uitsluitend bedoeld voor de geadresseerde(n). De informatie hierin is vertrouwelijk, zodat het derden niet is toegestaan om daarvan kennis te nemen of dit te verstrekken aan andere derden. Indien u dit ontvangt, terwijl het niet voor u is bedoeld, verzoeken wij u ons hiervan per omgaande te berichten. Bij voorbaat dank. Dit bericht is louter informatief en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PARTICIPATIEVERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024



BIJLAGE 5: UITNODIGING 2^{DE} SESSIE

Van: Breda
Verzonden: vrijdag 8 december 2023 16:02
Onderwerp: Omgevingsdialoog Oude Baan 10 e.o.

Beste omwonende c.q. belanghebbende,

U heeft onze informatieavond bezocht in het kader van de ontwikkeling van de locatie Oude Baan 10 e.o. waarvoor onze dank. Zoals in onze vorige e-mail aangegeven hebben we ervoor gekozen de omgevingsdialoog qua tijdslijn verder te verruimen. Dit geeft ons en direct belanghebbenden meer ruimte om op een positieve, zorgvuldige manier om te gaan met belangen die er op dit moment spelen.

Zoals aangegeven zouden wij de dialoog graag verder vorm willen geven. Gezien de verschillende belangen per straat lijkt het ons goed om dit per straat verder in te richten. Dit geeft ons de mogelijkheid om meer gespecificeerd aan te horen waar knelpunten zitten en eventueel daar waar mogelijk actie op te ondernemen. Om dit mogelijk te maken willen wij hiervoor een tweede bijeenkomst organiseren. Deze zal plaats vinden in De Cammeleur hier hebben we ook de ruimte om één ieder aan te horen en op een positieve en constructieve manier het gesprek aan te gaan. Wij zien deze bijeenkomst als een ronde tafel sessie waarbij iedereen zijn inbreng welkom is en er op een rustige manier gediscussieerd kan worden.

Gezien de verwachte drukte bij veel mensen rondom de feestdagen hebben wij er voor gekozen deze sessie over het nieuwe jaar heen te tillen. Onderstaand ontvangt u per straat de exacte sessie gegevens, data en tijden. Zou u zo vriendelijk willen zijn middels een reply op deze e-mail om aan te geven of, en bij welke sessie u graag aanwezig zou willen zijn.

Locatie; De Cammeleur (Zaal 9)
Adres; Hoge Ham 126 – 5104 JK Dongen

Voor belanghebbende wonende aan de **Julianastraat**
Datum; 18-01-2024
Tijd; 15.00 tot 17.00 uur

Voor belanghebbende wonende aan de **Oude Baan**
Datum; 18-01-2024
Tijd; 18.00 tot 20.00 uur

Voor belanghebbende wonende aan de **Wilhelminastraat**
Datum; 18-01-2024
Tijd; 20.00 tot 22.00 uur

Mocht u verhinderd zijn, staan wij er ook voor open om persoonlijk met u een afspraak te maken. Hiervoor kunt u met ons contact opnemen middels telefoonnummer 076-599 17 81

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

De Bunte Vastgoed Zuid BV
Minervum 7290-P | 4817 ZM Breda

T: 076 - 599 17 81
E: Breda@debunte.nl
I: www.debunte.nl

Dit e-mailbericht is uitsluitend bedoeld voor de geadresseerde(n). De informatie hierin is vertrouwelijk, zodat het derden niet is toegestaan om daarvan kennis te nemen of dit te verstrekken aan andere derden. Indien u dit ontvangt, terwijl het niet voor u is bedoeld, verzoeken wij u ons hiervan per omgaande te berichten. Bij voorbaat dank. Dit bericht is louter informatief en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PARTICIPATIEVERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024



BIJLAGE 6: INGEZONDEN NOTITIE

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

Na het verruimen van de tijdslijn van de omgevingsdialoog hebben wij als initiatiefnemer, van een groep omwonenden van in totaal 52 huishoudens al dan niet gesteund door nog eens 15 huishoudens een notitie ontvangen 'Wij zijn er ook nog'. Om het overzichtelijk te houden reageren wij hierop per hoofdstuk.

Vraag/ reactie

1.1 Woningnood + visie

Ja, natuurlijk zijn ook wij ervan van op de hoogte en van doordrongen dat er sprake is van woningnood. Ja, ook wij vinden het belangrijk dat er in onze gemeente wordt gebouwd voor woningzoekenden. Ook wij hebben kinderen, ook wij worden ouder, ook wij onderkennen dat er sprake is van een nijpende situatie op de woningmarkt die veel mensen raakt.

Extra aandacht voor woningbouw vinden we goed en belangrijk. Maar dan wel op basis van gedegen beleid en zorgvuldige afwegingen. Rekening houdend met de actuele thema's in onze samenleving. Wij zijn voorstander van het met een duidelijke visie bouwen van de juiste woningen op daartoe geschikte locaties.

Antwoord

Ten aanzien van het programma van het planinitiatief aan Oude Baan 10 e.o. heeft afstemming met de gemeente Dongen plaatsgevonden, waarbij is bepaald dat twee plannen binnen de kern Dongen samen één programma kunnen vormen.

Dit zijn de plannen aan de Oude Baan en aan de Bolkensteeg. Voor beide plannen wordt een (aparte) planprocedure doorlopen. Gemeente heeft hierbij nadrukkelijk verzocht om aandacht te geven aan de specifieke vraag naar woningen in het goedkope koopsegment, gebaseerd op de Woonvisie 'Dongen Woont 2017 – 2027' en het uitgevoerde Woningbehoefteonderzoek.

Het programma voor beide deelloccaties ziet er als volgt uit:

Oude Baan 10 e.o.

11 woningen in het dure koop segment (waarbij sprake is van een vervanging van 1 bestaande dure koopwoning en toevoeging van 10 dure koopwoningen)

Bolkensteeg

13 woningen goedkope koop segment

10 woningen middel dure koop segment

2 woningen dure koop segment

Het totale programma ziet er dus als volgt uit met prijspeil 2023:

Goedkope koop t/m € 225.000,-- V.O.N.	13 eenheden	36%
Middel dure koop Tot € 355.000,-- V.O.N.	10 eenheden	28%
Dure koop vanaf € 355.000,-- V.O.N.	13 eenheden	36%

Hiermee wordt volstaan aan 2/3 betaalbaar en heeft een evenwichtige afweging plaats gevonden welk type woning op welke locatie wordt toegevoegd aan de bestaande voorraad. Daarnaast zal met het planinitiatief de doorstroming in de woningmarkt verder op gang worden gebracht.

Vraag/ reactie

1.2 Unieke locatie

In dit geval hebben we het over een unieke locatie in het oude centrum van Dongen. Het gebied ligt van oudsher ingesloten tussen de historische straten Oude Baan, Julianastraat en Wilhelminastraat die samen aan de

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

buitenkant een afgesloten driehoek vormen. Voor de mensen die er wonen is het binnen-gebied een verborgen parel. Het is het groene hart / de groene long van onze woonwijk in het centrum.

Antwoord

Op de gronden staat één jaren 70 bungalow met meerdere bijgebouwen. Een groot gedeelte van het terrein is verhard en wordt al enkele jaren benut als opslagterrein met een kapschuur voor opslag van bouwmaterialen. Een weergave van het plangebied staat weergegeven in het participatieverslag afbeelding 1 Luchtfoto plangebied.

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Nationaal Natuurnetwerk. Ook op lokaal niveau heeft de locatie geen aanduiding Groen. Het gehele gebied heeft reeds een woonbestemming. De bestemming groen is derhalve niet van toepassing.

Vraag/ reactie

1.3 Niet-openbaar

De meeste Dongenaren zullen deze bijzondere plek niet eens kennen. Dat is niet vreemd, want voor 99% van alle inwoners is het gebied niet-openbaar. Het is niet toegankelijk voor bezoekers en verkeer. Het is eigenlijk een stiltegebied in het centrum. Dat is het al gedurende 100 jaar. Om vanaf 2024 dan een ingrijpende verandering in deze bijzondere locatie aan te brengen en over te gaan tot wijziging van het bestemmingsplan, moeten er hele goede redenen zijn. Volgens ons als direct omwonenden zijn er juist tal van goede redenen om dit gebied juist niet ingrijpend te veranderen.

Antwoord

Het planinitiatief is uitvoerig besproken met de gemeente Dongen. Hierop is gereageerd vanuit verschillende vakdisciplines. De gemeente Dongen heeft het plan ambtelijk beoordeeld en hun medewerking verleend aan onze planvorming. Daarnaast zijn onze plannen reeds getoetst bij de onafhankelijke commissie Welstand ook deze commissie is in beginsel akkoord.

Dit is een gebruikelijk traject voorafgaand aan een omgevingsdialoog. Hiermee geeft het bevoegd gezag gehoor aan de beleidskaders die reeds voorafgaand aan de planvorming geschetst zijn.

Vraag/ reactie

1.4 Groene long / open ruimte

Hierbij een opsomming van de specifieke kwaliteiten.

Antwoord

Wij verwachten dat u de opsomming bedoeld zoals staat omschreven onder artikel 1.5 t/m 1.11. De antwoorden volgen hieronder.

Vraag/ reactie

1.5 Karakter

Het ingesloten gebied geeft voor tientallen huishoudens en meer dan 150 bewoners van Oude Baan, Wilhelminastraat, Julianastraat in sterke mate karakter aan een uniek stukje Dongens centrum. Het is voor ons een groene long in een verder drukke omgeving.

Antwoord

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

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

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

Vraag/ reactie

1.6 Kwaliteit wonen/ontspannen

De groene driehoek geeft toegevoegde waarde aan de kwaliteit van wonen en ontspannen voor vele tientallen huishoudens in de directe, drukke omgeving. Aan de voorkant is er de typische infrastructuur van het centrum met veel stenen, verkeer, geluid. Aan de achterkant is er de rustiek van ruime tuinen met veel groen, vogels en andere dieren.

Antwoord

Zie de beantwoording op vraag/ reactie 1.2 alsmede 1.5.

Vraag/ reactie

1.7 Compensatie geluidshinder

De bewoners van de Wilhelminastraat hebben aan de voorkant van hun woning zelfs te maken met één van de drukste straten voor inkomend verkeer van Dongen. Zowel in de ochtend- als de avondspits staan er lange files van auto's te wachten om te kunnen oversteken bij de kruising van de Boerenbond. De groene driehoek aan de achterkant van hun woning brengt rust en balans en compenseert geluidshinder en fijnstof.

Antwoord

Geluidshinder en de door u beschreven mogelijke fijnstof die u reeds ervaart van reeds bestaande wegen kunnen wij met de ontwikkeling niet wegnemen. Er zijn met het rekenmodel Aeries (versie 2022.2) berekeningen uitgevoerd om de mogelijke gevolgen van de ontwikkeling voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 in beeld te brengen.

Uit de berekening met AERIUS Calculator blijkt dat er geen toename is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Op basis van de berekening zijn significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden in de realisatie- en gebruiksfase uitgesloten. De beoogde herontwikkeling is derhalve uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

Bij een formele procedure heeft u de mogelijkheid het genoemde onderzoek in te zien en eventueel te voorzien van een reactie c.q. zienswijze.

Vraag/ reactie

1.8 Flora en fauna

De groene long is in het drukke centrumgebied een veilige verblijfplaats van vele tientallen soorten vogels, insecten en andere dieren. Er staan al tientallen jaren bomen en er groeien en bloeien allerlei planten.

Antwoord

Binnen het voorgenomen plangebied staat 1 behoudens waardige boom deze is geïntegreerd in ons planvoornemen. In het kader van de beoogde ontwikkeling is een quickscan soortenbescherming uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek is dat 'het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling'.

Bij een formele procedure heeft u de mogelijkheid het genoemde onderzoek in te zien en eventueel te voorzien van een reactie c.q. zienswijze.

Vraag/ reactie

1.9 Hittestress

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

De groene long levert een belangrijke bijdrage aan het verminderen van de hittestress in het centrum – een uitdaging die actueler is dan ooit.

Antwoord

Voor alle ruimtelijke plannen wordt een watertoets uitgevoerd. In deze watertoets wordt aangegeven hoe in het betreffende plan met water wordt omgegaan. Daarbij wordt allereerst sterk ingezet op preventie van verontreiniging en nuttig hergebruik van water op lokaal niveau. Daarnaast is voor de retentiebehoefte de voorkeursvolgorde infiltreren, retentie binnen het plangebied, retentie buiten het plangebied of berging in bestaand watersysteem.

De totale compensatieopgave voor dit plangebied zal tijdens de formele procedure berekend worden. Het uitgangspunt is dat deze toename middels 'retentie binnen het plangebied' wordt opgelost. Bij de civieltechnische uitwerking wordt dit aspect nader uitgewerkt.

Bij een formele procedure zal op dit aspect nader in worden gegaan.

Op woningniveau zullen wij het aspect Hittestress meenemen in de nog te voeren gesprekken met de architect zoals staat omschreven in hoofdstuk 7

Vraag/ reactie

1.10 Veiligheid

Doordat het gebied is ingesloten, zijn onze huizen vanaf de achterkant niet bereikbaar voor derden. Dat geldt voor tientallen woningen aan zowel de Oude Baan, Julianastraat als Wilhelminastraat. Dat zorgt voor een grote mate van extra veiligheid als het gaat om overlast, vandalisme en zeker ook inbraakgevoeligheid.

Antwoord

Binnen het planinitiatief zijn richting uw tuinen of erven in de huidige situatie ook tuinen of erven van derde, dit verandert met de voorgenomen plannen niet of nauwelijks. Het toekomstige openbaar gebied zal slechts bij twee woningen in de omgeving grenzen aan een bestaand erf of tuin.

Eén van deze woningen heeft naast zijn woning een pad dat al openbaar toegankelijk is. Dit zal met de huidige planvorming afnemen van gemotoriseerd verkeer naar langzaam verkeer.

Vraag/ reactie

1.11 Leefbaarheid

Aan de voorkant wonen we in het drukke centrum. Aan de achterkant hebben we het gevoel dat we wonen in het buitengebied. Een unieke combinatie die een belangrijke impuls betekent voor de leefbaarheid en vitaliteit van de woonwijk/driehoek Oude Baan, Julianastraat en Wilhelminastraat.

Als dit plan door zou gaan: Voor het eerst in 100 jaar gaan er achter onze woningen dan mensen en auto's komen in onze achtertuinen. Als we 's nachts bij het slapen gaan de gordijnen dichtdoen, zien we niet meer de zwarte nacht (winter) of de invallende schemering (zomer), maar steeds een woonwijk met (straat)verlichting, we horen geluiden van verkeer en mensen. Er zal een toename zijn van geluid, van uitstoot CO2 en fijnstof – dat raakt onze gezondheid.

Antwoord

De leefbaarheid en vitaliteit van een wijk of buurt wordt bepaald door de combinatie van privaat eigendom en de kwaliteit c.q. vitaliteit van de openbare ruimte. Achter uw woning liggen private gronden van derden. De balans die u mogelijk zoekt kunt u niet compenseren op private grond van derde.

Vraag/ reactie

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

2.1 Inbreidingslocatie

De Bunte Vastgoed wil gaan bouwen op Oude Baan 10 en achterliggende gronden. Dat is een inbreidingslocatie. Het bijzondere aan deze inbreidingslocatie is dat het gebied al 100 jaar niet-openbaar is. Niet bereikbaar met de auto, niet met de fiets, niet te voet. Ook voor ons als direct omwonenden is het een afgesloten gebied. De groene long is een optelsom van over het algemeen ruime tuinen, de ene nog dieper dan de ander. Het gebied is nog zoals het vroeger was. Alleen de vogels, vleermuizen en de vlinders hebben er vrij verkeer.

Antwoord

Zie de beantwoording op reactie 1.2 alsmede 1.8

Vraag/ reactie

2.2 Bouwplan voor 11 woningen

De Bunte Vastgoed heeft 'overeenkomsten gesloten met de eigenaren van diverse gronden aan de Oude Baan 10 en het achterliggende gebied', zo lazen we in een brief van 20 oktober 2023. Het voornemen is om in totaal 11 woningen te realiseren. Twee vrijstaande woningen en 9 geschakelde woningen.

Antwoord

Dit is een juiste weergave van uw schrijven, het planinitiatief is bijgevoegd in bijlage 2 van het participatieverslag.

Vraag/ reactie

2.3 Tweedelijns / niet openbaar

Deze woningen komen volgens het plan in de nu afgesloten ruimte achter onze huizen aan niet alleen Oude Baan (zoals de naam van het plan doet vermoeden), maar zeker ook aan de Julianastraat en Wilhelminastraat.

Antwoord

De ligging van het plangebied is bijgevoegd zie hoofdstuk 3 afbeelding 2 van het participatieverslag.

Vraag/ reactie

2.4 Bijzonder verzoek

Daarmee zouden we als omwonenden van drie straten en daarmee tientallen huishoudens, te maken gaan krijgen met een tweedelijnsbebouwing pal achter onze tuinen. Niet vanuit kleinschalige planvorming van een particuliere bewoner voor het toevoegen van een ruimte voor mantelzorg in de eigen achtertuin, zoals meestal het geval is bij verzoeken aan de gemeente voor tweedelijnsbebouwing. Maar vanuit grootschalige planvorming door een professionele ontwikkelaar met een commercieel nieuwbouwproject van hoogbouw woningen. De hele infrastructuur van het gebied zou er voor moeten veranderen.

Wat het extra bijzonder maakt: Het plan betreft tweedelijns nieuwbouw van een woonwijk in een thans niet openbaar gebied dat daarmee openbaar zou moeten worden. Volgens onze informatie is dat in de gemeente Dongen op deze schaal en in deze context niet eerder toegestaan en toegepast. Het bouwplan van De Bunte Vastgoed – waarvoor een wijzing van het bestemmingsplan noodzakelijk is – betreft dus om meerdere redenen een bijzonder verzoek. Dat vraagt om speciale aandacht. De inbreiding van 11 woningen raakt in belangrijke mate de leefbaarheid en kwaliteit van wonen van meer dan 150 bewoners van Oude Baan, Julianastraat en Wilhelminastraat. Ook voor de bewoners van de Prinses Amaliastraat zijn er gevolgen met grote impact.

Antwoord

Het planinitiatief is getoetst aan de verschillende beleidsleidraden op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. De conclusie hieruit is dat het planinitiatief past binnen deze beleidskaders.

Qua ruimtelijke inpassing wordt het bouwfront aan de Oude Baan doorbroken en wordt er een nieuw woonmilieu toegevoegd waar de nadruk ligt op geborgenheid. De meerwaarde van het planinitiatief zit in het toevoegen van meer fijnmazigheid in de stedenbouwkundige structuur. De volgende ruimtelijke uitgangspunten dragen hier aan bij;

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

Van een tweedelijns bebouwing is derhalve geen sprake. Daarnaast gaat vanuit de kwalitatieve behoefte van de provincie inbreiding, boven uitbreiding.

Binnen de gemeente Dongen zijn afgelopen jaren dan ook meerdere binnenstedelijke ontwikkelingen op deze wijze verwezenlijk. Plannen waar naar wordt verwezen zijn 'Hof van Schrauwiers' (Prinses Alexiastraat), 'Plaats J' (Sint Josephstraat), en 'Achter de Banken' (Hoge Ham). Dit zijn plannen die vergelijkbaar zijn met het huidige planinitiatief.

Vraag/ reactie

2.5 Kernvragen bij inbreiding

Bij een inbreidingslocatie gelden volgens de kaders van het gemeentelijke beleid van de gemeente Dongen een aantal belangrijke kernvragen:

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

Tevens gelden in dit specifieke geval als belangrijke beslispunten:

- 3) Het openbaar maken van een al 100 jaar niet-openbaar gebied
- 4) Het toestaan van tweedelijns bebouwing - op veel grotere schaal (nieuwbouw van nieuwe woonwijk met nieuwe infrastructuur) dan het veel vaker voorkomende kleinschalige individuele verzoek voor (ver)bouw van een mantelzorgwoning in de eigen achtertuin.

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 2.4.

Vraag/ reactie

2.6 Beoordeling

Het toetsen en beoordelen van deze vier kernvragen is een taak en bevoegdheid van het gemeentebestuur van Dongen. College, gemeenteraad en gemeentelijke organisatie hebben hiervoor bestuurlijke kaders als leidraad. Ook zijn er recent duidelijke uitspraken gedaan door college en gemeenteraad. Er zijn recente onderzoeken, raadsinformatiebrieven en nota's. Hierover meer in het volgende hoofdstuk (3).

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 2.4. De plannen waarnaar verwezen wordt in de beantwoording op vraag/ reactie 2.4 zijn plannen die vergelijkbaar zijn met het huidige planinitiatief. Plannen die ambtelijk worden beoordeeld c.q. waarbij het bevoegd gezag in beginsel ambtelijk akkoord gaat c.q. een principemedewerking verleend en later bij een formele procedure De Raad door middel van vaststelling van een nieuw bestemmingsplan.

De formele procedure dient bij dit planinitiatief nog opgestart te worden.

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

Vraag/ reactie

2.7 Ervaringsdeskundigen

Als de ervaringsdeskundigen van het bewuste gebied, zijnde de direct omwonenden, hebben we een duidelijke mening. Deze kunnen we onderbouwen met argumenten, voorbeelden en onze ervaringen en inzichten vanuit de praktijk. Dat is waar deze notitie aan bijdraagt. Via deze notitie willen we onze opvattingen graag op directe wijze delen met college, raad en gemeentelijke organisatie. De indirecte wijze (via 'omgevingsdialoog' en berichtgeving aan de gemeente door De Bunte Vastgoed) lijkt ons onvoldoende gezien de ervaringen tot dusver in onze contacten met de projectontwikkelaar. Hierover meer in hoofdstuk 4.

Antwoord

U bent vrij om uw mening c.q. reactie te delen met derde. Hierin heeft u de keuzes gemaakt zoals staat omschreven in het participatieverslag onder hoofdstuk 5 en 6.

Vraag/ reactie,

2.8 Welk probleem wordt met dit plan opgelost?

Voor ons als bewoners van Oude Baan, Julianastraat en Wilhelminastraat worden er met de bouwplannen van De Bunte Vastgoed geen problemen in onze directe woonomgeving opgelost, zoals op andere inbreidingsplaatsen in Dongen en bij andere bouwplannen van projectontwikkelaars vaak wel het geval is. In dit gebied direct achter onze woningen, staan geen leegstaande, verouderde fabriekspanden of andere ruimtes waar thans louche praktijken plaatshebben. Er is ook geen extra brandgevaar door onveilige omstandigheden bij verouderde panden. Er is geen samenscholing van personen, geen drugsgebruik, geen geluidsoverlast, geen zwerfafval. Er zijn geen schutplaatsen waar nu ongedierte huist die voor de volksgezondheid in de buurt beter kunnen worden gesloopt. Het gebied is ook geen afsprekplaats voor illegale handel of andere criminele activiteiten. Er is thans geen enkel vorm van overlast of risico daarop. Ook is er geen sprake van een thans onveilige verkeerssituatie die met een herinrichting van het gebied kan worden opgelost of verbeterd. '

Opmerking:

Het pand dat tientallen jaren dienst deed als bedrijfsruimte op het perceel Wilhelminastraat 13, wordt reeds getransformeerd naar een woning. Momenteel is de verbouwing in volle gang. Daarvoor is afgelopen jaar – in een andere procedure - een vergunning verleend door de gemeente. De handelswijze van de aanvragers verdient hierbij niet de schoonheidsprijs. Meer hierover in hoofdstuk 4 bij punt 4.6.

Antwoord

Het planinitiatief staat los van de procedure die gevoerd is voor Wilhelminastraat 13. Hier staan wij als ontwikkelaar ook buiten. Voor de omschrijving van de huidige locatie verwijzen wij naar de beantwoording op de vraag/ reactie 1.2.

Vraag/ reactie

2.9 Welke toevoeging aan ruimtelijke kwaliteit brengt dit plan?

Voor ons als bewonersgroep voegt het plan van De Bunte Vastgoed ruimtelijk niets aan kwaliteit toe. Integendeel. Voor ons als direct omwonenden wordt de omgeving er ruimtelijk juist niet beter op. Dat zou dan ook gevolgen gaan hebben voor de waarde van de huizen en prijs die potentiële nieuwe bewoners op de concurrerende woningmarkt zouden willen betalen. Wij zien alleen maar een achteruitgang van de bestaande situatie, zoals we hieronder zullen proberen zo duidelijk mogelijk te verwoorden.

Antwoord

Het realiseren van woningen draagt bij aan een maatschappelijk probleem. De nieuwbouw voldoet aan alle huidige eisen. De ruimtelijke inpassing gebeurt zorgvuldig.

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

Na vaststelling van een eventuele ruimtelijke procedure zijn er mogelijkheden om planschadeverzoeken in te dienen bij de gemeente. De formele ruimtelijke procedure moet nog opgestart worden.

Vraag/ reactie

2.10 Aantasting van specifieke kwaliteiten

Woningbouw zou voor ons als direct omwonenden een aantasting betekenen van de specifieke kwaliteiten van het ingesloten gebied, zoals eerder benoemd in hoofdstuk 2. Zeker met de ingrijpende plannen die De Bunte voor ogen heeft.

Impact van 'woonhofje'

In de brief van 20 oktober 2023 spreekt De Bunte letterlijk over 'een nieuw woonhofje'. Waarom is hier een verkleinwoord gebruikt? Om het plan aantrekkelijker te laten klinken? Wij zien het duidelijk anders. Dit is geen woonhofje maar een compleet nieuwe woonwijk in onze achtertuin. Het bouwen van dit 'woonhofje' zou om tal van redenen een enorme impact hebben op de leefbaarheid, de duurzaamheid en de (verkeers)veiligheid van onze directe woonomgeving.

Antwoord

Met de ontwikkeling worden slechts 10 woningen toegevoegd aan de bestaande voorraad. Er wordt namelijk 1 bestaande woning gesloopt en weer nieuw gebouwd. Van een nieuwe woonwijk is in schaal en grootte derhalve geen sprake.

Vraag/ reactie

2.11 Leefbaarheid

We beginnen met een opsomming van de impact op onze leefbaarheid:

Antwoord

Wij verwachten dat u de opsomming bedoeld zoals staat omschreven onder artikel 2.12 t/m 2.32. De antwoorden volgen hieronder.

Vraag/ reactie

2.12 Veel bouwen op weinig grond

11 woningen bouwen op de beschikbare ruimte, inclusief garages, toegangswegen: wij zien dat als heel veel stenen, leidingen en een compleet nieuwe infrastructuur voor dit authentieke 100-jarige gebied en dat alles op relatief weinig grond. De open ruimte direct achter onze tuinen zou daarmee tot aan het maximum worden volgebouwd.

Antwoord

De dichtheid van het planinitiatief is vergelijkbaar met andere projecten en uitbreidingswijken met 30 à 35 woningen per ha. In de huidige situatie is reeds de nodige bebouwing en verharding aanwezig.

Vraag/ reactie

2.13 Aanzicht

Het aanzicht aan de achterkant van onze huizen zou daarmee volledig veranderen. Geen vrij uitzicht meer over een weids gebied. Maar massief opkijken tegen een geschakelde reeks van huizen met twee woonlagen die De Bunte aankondigt te willen gaan bouwen. Als bewoners zien we geen enkele goede reden of noodzaak voor het willen gaan bouwen in twee lagen. De impact op de omgeving is daarvoor te groot.

Antwoord

T.a.v. het programma aanvullend op het antwoord 1.1. Met de ontwikkeling is expliciet gekozen voor een gelijkvloers programma waarbij de verdieping ondergeschikt is.

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

Vraag/ reactie

2.14 Wooncomfort

Het wooncomfort aan de achterkant van onze huizen zou met het bouwplan van De Bunte Vastgoed volledig veranderen. In plaats van weidsheid, rust, nauwelijks mensen en alleen maar dieren en groen, doemt er volgens de plannen van de ontwikkelaar dan in ons directe blikveld een nieuwe woonwijk op.

Antwoord

Wij verwijzen naar de beantwoording op reactie 1.2 alsmede 2.10.

Vraag/ reactie

2.15 Privacy

Tweedelijsbebouwing in twee woonlagen zou een groot verlies betekenen van de privacy die we nu hebben als we in onze tuinen verblijven en ontspannen. In plaats van naar een rustiek vergezicht met bomen en vogels, kijken we dan naar gevels op 5 meter afstand en mensen die achter ramen staan en naar ons in onze tuinen kijken.

Antwoord

Wij verwijzen naar de beantwoording op vraag/ reactie 2.13 t.a.v. de positionering van ramen en blinde gevels is in het huidige planinitiatief reeds rekening gehouden met privacy t.a.v. omwonende.

Vraag/ reactie

2.16 Geluid

In plaats van de stilte van een open ruimte, krijgen we volgens de plannen van De Bunte te maken met alle geluiden die horen bij een woonwijk.

Antwoord

Een groot gedeelte van de locatie is al jaren in gebruik als opslag terrein van een bouwbedrijf met de geluiden van laden en lossen die hierbij horen. Het overige terrein is in gebruik als erf c.q. tuin in dat opzicht wijzigt het toekomstige gebruik niet.

Vraag/ reactie

2.17 Compensatie / balans

We hebben als centrumbewoners te maken met de drukte van het centrum. Dat wisten we ook toen we onze huizen kochten of gingen huren. In de Oude Baan (grotendeels) en in de Julianastraat hebben onze woningen geen voortuinen en lopen veel mensen vlakbij onze woonkamers voorbij op het trottoir, staan de auto's geparkeerd dichtbij onze woonkamers en ze rijden ook vlakbij voorbij. De Wilhelminastraat geldt als een van de drukste straten van Dongen met aan de voorkant altijd veel autoverkeer en zelfs files in de ochtend en de avondspits.

Compensatie

Maar toen we onze huizen kochten/huurden, wisten we ook dat er een belangrijke compensatie tegenover stond. Voor ons is het al 100 jaar ingesloten groene hart aan de achterkant van onze huizen, een oase van rust en ruimte in het drukke centrum van Dongen. We komen er ook letterlijk tot rust. Als we in onze tuinen zijn, voelen we ons even geen centrumbewoners. We zijn weg van de drukte. We kijken ver van ons af, we kijken in het groen en we horen geen auto's maar vogels. Onze woonsituatie aan de voorkant van onze woning en aan de achterkant, vormen absolute tegenhangers van elkaar. Dat zorgt voor een balans die belangrijk is voor onze leefbaarheid. Gezien het bestemmingsplan hoefden we, toen we onze huizen kochten / huurden, ons voor de toekomst ook geen zorgen te maken over een verandering van dit gebied en de kwaliteit van onze woonomgeving. Gezien de afgeslotenheid van het gebied ook niet, zo dachten we al die tijd.

Balans

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024



Maar toen kwam de brief van De Bunte, als een donderslag bij heldere hemel. Veel bewoners zijn hierdoor in de stress geschoten. Als de bouwplannen van De Bunte zouden worden uitgevoerd, dan valt deze voor ons ontzettend waardevolle balans weg. Dan zouden we te maken gaan krijgen met auto's en uitlaatgassen aan de voor- en aan de achterkant van onze woningen. Dan is het gedaan met rust en privacy.

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.11.

Vraag/ reactie

2.18 Duurzaamheid

Behalve om de gevolgen voor de leefbaarheid, maken we ons ook zorgen om de impact van de bouwplannen op de duurzaamheid van onze directe woonomgeving.

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.11.

Vraag/ reactie

2.19 Stenen ipv groen

De huizen, de garages, de opritten, de straten: hoeveel verharding en hoeveel kilo stenen zou er met de planvorming van De Bunte worden toegevoegd aan het centrum? Kan De Bunte daar een concreet antwoord op geven? Is het actuele gemeentelijk beleid voor het centrum juist niet omgekeerd: dus minder stenen en meer groen?

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.9.

Vraag/ reactie

2.20 Hittestress

Wat betekent de voorgenomen verandering (stenen ipv groen) voor hittestress? Een probleem dat elk jaar in omvang toeneemt. Als bewoners van het centrum willen we graag (samen met de gemeente) ontwikkelingen inzetten die zorgen voor minder hittestress in onze directe woonomgeving. Het bouwplan van De Bunte staat daar haaks op. 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.

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.9 alsmede 1.11.

Vraag/ reactie,

2.21 Afwatering

Wat betekent de voorgenomen verandering (stenen ipv groen) voor de afwatering van het gebied? Door de veranderingen in het klimaat is er steeds vaker sprake van regenbuien met in korte tijd heel veel neerslag. In onze bewonersbijeenkomsten gaven meerdere bewoners aan dat er sprake is van grote verschillen (zelfs tot meer dan 1 meter) in de hoogtes van diverse perscelen en tuinen. De open ruimte / het groene hart dat er nu is, biedt tot dusver voldoende capaciteit om hevige regenval in korte tijd op te vangen. Maar er zijn zorgen over deze capaciteit als er een bebouwing zou komen met 11 woningen. Zoals er ook zorgen zijn van de capaciteit voorzieningen. Wat betekent de aanleg van een nieuwe woonwijk met 11 woningen voor de capaciteit van voorzieningen. Is de riolering hierop bestand – of moet straks de straat open in Oude Baan?

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.9.

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

Vraag/ reactie

2.22 Flora en fauna

Wat blijft er nog over van de huidige flora en fauna als er een jaar lang gebouwd zou gaan worden met daarbij (onvermijdelijk) geluidsoverlast, uitstoot van extra stikstof en de al 100 jaar open ruimte structureel zou worden gevuld met 11 woningen, garages, parkeerplaatsen, straten, straatlantarens? Wat gaat het verlies van natuurlijke leefomgeving (habitat) in het centrum betekenen voor dieren en planten? Voor ons als omwonenden? Zien we dan nog dezelfde soorten en hoeveelheid aan vlinders, mussen, merels, vinken, koolmezen, eekhoorns, egels, vleermuizen in onze tuinen die we nu wel zien? Horen we dan de vogels nog fluiten of worden dat startende auto's en piepende remmen? Welke rekening zouden flora en fauna moeten gaan betalen voor de komst van 11 woningen met infrastructuur?

Veel van de dieren die gebruik maken van het afgesloten gebied zijn beschermde diersoorten. We hebben de indruk dat hun populatie in de afgelopen jaren al is afgenomen door stille voorbereidingen achter de schermen van de initiatiefnemers voor de bouwontwikkelingen. Daarover meer in hoofdstuk 4.

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.8.

Vraag/ reactie

2.23 Veiligheid

Behalve om de leefbaarheid en duurzaamheid, maken we ons ook zorgen om de impact van de bouwplannen op de (verkeers)veiligheid van onze directe woonomgeving.

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 2.24 alsmede 2.25.

Vraag/ reactie

2.24 Veiligheid

Doordat het gebied is ingesloten, zijn onze huizen vanaf de achterkant niet bereikbaar voor derden. Dat geldt voor tientallen woningen aan zowel de Oude Baan, Julianastraat als Wilhelminastraat. Dat zorgt voor een grote mate van extra veiligheid als het gaat om overlast, vandalisme en zeker ook inbraakgevoeligheid.

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.10.

Vraag/ reactie,

2.25 Extra verkeer

In de planvorming van De Bunte zou het nu niet-openbare gebied na 100 jaar openbaar worden gemaakt met één entree voor auto's: via de Oude Baan nabij nummer 10.

Oude Baan

Dat betekent voor de bewoners in de Oude Baan een stevige toename van verkeer tot achter in de straat aan toe, want daar is de entree voorzien. Nu is dit deel van de Oude Baan een relatief rustige straat, vanwege het doodlopende karakter. Dat komt ook goed uit gezien het feit dat hier een brandweerkazerne is gevestigd en daarmee er sprake is van een veilige 'uitruk-route' voor brandweerauto's bij alarmmeldingen.

Julianastraat

Realisatie van het plan van De Bunte zou ook een behoorlijke toename van het verkeer betekenen in de Julianastraat. Deze straat geldt dan als de belangrijkste aanrijroute voor het nieuwe bestemmingsverkeer. Dat betreft dan zowel de nieuwe bewoners als ook hun 13 bezoekers en toeleveringsdiensten etc. In de Julianastraat is door bewoners in de afgelopen jaren al het initiatief genomen voor de inzet van Victor Veilig. Dit is een in

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

Dongen vaker toegepast project voor het vergroten van de verkeersveiligheid. Ook staan er speciale verkeersborden met illustraties van kinderen. De straat betreft een 30 kilometerzone. 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.

Brief

In december van het afgelopen jaar hebben bewoners van de Julianastraat een brief naar de gemeente geschreven. Daarin uitten zij hun zorgen over de extra auto's in hun straat als gevolg van sluipverkeer, ontstaan door de dagelijkse files in de Wilhelminastraat. In de brief verzoeken ze de gemeente om hertegen maatregelen te nemen, zoals mogelijk het instellen van éénrichtingsverkeer zoals eerder gedaan bij Oranjeplein/Geer.

Extra verkeersdruk

Voor de veiligheid van de kinderen (en de gemoedsrust van de ouders) is het niet goed 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.

Prinses Amaliastraat

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.

Wilhelminastraat

De Wilhelminastraat is al één van de drukste straten van Dongen. In de ochtend- en in de avondspits staan er op werkdagen tot ver in de straat vaak lange rijen met auto's te wachten om de kruising bij de Boerenbond over te kunnen steken. Op zaterdag is het de hele dag door druk in de straat. Nog meer toename van verkeer

Antwoord:

De verkeersgeneratie is berekend met kencijfers van het CROW (publicatie 381). In de huidige planologische situatie is binnen het plangebied reeds een vrijstaande woning toegestaan. Hiermee heeft het plangebied planologisch gezien al een verkeersaantrekkende werking van circa 8,4 mvt/etmaal (maximale generatie op basis van categorie 'koop, huis, vrijstaand').

In de beoogde situatie wordt 1 woning gesloopt waarmee de huidige planologische verkeersgeneratie van circa 8,4 mvt/etmaal wordt deze vervangen door de verkeersgeneratie horende bij de beoogde woningbouwontwikkeling. Het programma van het planinitiatief omvat twee vrijstaande woningen en negen levensloopbestendige geschakelde woningen. Voor de verkeersgeneratie wordt (worst-case) uitgegaan van de volgende indeling in de CROW-categorieën:

- Twee woningen in categorie 'koop, huis, vrijstaand';
- Negen woningen in de categorie 'koop, huis, tussen/hoek';

Verkeersgeneratie toekomstige situatie

	Aantal	Kencijfers CROW max	Weekdag	Werkdag
Koop, huis, vrijstaand	2	8,1	16,2	18,0
Koop, huis, tussen/hoek	9	7,3	65,7	72,9
Totaal	11		81,9	90,9

Voor het planinitiatief betekent dit een verkeersgeneratie van 81,9 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 90,9 mvt/etmaal. Om de verkeersafwikkeling te beoordelen is de

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

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.

De conclusie is dat het aspect verkeer geen belemmering zal zijn.

Bij een formele procedure heeft u de mogelijkheid het genoemde onderzoek c.q. onderbouwing in te zien en eventueel te voorzien van een reactie c.q. zienswijze.

Vraag/ reactie.

2.26 Extra parkeerdruk

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. Zij 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

Conform het planinitiatief zullen twee vrijstaande en negen geschakelde woningen gerealiseerd worden. Voor wat betreft de twee vrijstaande woningen wordt conform het 'Parapluplan Parkeren Dongen' aangesloten bij de categorie 'koop, huis, vrijstaand'. Voor wat betreft de grondgebonden woningen wordt aangesloten bij de categorie 'koop, huis, tussen/hoek'. De parkeerbehoefte (inclusief aandeel bezoekersparken) is als volgt bepaald:

- Vrijstaande woningen: $2 \times 2,3 = 4,6$ parkeerplaatsen*
- Geschakelde woningen: $9 \times 2,1 = 18,9$ parkeerplaatsen.*

In totaal zijn $(4,6 + 18,9)$ 23,5 parkeerplaatsen benodigd.

Conform het parapluplan Parkeren Dongen van de gemeente Dongen gelden bij woningen verschillende uitgangspunten voor parkeervoorzieningen:

- een dubbele inrit van minimaal 4,5 meter diep telt als 1,7 parkeervak.*
- een enkele inrit van minimaal 5 meter diep telt als 0,8 parkeervak*

Binnen het planinitiatief zijn op basis van deze uitgangspunten rekentechnisch $(10 \times 1,7 = 17,0) + (1 \times 0,8 = 0,8)$ 17,8 parkeervakken op de kavels van de woningen aanwezig. Daarmee zijn er nog $(23,5 - 17,8)$ 5,7 parkeervakken benodigd in het openbaar gebied. Daar er conform het planinitiatief nu 6 parkeerplaatsen voorzien zijn in het openbaar gebied wordt binnen de grenzen van het plangebied voldaan aan de parkeerbehoefte van de beoogde woningen.

De conclusie is dat het aspect parkeren geen belemmering zal zijn.

Bij een formele procedure heeft u de mogelijkheid het genoemde onderzoek c.q. onderbouwing in te zien en eventueel te voorzien van een reactie c.q. zienswijze.

Vraag/ reactie

2.27 Verkeersveiligheid fietsers

De Wilhelminastraat geldt als een van de drukste straten in de bebouwde kom van Dongen. Volgens het plan van De Bunte wordt het er nog drukker en ook gevaarlijker.

Extra instroom op één van drukste straten van Dongen De Bunte heeft in het plan voorzien dat er ter hoogte van Wilhelminastraat 11 een nieuwe entree komt voor de nieuwe woonwijk. Deze nieuwe doorgang zou dan zijn voor voetgangers en fietsers, berijders van scooters. Wij maken ons daar zorgen over: Hoe realistisch is het om halverwege de Wilhelminastraat – nu al één van de drukste straten van Dongen - nog een extra instroom van fietsers en scooterrijders te maken? Dat is toch vragen om gevaarlijke situaties en ongelukken?

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

Doorsteek tussen woningen door

De nieuwe doorsteek zou dan gerealiseerd moeten worden tussen twee woningen door, halverwege dit deel van de Wilhelminastraat. Verwachten automobilisten daar uitkomende en invoegende fietsers? Zouden er voor het vergroten van de zichtbaarheid van deze fietsers en scooterrijders dan huidige parkeerplaatsen moeten verdwijnen? Hoe kan hier een veilige situatie van worden gemaakt?

Antwoord

De nieuwe doorsteek heeft reeds een openbaar karakter voor gemotoriseerd verkeer. Met het planinitiatief wijzigt dit naar langzaam verkeer en sluit deze aan op de reeds aanwezige langzaam verkeersroute van de Wilhelminastraat. Eventueel snelheid beperkende maatregelen zullen aan bod komen bij de civieltechnische uitwerking.

Deze vraag/ reactie zullen wij meenemen in de nog te voeren gesprekken met de architect zoals staat omschreven in hoofdstuk 7 van het participatieverslag.

Vraag/ reactie

2.28 Volksgezondheid

We wonen als bewonersgroep in het centrum. Het drukke verkeer aan de voorkant van onze woningen vinden we meer dan genoeg. In de Wilhelminastraat staan op alle vijf de werkdagen twee keer per dag lange files, in de ochtend- en avondspits. Op zaterdag is het de hele dag door druk met ingaand en doorgaand verkeer. Dat drukke verkeer zorgt voor meer dan genoeg fijnstof in ons woongebied. Nieuw verkeer aan ook nog eens de achterkant van de woningen, is het laatste waar bewoners van Wilhelminastraat op zitten te wachten. Als bewoners van Julianastraat, Oude Baan en Prinses Amaliastraat zouden we bij komst van de nieuwe woonwijk te maken gaan krijgen met extra doorgaand verkeer aan de voorkant van onze woningen. En daarvoor zou dan een groene long van 100 jaar moeten wijken. Die optelsom van veranderingen draagt zeker niet bij aan de volksgezondheid van vele tientallen huishoudens en bewoners.

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.11.

Vraag/ reactie

2.29 Privacy

Tot slot van dit hoofdstuk (waarin we als bewoners extra inzicht willen geven in de praktische gevolgen van het bouwplan), twee belangrijke punten die het directe gevolg zouden zijn van het moeten creëren van een openbare doorgang naar het nu nog afgesloten gebied. Er is door De Bunte een ingang / uitgang van de nieuwe woonwijk voorzien in zowel de Oude Baan als de Wilhelminastraat. Deze raken de privacy van meerdere huishoudens aan zowel Oude Baan als Wilhelminastraat. Wat ons betreft op onacceptabele wijze.

Antwoord

Deze vraag/ reactie zullen wij meenemen in de nog te voeren gesprekken met de architect zoals staat omschreven in hoofdstuk 7 van het participatieverslag.

Vraag/ reactie

2.30 Autolichten Oude Baan

De in-/uitrit voor automobilisten van de nieuwe woonwijk zoals De Bunte die wil gaan realiseren heeft vergaande gevolgen voor bewoners aan de Oude Baan, met woningen tegenover de doorsteek bij nummer 10. Zij zouden dan in de toekomst als het begint te schemeren en donker wordt, meteen hun rolluiken of 100% verduisterende gordijnen dicht moeten doen om te voorkomen dat er voortdurend kunstlicht van koplampen gaat binnen schijnen van auto's van bewoners en bezoekers die weggrijden uit de nieuwe woonwijk. Voor de bewoners van Oude Baan

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

13 (gelegen recht tegenover de nieuw te vormen entree) geldt dat zij aan de voorzijde van hun woning niet alleen hun woonkamer hebben op de begane grond, maar ook hun slaapkamer.

Antwoord

Deze vraag/ reactie zullen wij meenemen in de nog te voeren gesprekken met de architect zoals staat omschreven in hoofdstuk 7 van het participatieverslag.

Vraag/ reactie

2.31 Woonkamer en doorgang fietsers en voetgangers

De in-/uitgang voor voetgangers en fietsers van de nieuwe woonwijk zoals De Bunte die wil gaan realiseren, heeft vergaande gevolgen voor de bewoners van Wilhelminastraat 11. Het raakt in extreme mate hun privacy. Inkomende en uitgaande voetgangers en fietsers van de nieuwe woonwijk, zouden dan voortaan op 1,5 meter voorbij komen van de woonkamer / eettafel van de bewoners van Wilhelminastraat 11, aldus de tekening op de website Oude Baan 10. Dus het woonkamerraam maar dichtmetselen met stenen? Of buiten op ½ meter een muur bouwen om de fietsers en voetgangers niet te zien als je aan tafel zit?

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 2.27.

Vraag/ reactie

2.32 Uitnodiging

Initiatiefnemers, ontwikkelaar, burgemeester, wethouders, raadsleden, verkeers- en beleidsambtenaren van de gemeente Dongen, journalisten van lokale en regionale media: Hierbij de uitnodiging om plaats te nemen aan tafel in de woonkamer van Wilhelminastraat 11 om met ogen te komen kijken hoe dichtbij fietsers en voetgangers volgens plan voorbij zouden komen aan de zijkant van deze woning.

Ter plaatse komen kijken is het beste, want woorden schieten te kort om het bizarre van deze voorgestelde route voor fietsers en voetgangers te beschrijven.

Antwoord

Behoeft geen reactie, dit betreft een eenzijdige uitnodiging aan meerdere partijen. Het staat de partijen vrij om hier op in te gaan. De huidige situatie is zoals omschreven in de beantwoording op de vraag/ reactie 2.27.

Vraag/ reactie

3.1 Bestuurlijke en maatschappelijke kaders

De planontwikkeling voor onze achtertuinen, raakt ons emotioneel. Er zijn bewoners die er 's nachts wakker van liggen of denken aan verhuizen. Maar we snappen ook dat we moeten denken en handelen vanuit een breder maatschappelijk perspectief. Om inhoudelijk een zo goed mogelijke reactie te kunnen geven op de bouwplannen van De Bunte Vastgoed, hebben we als bewonersgroep geprobeerd om zoveel mogelijk inzicht te krijgen in de bestuurlijke en maatschappelijke kaders die op dit moment aan de orde zijn.

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 2.4.

Vraag/ reactie

3.2 Onderzoek

Daartoe hebben we in de afgelopen periode, sinds de brief van De Bunte Vastgoed, zoveel mogelijk onderzoek en navraag gedaan.

Politiek

We hebben gekeken naar de standpunten van de Dongense politieke partijen. Wat stond er ook al weer in de verkiezingsprogramma's van Volkspartij Dongen, CDA Dongen – 's Gravenmoer, D66 Dongen, Dongense VVD en

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

de Ouderenpartij voor Dongen? Wat staat er in het coalitieakkoord? Wat zijn de speerpunten van beleid in de recent unaniem vastgestelde Programmabegroting 2024-2027? In de omgevingsvisie? De woonzorgvisie? We hebben recente raadsinformatiebrieven gelezen die gaan over wonen en onderzoeksrapporten, we hebben recente vergaderingen van de gemeenteraad gevolgd. Wat zijn uitspraken van bestuurders in recente opinies en publicaties?

Advies

We hebben ons ook laten adviseren door juridische specialisten en andere deskundigen op gebied van ruimtelijk beleid. We hebben ons verdiept in vakliteratuur over bouwen.

Tijd

Vandaar dat het ons ook enige tijd heeft gekost om deze notitie te kunnen schrijven. Verdieping in een (voor ons) onbekende en complexe materie vraagt ook veel samenwerking en afstemming. Maar die tijd hadden we echt nodig. Daarvoor vragen we begrip aan (de professionals) van De Bunte Vastgoed en de gemeente Dongen.

Antwoord

Het begrip is door ons als initiatiefnemer getoond door de tijdslijn van de omgevingsdialoog te verlengen tot 18 januari 2024 en door het organiseren van een tweede sessie per individuele straat e.e.a. zoals dit staat weergegeven onder hoofdstuk 6 van het participatieverslag.

Hiermee is het participatietraject verruimd tot een periode van bijna 3 maanden, waarbinnen omwonenden en belanghebbende inhoudelijk hebben kunnen reageren op onze plannen. Een totaal van 3 maanden is qua tijdspad ruim twee keer de periode van zienswijzen die geldt bij een formele planprocedure.

Geen van de omwonenden heeft gebruik wensen te maken van de uitnodiging voor een tweede sessie. U heeft er voor gekozen op 17 januari 2024 een dag voor de tweede sessie een notitie in te dienen en deze, naast ons als initiatiefnemers, ook door te sturen naar het college, de raad en de media.

Vraag/ reactie

3.3 College en raad

Dit gemeentebestuur van college en gemeenteraad is aangetreden na de verkiezingen voor de gemeenteraad van Dongen op 16 maart 2022. We hebben onszelf als bewonersgroep de vraag gesteld: Wat zijn de speerpunten van beleid? En in hoeverre komen deze speerpunten overeen met zowel de kwaliteiten van de omgeving als het bouwplan?

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 2.4.

Vraag/ reactie

3.4 Speerpunten van beleid

Voor deze bestuursperiode hebben de vijf Dongense politieke partijen op duidelijke wijze een concreet aantal speerpunten van beleid benoemd. Daartoe behoren (met een grote mate van uniformiteit) de thema's wonen, leefbaarheid, sociale cohesie, veiligheid, duurzaamheid en bestuurlijke vernieuwing, met als belangrijke pijlers participatie en communicatie (hierover meer in het volgende hoofdstuk).

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 2.4.

Vraag/ reactie

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

3.5 Verbinding In dit hoofdstuk willen we op basis van ons onderzoek en onze bevindingen, op een rij zetten in hoeverre de bouwplannen van De Bunte Vastgoed verbinding maken met de speerpunten van beleid van het gemeentebestuur in deze bestuursperiode.

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 2.4.

Vraag/ reactie

3.6 Extern onderzoek inbreiding

In hoofdstuk 2 (zie daarvoor 2.5) hebben we een aantal kernvragen gesteld die volgens het gemeentelijk beleid van toepassing zijn bij inbreiding. Over dit onderwerp (inbreiding) blijkt een actueel onderzoek beschikbaar te zijn.

Antwoord

Het onderzoek waar u naar verwijst is het rapport 'Ruimte. Mensen. Toekomst' van BRO. Dit rapport is geen uitputtende opsomming van mogelijke toekomstige inbreidingen. Dit onderzoek is bedoeld om de gemeente/initiatiefnemers te ondersteunen en kansen en bedreigingen in beeld te brengen van mogelijke inbreidingslocaties per wijk voor na 2030.

De locatie is vergelijkbaar met de voorbeelden die in het onderzoek aangehaald worden onder locatie 4 Binnenruimte Kerkstraat, locatie 5 Binnenruimte Wilhelminastraat, locatie 6 Binnenruimte Kardinaal van Rossumstraat, en locatie 7 Binnenruimte Julianastraat.

Daarnaast staat per definitie niet vast dat een locatie welke genoemd in het onderzoek ook daadwerkelijk in aanmerking komen voor inbreiding.

Vraag/ reactie

3.7 Opdracht gemeente Dongen

Op 19 april 2023 heeft de gemeente Dongen een opdracht gegeven aan het professionele onderzoeksbureau BRO om onderzoek te doen naar mogelijke inbreidingslocaties in de gemeente Dongen.

Antwoord

Dit is juist. Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 3.6.

Vraag/ reactie

3.8 Raadsinformatiebrief + rapport

De uitkomst van dit onafhankelijke, externe onderzoek is op 30 oktober 2023 gedeeld met de gemeenteraad van Dongen als bijlage van raadsinformatiebrief 63. Het BRO-rapport heeft als titel 'Ruimte-Mensen-Toekomst Zoeklocaties inbreiding voor woningbouw gemeente Dongen'.

Antwoord

Dit is juist. Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 3.6.

Vraag/ reactie

3.9 'Voldoende woningbouwlocaties tot 2030'

In de inleiding van het rapport melden de onderzoekers: 'De gemeente Dongen heeft tot 2030 voldoende woningbouwlocaties ter beschikking. Echter ze is nog op zoek naar locaties voor circa 600 bijkomende woningen vanaf 2030. Hiervoor wordt gekeken naar mogelijke inbreidingslocaties binnen het 'stedelijk' gebied van Dongen.'

Antwoord

Het planinitiatief is als zachte locatie reeds opgenomen in het woningbouwprogramma tot 2030.

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

Zoals aangegeven onder vraag/reactie 3.6 is het onderzoek van BRO niet uitputtend. De locatie valt hiermee buiten de scope van BRO, daar zij onderzoek hebben gedaan naar mogelijke locaties na deze periode.

Vraag/ reactie

3.10 Geen urgentie voor bouwplan Oude Baan 10 en omgeving

Voor ons als bewonersgroep is dat duidelijke taal: de bouwplannen van De Bunte Vastgoed voor Oude Baan 10 en omgeving, hebben voor de gemeente Dongen géén urgentie, zo wordt vastgesteld in een officieel rapport aan de raad. In elk geval tot 2030 zijn er voldoende woningbouwlocaties elders in onze gemeente ter beschikking, aldus de onafhankelijke onderzoekers. Het plan voor de ontwikkeling van Oude Baan 10 en omgeving kan dus tenminste tot 2030 in de ijskast worden gezet, zo concluderen we als bewonersgroep.

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 3.9.

Vraag/ reactie

3.11 Doel + uitgangspunten van de studie

In de inleiding van het rapport melden de onderzoekers eveneens: 'De studie heeft tot doel om de meest kansrijke plekken voor inbreiding in Dongen te duiden. Er wordt rekening gehouden met gebiedseigen kenmerken, kansen en aandachtspunten met betrekking tot het toevoegen van woningbouw. Waar mogelijkheden zijn voor herontwikkeling met lage mate van complexiteit en afhankelijkheid, zijn concrete plekken benoemd die het meest kansrijk lijken voor het toevoegen van woningen'.

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 3.6.

Vraag/ reactie

3.12 Conclusie onderzoekers:

Géén inbreiding Oude Baan 10 en omgeving Het uitgebreide rapport telt 45 pagina's en zoekt tot in detail in op 15 deelgebieden in de kern van Dongen. Het gebied Oude Baan 10 en omgeving waar De Bunte wil gaan inbreiden, valt hier thematisch en geografisch ook onder. Des te opvallender is de eindconclusie van de onderzoekers: Er worden 19 concrete plaatsen genoemd met kansen voor inbreiding. Maar niet het gebied achter onze tuinen waar deze notitie overgaat.

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 3.6.

Vraag/ reactie

3.13 Conclusie bewonersgroep:

Belangrijk signaal

Als bewonersgroep stellen we vast dat de locatie die nu door De Bunte Vastgoed wordt ingebracht voor inbreiding, juist niet voorkomt in dit recente rapport over inbreiding door externe deskundigen in opdracht van de gemeente. Dat is een opvallende uitkomst, of eigenlijk juist ook helemaal niet.

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 3.6 alsmede 3.9.

Vraag/ reactie

3.14 Criteria

Immers in de inleiding van het rapport schreven de onderzoekers:

-Te kijken naar de meest kansrijke plekken

-Rekening te houden met gebiedseigen kenmerken

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

-Rekening te houden met aandachtspunten m.b.t. het toevoegen van woningbouw
-Rekening te houden met lage mate van complexiteit

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 3.6 alsmede 3.9.

Vraag/ reactie

3.15 Onderschrijven van uitkomsten

Voor ons als bewonersgroep is het een signaal dat de onafhankelijke onderzoekers het niet waarschijnlijk achten om het niet-openbare en afgesloten gebied achter onze woningen te gaan inbreiden met een tweedelijs bebouwing. Als bewonersgroep concluderen we dat de onafhankelijk onderzoeker tenminste 19 andere locaties geschikter en kansrijker achten. Wij nemen aan dat college en gemeenteraad deze stellingname kunnen onderschrijven.

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 3.6 alsmede 3.9.

Vraag/ reactie

3.16 Verplaatsen van vizier

Als bewonersgroep zijn we van mening dat De Bunte Vastgoed zich met planontwikkeling voor woningbouw / inbreiding dan ook beter kan gaan richten op een van deze 19 locaties die in het BRO-rapport worden genoemd.

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 3.6 alsmede 3.9, daarnaast blijven wij als ontwikkelaar altijd op zoek naar nieuwe locaties en hopen natuurlijk dat we bij één van deze locaties een rol van betekenis kunnen spelen.

Vraag/ reactie

3.17 Doelgroepen en prioriteiten gemeente

De gemeenteraad heeft in de afgelopen periode herhaaldelijk aangegeven het belangrijk te vinden dat er bij realisatie van woningbouw in onze gemeente met prioriteit gebouwd gaat worden voor speciale doelgroepen – op de juiste plekken. Zo zijn hierover uitspraken gedaan in mei bij het behandelen en van de omgevingsvisie, begin november 2023 tijdens de algemene beschouwingen voor de programmabegroting van 2024-2027, als ook bij de behandeling van de woonzorgvisie in december jongstleden.

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.1.

Vraag/ reactie

3.18 Juiste woningen op juiste plek

Citaat uit de omgevingsvisie Ruimte voor Dongen: ‘Het realiseren van de juiste woningen op de juiste plek is een belangrijk thema bij de ontwikkelingsstrategie.’

Antwoord:

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.1.

Vraag/ reactie

3.19 Jongeren

Veel partijen in de raad hebben aangegeven het belangrijk te vinden dat jongeren meer aanbod en meer kansen gaan krijgen op de Dongense woningmarkt.

Antwoord

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

[Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.1.](#)

Vraag/ reactie

3.20 Ouderen

Ook de doelgroep ouderen (die kleiner willen gaan wonen, maar niets kunnen vinden) is door de gemeenteraad herhaaldelijk specifiek benoemd. Met name voor betaalbare woningen in of dichtbij het centrum en daarmee dichtbij de voorzieningen zoals winkels en kans op ontmoeting van andere mensen.

Antwoord

[Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.1.](#)

Vraag/ reactie

3.21 Mensen met minder koop- huurkracht

De partijen in de gemeenteraad van Dongen hebben recent herhaaldelijk en met nadruk aangegeven het belangrijk te vinden dat er met prioriteit woningen worden toegevoegd aan de woningmarkt in Dongen voor mensen met minder koop- of huurkracht dan de marktprijs van gemiddelde of dure woningen. Daarbij werd uitgesproken dat de gemeente hier ook daadwerkelijk regie op moet gaan uitvoeren bij de besluitvorming over nieuwe plannen voor woningbouw.

Antwoord

[Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.1.](#)

Vraag/ reactie

3.22 Waar maakt De Bunte verbinding?

Als bewonersgroep vragen we ons af waar het plan van De Bunte Vastgoed verbinding maakt met de uitgangspunten voor doelgroepen en locatiekeuze die recent door de 5 politieke partijen bij beschouwingen over wonen in onze gemeenteraad als belangrijk zijn genoemd.

Vragen 3.22.1: Nut doelgroepen

Wat voegt het bouwplan Oude Baan 10 en omgeving daadwerkelijk toe voor: -Jongeren? Betaalbaar? -Ouderen? Betaalbaar? -Mensen met minder koop- en huurkracht? Zou met de realisatie van dit project door De Bunte worden voorzien in een door de gemeenteraad voortaan bij alle nieuwe woonprojecten (zie woonzorgvisie december 2023) gewenste minimaal aanbod bij het project van 30% sociale huurwoningen? Of betreft het hier alleen koopwoningen met (casco-)prijzen vanaf €400.000, €450.000, €500.000 of nog meer? Hoe bereikbaar zijn deze woningen in de praktijk dan voor de drie doelgroepen die prioriteit hebben: jongeren, ouderen en mensen met minder koop- en huurkracht? Of worden het luxe woningen met voorzieningen als garage voor andere doelgroepen?

Antwoord

[Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.1.](#)

Vraag/ reactie

*Vraag 3.22.2: Keuze woning in combinatie met plek
Zijn deze 11 woningen de juiste woningen op de juiste plek?*

Antwoord

[Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.1.](#)

Vraag/ reactie

Vraag 3.22.3: Doelgroep prioriteit

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

Uit cijfers blijkt dat duurdere nieuwbouwhuizen vaak gekocht worden door mensen van buiten de gemeente. Is dat een doelgroep met extra prioriteit voor de gemeente?

Antwoord

Deze aanname is niet te onderbouwen en betreft slechts een eenzijdig perspectief. De ervaring die wij afgelopen jaren hebben gehad bij de verkoop van projecten ook binnen de gemeente Dongen is juist dat de behoefte van de lokale bevolking wordt ingevuld en het juist de bewoners van het specifieke dorp of stad zijn die de woningen kopen.

Vraag/ reactie

3.23 Doelgroep De Bunte

Op 30 oktober 2023 heeft De Bunte Vastgoed in brasserie Winkk een eerste informatieavond gehouden over het bouwplan Oude Baan 10 en omgeving. Op deze zeer moeizaam verlopen bijeenkomst (meer daarover in hoofdstuk 4 Participatie en Communicatie) hebben we als bewoners aan de vertegenwoordigers ter plaatse van De Bunte de vraag gesteld voor welke doelgroep uit onze samenleving ze de woningen willen gaan bouwen.

Antwoord

Het geformuleerde antwoord door één van deze medewerkers luidt als volgt, “het planinitiatief behelst 11 woningen met een gelijkvloers programma op de begane grond waarbij de verdieping ondergeschikt is, het geen de doelgroep wil en wenst”. Met doelgroep wordt in deze context bedoeld, senioren die gelijkvloers willen wonen.

Vraag/ reactie

3.24 ‘Eigen doelgroep’

Daarop kwam letterlijk als antwoord: ‘We bouwen voor wat onze doelgroep wil’.

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 3.23 het geen wat u schrijft betreft slechts een selectie van hetgeen wat verteld is op de avond zelf.

Vraag/ reactie

3.25 ‘Hoogbouw voor logés’ De Bunte gaf op deze avond aan dat de inbreuk op onze privacy heel erg mee gaat vallen omdat de meeste bewoners van de nieuwe levensloopbestendige woningen alleen maar gebruik zouden gaan maken van de begane grond. We stelden daarop de vraag: Maar waarom dan toch hoogbouw, want dat is voor ons als omwonenden een doorn in het oog? Daarop kwam letterlijk als antwoord: ‘Dat is voor als er logés komen’.

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 3.23. Hetgeen wat u schrijft betreft slechts een selectie van hetgeen wat verteld is op de avond zelf.

Vraag/ reactie

3.26 Welke visie?

Als bewonersgroep vragen we ons af in hoeverre er een duidelijke visie achter het woonplan van De Bunte Vastgoed zit – en dan wel een visie die past en aansluit bij de speerpunten van beleid van de gemeente Dongen. Hierover onderstaand meer.

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.1 alsmede 2.4.

Vraag/ reactie,

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

3.27 *Regie gemeente Dongen In de woonzorgvisie die in december jongsleden is vastgesteld, heeft de gemeenteraad een duidelijk besluit genomen dat aansluit bij de eigen visie op woningbouw en de aansluiting met de woningmarkt. Er is een norm vastgesteld. Vanaf een project met 12 woningen worden ontwikkelaars verplicht om minimaal 30% sociale huurwoningen te bouwen.*

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.1 Daarnaast kunnen wij niet vooruitlopend op beleidsaspecten rekening houden met zaken die in de toekomst bepaald worden.

Vraag/ reactie

3.28 *Plan De Bunte*

Het 'toeval' wil dat het bouwplan van De Bunte Vastgoed 11 woningen betreft. Dat betekent dus géén verplichting van 30% sociale huurwoningen volgens de nieuwe norm van de woonzorgvisie.

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.1 Daarnaast kunnen wij niet vooruitlopend op beleidsaspecten rekening houden met zaken die in de toekomst bepaald worden.

Vraag/ reactie

3.29 *Prijzen van de 11 woningen Als bewonersgroep vragen ons af wat de prijzen zijn van de woningen die De Bunte wil gaan bouwen. Wat is de goedkoopste woning van de 11, wat de duurste en wat wordt de gemiddelde prijs? Wat zijn de richtprijzen / indicaties die bij dit project horen? Zijn het dan casco-prijzen? Hoeveel kosten gaan daar (gemiddeld) dan nog bij komen?*

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.1.

Vraag/ reactie

3.30 *Regie*

Als bewonersgroep vragen we ons ook af hoe de gemeente Dongen denkt wél regie te kunnen gaan voeren op de bouwplannen van De Bunte Vastgoed – vanuit het gemeentelijk perspectief van doelgroepen, prioriteiten en betaalbaarheid van woningen – nu het bouwplan van deze ontwikkelaar geen 12 maar 11 woningen betreft.

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.1.

Vraag/ reactie

3.31 *Vrij spel*

Of heeft De Bunte vrij spel om te gaan bouwen voor wat naar eigen zeggen (3.24) van de ontwikkelaar 'de eigen doelgroep wil'?

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.1 alsmede 3.23.

Vraag/ reactie

3.32 *Tweedelijsbebouwing*

Tijdens de behandeling van de woonzorgvisie door de gemeenteraad in december jongsleden, was er veel aandacht voor het thema tweedelijs bebouwing. Er was ook een inspreker, die aangaf geen toestemming te krijgen voor tweedelijs bebouwing aan de Mgr. Nolenslaan van een mantelzorgwoning in de eigen tuin. Splitsing van het perceel zou volgens de gemeente niet mogelijk zijn omdat het om tweedelijs bebouwing gaat.

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024



Antwoord

Wij hebben aandachtig geluisterd naar mevrouw Peters die gebruik heeft gemaakt van haar stemrecht in de opiniërende raadsvergadering van 30 november 2023. Het geen waar mevrouw Peters behoefte aan heeft en waar volgens mevrouw Peters te weinig woningen van zijn, betreffen levensloopbestendige woningen.

Met het planinitiatief wordt gehoor gegeven aan mevrouw Peters en vele andere binnen deze doelgroep die op zoek zijn naar een levensloopbestendige woning!

Vraag/ reactie

3.33 Vraag bewonersgroep aan gemeente Dongen

Als bewonersgroep vragen we ons af wat waarom De Bunte Vastgoed dan wel toestemming zou kunnen krijgen voor een tweedelijs bebouwing met een compleet nieuwe woonwijk inclusief infrastructuur.

1) *Voor de verkopende grondeigenaren van bouwplan Oude Baan 10 en omgeving is hier toch ook sprake van splitsing van percelen voor tweedelijs bebouwing?*

2) *Bovendien zoals ook gemeld in het vorige hoofdstuk bij 2.3 en 2.4: het betreft een grootschalige tweedelijs bebouwing in een al 100 jaar niet-openbaar gebied. Het zou met veel impact de leefbaarheid en kwaliteit van wonen raken van meer dan 150 bewoners van Oude Baan, Julianastraat en Wilhelminastraat. Deze vorm en deze impact van tweedelijs bebouwing (met 11 hoogbouw woningen en infrastructuur van toegangswegen) gaat toch veel verder dan van het voorbeeld van één mantelzorgwoning aan de Mgr. Nolenslaan?*

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.1 alsmede 2.4.

Vraag/ reactie.

3.34 Uitspraak wethouder

In een publicatie op 13 december jongstleden in BN De Stem naar aanleiding van de raadsvergadering met de inspreker, spreekt wethouder Kees de Jong duidelijke taal: „Wij zijn geen voorstander van tweedelijs bebouwing. Dat heeft invloed op de omgeving, op de omwonenden.”

Antwoord:

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.1 alsmede 2.4.

Vraag/ reactie

3.35 Reactie bewonersgroep

Wij onderstrepen en herhalen als bewonersgroep de strekking van de woorden van de wethouder: Wij zijn geen voorstander van de tweedelijs bebouwing zoals is voorzien in het bouwplan Van De Bunte Vastgoed. Dat zou een enorme invloed hebben op de omgeving en op ons als omwonenden.

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.1 alsmede 2.4.

Vraag/ reactie

3.36 Andere speerpunten gemeentelijk beleid

We hebben het in dit hoofdstuk al de knelpunten benoemd die het bouwplan van De Bunte Vastgoed naar onze mening heeft met belangrijke gemeentelijke thema's zoals inbreiding, doelgroepen, betaalbaarheid van woningen, prioriteiten, regie, tweedelijs bebouwing.

Vraag over toegevoegde waarde:

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

Met het oog op de andere speerpunten in beleid van het gemeentebestuur: Waar wordt er verbinding gemaakt met deze speerpunten, dan wel wáár en waarmée wordt er toegevoegde waarde geleverd door het bouwplan Oude Baan 10 en omgeving?

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.1 alsmede 2.4.

Vraag/ reactie

3.37 *Niet op leefbaarheid / sociale cohesie*

De extra sociale waarde ontbreekt. Het worden geen goedkope woningen voor jongeren of ouderen die op loopafstand van het centrum gebruik kunnen maken van voorzieningen. Het wordt ook geen creatieve collectieve woonvoorziening van Amarant voor mensen met een beperking en daarbij een grote moestuin die goed past in de historische omgeving en daarbij ook dient als bron voor gezond voedsel en een goede dagbesteding.

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.1 alsmede 2.4.

Vraag/ reactie

3.38 *Niet op hittestress*

De hittestress in centrum zal alleen maar fors toenemen bij minder groen en veel meer stenen en realisatie van een nieuwe woonwijk met bijbehorende infrastructuur.

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.9.

Vraag/ reactie

3.39 *Niet op flora en fauna*

Het niet-openbare terrein met planten, bomen en open ruimte als rustige en veilige thuishaven in het centrum voor (beschermde) vogels, insecten en andere dieren zal alleen maar aan kracht en waarde verliezen.

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.8.

Vraag/ reactie

3.40 *Niet op verkeersveiligheid*

De verkeersveiligheid in drie straten wordt aantoonbaar minder, met meer verkeer, meer parkeerdruk en nieuwe in- en uitgangen voor auto's, fietsers en voetgangers in toch al drukke straten in het centrum van Dongen: Oude Baan, Julianastraat en Wilhelminastraat. De Wilhelminastraat die nu al de drukste of één van de drukste aanrijroutes is voor het centrum, krijgt er halverwege de straat nog een extra ontsluiting bij. Nota bene voor de extra kwetsbare verkeersdeelnemers voetgangers en fietsers.

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 2.25, 2.26 alsmede 2.27.

Vraag/ reactie

3.41 *Niet op veiligheid*

De cijfers van de politie zullen het kunnen onderbouwen met feiten, maar veiligheid is zeker ook een belangrijke gevoelskwestie: de vele tientallen huishoudens die wonen aan Oude Baan, Julianastraat en Wilhelminastraat hebben nu allemaal de zekerheid dat er aan de achterkant van hun woningen geen toegang mogelijk is van auto's en bezoekers. Overdag niet en 's nachts niet. Het zou een enorme verandering zijn (in elke geval in het gevoel van veiligheid) als het met komst van een nieuwe woonwijk inclusief toegangswegen er ineens aan de achterkant van

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

hun woningen een openbare ruimte zou komen die voor iedereen toegankelijk is - van nieuwe bewoners, tot overlast gevende groepen, vandalen en inbrekers. Overdag, maar ook in de avond en in de nacht. Minder rust, minder veiligheid.

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.10.

Vraag/ reactie

3.42 *Niet op klimaat en duurzaamheid*

Eind december 2023 lasen we op Dongen Nieuws dat de gemeente Dongen samen met de inwoners aan de slag gaat om Dongen klimaatbestendiger te maken. Inwoners kunnen in 2024 en 2025 subsidie aanvragen om hun tuin beter bestand te maken tegen bijvoorbeeld hitte en hevige regenval. Met deze subsidie wil de gemeente inwoners helpen om hun woonomgeving beter in te richten op het veranderende klimaat. Hoe verhoudt zich dat beleid tot het bouwen van een tweedelijns nieuwe woonwijk in de achtertuinen van tientallen huishoudens?

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.8 alsmede 1.9.

Vraag/ reactie

3.43 *Betere en andere mogelijkheden*

De belangrijkste en naar onze mening enige feitelijke toegevoegde waarde van het bouwplan Oude Baan 10 en omgeving is dat er 11 woningen zouden worden toegevoegd aan de krappe woningmarkt van Dongen. Dat is echter een kwantitatieve reden. Kwantitatief zal ook de bankrekening van een aantal direct betrokken groeien. Maar dat lijkt ons voor de gemeente Dongen niet echt een zwaarwegend argument om het plan groen licht te geven.

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.1 alsmede 2.4.

Vraag/ reactie

3.44 *Tot 2030 geen kwantitatieve druk*

Bij punt 3.10 van dit hoofdstuk citeerden we al de professionele onderzoekers van BRO die in hun onafhankelijke rapport aangeven dat er in elk geval tot 2030 voldoende woningbouwlocaties elders in onze gemeente ter beschikking zijn. Dus de prioriteit zit 'm voor de gemeente niet op de kwantiteit bouwgrond op de korte termijn. Het gaat op de korte termijn niet om het vinden van nieuwe bouwgronden, het gaat om het op korte termijn realiseren van nieuwe woningen voor (specifieke) doelgroepen.

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 3.6 alsmede 3.9.

Vraag/ reactie

3.45 *Kwalitatieve kansen die passen bij de omgeving*

Passend binnen de speerpunten van beleid, zien we als bewonersgroep wel kansen voor onze eigen woonomgeving om ook een bijdrage te leveren. Er zijn andere, betere mogelijkheden om rekening houdend met specifieke kwaliteiten van onze woonomgeving en zonder daar op in te teren, ook dit gebied een bijdrage te laten leveren aan het verminderen van de woonproblematiek in Dongen. Voor het toevoegen van 11 woningen is geen ontwikkelaar nodig met een grootschalig plan.

We hebben het hier over een specifiek gebied, zoals beschreven in hoofdstuk 1. Onze gedachte: Gebruik niet het hart van deze driehoek - dat zorgt juist voor extra vitaliteit van mens, dier en natuur. Oude Baan, Julianastraat en Wilhelminastraat: We hebben het hier over tientallen huizen met diepe tuinen.

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.1, 1.8, 1,9 alsmede 2.4.

Vraag/ reactie

3.46 Mantelzorg

Dit gebied met deze 100 jaar oude infrastructuur is ruimtelijk gezien uitermate geschikt voor uitbreiding van woningen met mantelzorg. Dat kan via particulier initiatief en kleinschalige aanpak met maatwerk.

Antwoord:

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.1, 1.8, 1,9 alsmede 2.4.

Vraag/ reactie

3.47 Praktijkvoorbeeld maatwerk

Een praktijkvoorbeeld van maatwerk via particulier initiatief betreft nota bene één van de grondverkopende bewoners zélf. Op dit moment zijn ze een bedrijfsruimte op hun perceel aan het verbouwen tot woning waardoor hun dochter de intrek kan nemen in de woning waar ze vele jaren in hebben gewoond met hun gezin. Het is een initiatief waartegen de buurtbewoners géén bezwaar hebben gemaakt. Meer in hoofdstuk 4 en hoofdstuk 5.

Antwoord

Van het genoemde praktijkvoorbeeld hebben wij kennis genomen.

Vraag/ reactie

3.48 Andere voorbeelden: Hospita en kangoeroe

Ook het fenomeen hospita (kamerverhuur zonder korting op toeslag, uitkering of AOW) of kangoeroewoningen (meerdere huishoudens samen onder één dak) biedt voor de (vaak groot uitgebouwde) woningen in dit oude deel van Dongen zeker kansen. Mogelijk ook voor een andere belangrijke doelgroep die zoekende is op de woningmarkt, namelijk jongeren. Door het verhuren van een of meer kamers kan de wooncapaciteit in het centrum van Dongen worden vergroot, tegen betaalbare prijzen, met behoud van de kernkwaliteiten van het gebied voor iedereen die daar woont.

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.1, 1.8, 1,9 alsmede 2.4.

Vraag/ reactie

3.49 Participatieve democratie

Wij vertrouwen erop dat we als grote groep betrokken inwoners / omwonenden op basis van onze inbreng worden gehoord. Of zoals uitgesproken door meerdere partijen in de raad op 2 november 2023 bij de algemene beschouwingen: participatieve democratie. Hoe is ons contact met de inwoners? Stralen we vertrouwen uit?

Antwoord

Zie de beantwoording in het participatieverslag onder hoofdstuk 7.

Vraag/ reactie

3.50 Uitspraken gemeentebestuur Hierbij een opsomming van recente uitspraken van het gemeentebestuur die een goede indruk geven over de speerpunten van het bestuurlijk beleid:

CDA Dongen - 's Gravenmoer:

„Bij wonen heeft de gemeente nadrukkelijk een leidende rol. De gemeente is bij uitstek de partij die bepaalt wat er gebouwd kan gaan worden en hoe de gemeente Dongen eruit gaat zien. Bij inbreidingslocaties dient er rekening te worden gehouden met de bestaande omgeving.”

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024



D66 Dongen

„Het is essentieel om het vertrouwen van de inwoners in de politiek te herstellen.”

Volkspartij Dongen: „Woningbouw voor ieder wat wils, liefst zo betaalbaar mogelijk en met een leefomgeving die kwalitatief groen uitstraalt.”

Dongense VVD

„Een nieuwe wijk is iets waar zorgvuldig over nagedacht moet worden omdat hij er meer dan 50 jaar zal staan.”
Ouderenpartij voor Dongen „De gemeente Dongen zou bij nieuwbouw meer de regie in eigen handen moeten nemen in plaats van dit over te laten aan de projectontwikkelaars.

” CDA Dongen - ‘s Gravenmoer:

„Het is vanzelfsprekend dat bewoners betrokken worden bij bouwinitiatieven in hun buurt.”

D66 Dongen

“Er is gelukkig veel meer aandacht voor de kwaliteit van het groen en biodiversiteit.”

Wethouder Kees de Jong (CDA)

„Wij krijgen door klimaatverandering steeds vaker te maken met weersextremen, hittegolven, langere periodes van droogte en stortbuien. Meer groen in de gemeente zorgt voor verkoeling tijdens warme perioden. Inwoners kunnen met hun tuininrichting een groot verschil maken.”

CDA Dongen - ‘s Gravenmoer:

„Meer groen is nooit slecht. Wij hebben bij verdeling van schaarse ruimte een serieuze discussie met elkaar te voeren.”

Ouderenpartij voor Dongen

„Bij wonen komen ouderen er bekaaid af, er worden geen specifieke woningen gebouwd voor hen terwijl de behoefte aan een kleinere woning wel bestaat. Hoe zorgen we ervoor dat woningen ook betaalbaar zijn voor starters en senioren?”

D66 Dongen

„Als wij als gemeente er echt voor willen zorgen dat 30% van de woningen in Dongen in de toekomst sociale huurwoningen zijn, dan zullen we een flinke inhaalslag moeten maken. Dat betekent bij alle komende bouwprojecten fors meer dan die 30% aan sociale huurwoningen bouwen, want anders halen we het nooit. Kortom de oproep is duidelijk: maak waar je voor staat.”

Ouderenpartij voor Dongen:

„We hebben cijfers van de wethouder ontvangen over gerealiseerde woningbouw in 2022. Daaruit blijkt dat er is gebouwd in Dongen in de percentages van 48% dure woningen, 27% middelduur en 25% goedkope woningen. Deze cijfers geven aan waar de prioriteit ligt: meer goedkope en betaalbare woningen voor iedereen.”

CDA Dongen - ‘s Gravenmoer:

„Veel inwoners maken zich zorgen over de verkeersveiligheid in hun buurt. Wij zullen met een motie komen.”

D66 Dongen

„Wij vinden het belangrijk beleid te baseren op wat Dongenaren ervaren als het gaat om veiligheid. Voelen zij zich veilig op straat in de wijk?”

Dongense VVD

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

„Wij hebben aandacht voor een veilige woonomgeving. Veilig over straat lopen, niet bang zijn om je hond uit te laten in het donker, veilig de deur uit kunnen en weten dat alle spullen nog thuisliggen bij terugkomst. Voor de Dongense VVD is veiligheid één van de belangrijkste speerpunten.”

CDA Dongen - 's Gravenmoer:

„Om aan gemeenschappen te bouwen is het belangrijk dat we inzetten op veilige en leefbare buurten.”

Volkspartij Dongen:

„Een prettige leefomgeving betekent voor veel inwoners en veilige en leefbare gemeente.”

Ouderenpartij voor Dongen *„Er moeten in wijken en buurten voorzieningen worden getroffen die het gevoel van angst en onveiligheid voorkomen.”*

Wethouder Kees de Jong (CDA)

„Wij zijn geen voorstander van tweedelijns bebouwing. Dat heeft invloed op de omgeving, op de omwonenden.”

Volkspartij Dongen:

„Iedere wijk een groene long.”

Antwoord

Hetgeen wat u beschrijft is slechts een beperkte weergave van de politieke programma's. Gelukkig behelst een programma iets meer dan dat. Voor de volledigheid verwijzen naar de verschillende programma's per individuele partij.

Volkspartij Dongen

<https://volkspartijdongen.nl/verkiezingsprogramma-2022-2026/>

CDA Dongen - 's Gravenmoer

<https://www.cda.nl/noord-brabant/dongen-s-gravenmoer/verkiezingsprogramma>

Dongense VVD

<https://dongen.vvd.nl/standpunten>

Ouderenpartij voor Dongen

<https://ouderenpartijdongen.nl/>

D66 Dongen

<https://d66.nl/dongen/verkiezingsprogramma/>

Vraag/ reactie

4.1 Ervaringen

In dit hoofdstuk willen we als bewonersgroep onze ervaringen delen met De Bunte Vastgoed en de verkopende grondeigenaren als het gaat over participatie en communicatie. Gezien de speerpunten van beleid in deze bestuursperiode, zijn participatie en communicatie ook belangrijke onderwerpen voor het gemeentebestuur van college en gemeenteraad. Een relatief kleine groep van (naar ons bekend) drie initiatiefnemers/grondeigenaren in onze buurt is al geruime tijd met elkaar in gesprek, maakt afspraken, bedenkt plannen en sluit contracten met een professionele en commerciële projectontwikkelaar die is ingeschakeld. Voor deze kleine groep heeft de planvorming alleen maar (financiële) voordelen. Een veel grotere groep van ruim 150 omwonenden (Oude Baan, Julianastraat, Wilhelminastraat, Prinses Amaliastraat) op wie de planvorming grote impact heeft, wordt al die tijd niet of nauwelijks gevraagd om interactie en participatie. Voor deze groep (wij als bewonersgroep) heeft de planvorming alleen maar nadelen.

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.3 in aanvulling daarop het volgende;

Hoe een omgevingsdialoog gevoerd wordt is binnen de gemeente Dongen vormvrij. Er is geen leidraad waar dat bij andere gemeentes wel het geval is. Dit neemt niet weg dat de gevoerde wijze op voorhand is overlegd en akkoord is bevonden door de gemeente.

Daarnaast is de wijze hoe de omgevingsdialoog gevoerd is door ons als initiatiefnemers reeds vele malen toegepast ook bij andere gemeentes waar wel een leidraad voorhanden is. Ook binnen deze gemeentes voldoet onze werkwijze veelal voor het voeren van een omgevingsdialoog.

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

Het proces hoe dit doorlopen is, is niet anders dan bij andere projecten. In beginsel begin je met het vormgeven van een plan dit is een dialoog die gevoerd wordt met medewerkers van de gemeente Dongen dit vanuit verschillende vakdisciplines en invalshoeken. Hierna ontvang je een ambtelijk akkoord c.q. principemedewerking vanuit de gemeente. In de periode hierna laten wij het ontwerp op voorhand toetsen door welstand. Dit zodat het geen wat getoond wordt ook vanuit die discipline akkoord is.

Na een ambtelijk akkoord en een akkoord van welstand bereiden wij de omgevingsdialoog voor. Dit is het platform www.OudeBaan10.nl zoals bij u bekend en de fysieke informatieavond. Wij tonen hier een uitgewerkt schetsontwerp daar wij graag op detailniveau terug koppeling willen zodat eventuele aanpassingen doorgevoerd kunnen worden.

Het geen wat afwijkt in dit proces is dat wij omwonende c.q. belanghebbende de extra tijd gegeven hebben waarom verzocht is. Het geen wat ook omschreven staat in hoofdstuk 6 van het participatieverslag.

Vraag/ reactie

4.2 Gepasseerd en niet gehoord

Tot op heden ervaren we het tegendeel van een eerlijk gesprek, elkaar op de hoogte brengen en houden, het voeren van een open procedure en het toepassen van een integrale denkwijze, rekening houdend met elkaars belangen. We voelen ons gepasseerd en niet gehoord. Er is onvoldoende aandacht voor onze belangen, gevoelens en gedachten. De procesgang is rommelig en er wordt teruggekomen op toezeggingen. Lang niet alle omwonenden hebben een brief in de bus gehad van De Bunte Vastgoed en de kans gekregen om te participeren. Dat vinden we kwalijk bij zo'n belangrijke ontwikkeling.

Bewonersgroep geen gesprekspartner Na een moeizaam begin, zijn we nu zelfs in de situatie beland dat De Bunte Vastgoed niet met ons als bewonersgroep aan tafel wil, maar het gesprek alleen aan wil gaan per individueel huishouden of per straat (meer daarover bij 4.18 t/m 4.23 en 5.13).

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.3 alsmede 4.1 daarnaast is de lijst met genodigde terug te lezen in het participatieverslag onder hoofdstuk 4

Vraag/ reactie

4.3 Vragen en antwoorden

Als bewonersgroep hebben wij (met terugwerkende kracht) duidelijke vragen. We rekenen erop dat wij hier van de Bunte Vastgoed dan wel de verkopende grondeigenaren ook duidelijke antwoorden op krijgen. Niet in een algemene samenvattende reactie, maar puntsgewijs per vraag, zoals onderstaand duidelijk staat aangeven.

Antwoord

Dit is niet bezwaarlijk wij zullen hier puntsgewijs op reageren dit echter wel met de volgende kanttekening. De omgevingsdialoog wordt door ons De Bunte Vastgoed Zuid als initiatiefnemer gevoerd wij zullen hier ook vanuit die hoedanigheid op reageren.

Vraag/ reactie

4.4 Eerste berichtgeving over bouwplan Oude Baan 10 e.o.

Op vrijdag 20 oktober 2023 viel er bij ons een brief in de bus met als afzender De Bunte Vastgoed. Dit was voor ons de eerste vorm van berichtgeving en kennisname van het voorgenomen bouwplan Oude Baan 10 en omgeving. We voelden ons echt overvallen. Zo'n groot plan. Zoveel impact. Zoveel mogelijke gevolgen voor de toekomst. Waarom hadden we hier nooit iets eerder over gehoord? Niet van De Bunte? Maar ook niet van onze direct betrokken buurtbewoners die kennelijk al geruime tijd in gesprek waren met de ontwikkelaar over verkoop en ontwikkeling van hun gronden.

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

Antwoord

De eigenaren zijn verzocht vertrouwelijk om te gaan met de informatie die zij op dat moment hadden dit omdat wij alle omwonende c.q. belanghebbende in één keer willen informeren en niet via, via of middels lokale c.q. regionale media.

Dit is daadwerkelijk bedoeld om te voorkomen dat er ruis ontstaat, en dat alle omwonende c.q. belanghebbende gelijk behandeld worden.

Vraag/ reactie

4.5 *Sociale buurt We leven in 'oud-Dongen'.*

Dat is een sociale buurt waar de burens elkaar kennen en ook met regelmaat ook bij elkaar over de vloer komen. Voor een kop koffie en een praatje. En zelfs ook voor een borrel op een verjaardag. Het is een buurt waarin je als omwonenden met elkaar praat, zeker bij belangrijke ontwikkelingen. Vanuit dat perspectief en die sociale cohesie komt een brief van een projectontwikkelaar met vergaande informatie als deze, dan ook als een donderslag bij heldere hemel.

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 4.4.

Vraag/ reactie

4.6 *Olifant in porseleinkast*

Helemaal voor de bewoners van Wilhelminastraat 11 kwam de brief binnen als een olifant in een porseleinkast. Al meer dan een jaar voerden zij regelmatig (aan de keukentafel) gesprekken met hun naaste burens van nummer 15 over een vergunningsaanvraag. Opmerking: ondanks het verschil in nummering zijn de bewoners van Wilhelminastraat 11 en 15 wat woonhuizen betreft directe burens. Nummer 13 is het achtergelegen bedrijfspand dat ook in eigendom is van de bewoners van Wilhelminastraat 15.

Vergunningaanvraag De gewenste aanvraag voor vergunning betrof het mogen realiseren van een mantelzorgwoning in de bedrijfsruimte van Wilhelminastraat 13. Daarmee zouden de bewoners van Wilhelminastraat 15 voor hun pensioentijd een belangrijke stap kunnen zetten. Een van hun kinderen zou dan kunnen gaan wonen in de ouderlijke woning op nummer 15 en zelf zouden de ouders dan hun intrek kunnen gaan nemen in de achter deze woning gelegen te verbouwen bedrijfsruimte op nummer 13. Ze smeekten hun burens van nummer 11 om geen bezwaar te maken tegen de vergunningaanvraag. Geen duidelijk antwoord De bewoners van nummer 11 besloten en beloofden ook om dat niet te doen. Ook al betekende het ombouwen van de bedrijfsruimte naar woonruimte voor hen een toekomstig verlies van privacy wegens nieuwe inrij in hun tuin. Maar ja, goede burens van elkaar, samen op verjaardagen en samen een zomeravondborrel. Het bevreemde hen wel dat ze geen duidelijk antwoord kregen op de vraag of het dan misschien mogelijk was om een deel van het bedrijfsperceel van nummer 13 toe te voegen aan hun eigen tuin op nummer 11. Daarmee zouden zij dan ook nieuwe leuke stappen kunnen zetten. Ze gaven daarbij meerdere opties aan: grond kopen of pachten voor een periode van bijvoorbeeld 10 jaar. Maar een duidelijk antwoord van de burens met verbouwplannen bleef uit. Geen bezwaar De vergunningaanvraag werd gedaan door de eigenaren van Wilhelminastraat 13/15 en zoals beloofd tekenden de burens van Wilhelminastraat 11 géén bezwaar aan. Het moment kwam dat de vergunning werd verleend en werd gepubliceerd in de gemeentelijke informatiekrant. En toen... De olifant En toen, op 20 oktober 2023, viel er de brief van De Bunte Vastgoed in de bus van de bewoners van Wilhelminastraat 11. Toen werd ineens duidelijk waarom er nooit een echt antwoord was gekomen op hun verzoek om grond te kopen dan wel te pachten. Maar vooral het gevoel van overvallen en in de maling genomen te zijn overheerste: waarom is bij al die gesprekken over vergunningen hier nooit iets over gezegd? We hadden toch een goed contact met elkaar? We waren toch in gesprek over bouwplannen?

Belangrijke toevoeging: Deze bewoners zijn dezelfde bewoners als die van de bizarre situatie zoals benoemd in hoofdstuk 2 bij de punten 2.30 en 2.31 Van De Bunte Vastgoed kregen ze te horen dat er op 1,5 meter afstand van hun woonkamerraam en eettafel een doorgang naar de nieuwe wijk voor fietsers en voetgangers is ingetekend...

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024



Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 4.1.

Vraag/ reactie

4.7 Voorbereiding

In de brief van 20 oktober 2023 wordt door De Bunte Vastgoed verwezen naar een website: www.Oudebaan10.nl. Daarop is een visualisatie te zien van 11 woningen in het gebied achter de tuinen van bewoners Oude Baan, Julianastraat en Wilhelminastraat. Of zoals De Bunte het zelf noemt in de brief: 'een nieuw woonhofje'. Het bedenken van een 'woonhofje', het visualiseren daarvan, het maken van een website, het sluiten van overeenkomsten, het ondertekenen van contracten, het voeren van besprekingen – dat is een intensief proces waarbij grote (financiële) belangen zijn gemoeid. Dat kost allemaal tijd en voorbereiding. Dat is eerder een kwestie van één of meerdere jaren en maanden, dan van weken. Wij vragen ons al bewonersgroep dan ook af, wanneer de voorbereiding op dit project is begonnen en waarom wij daar als direct betrokkenen / directe burens nooit eerder over zijn geïnformeerd en betrokken met communicatie en participatie.

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 4.1 alsmede 4.4.

Vraag/ reactie

4.8 Vragen naar aanleiding van 1e berichtgeving

De brief van 20 oktober 2023 blijft over veel zaken onduidelijk. We horen via het geruchtencircuit en de tamtam steeds nieuwe informatie. Maar we baseren ons graag op feiten. Daarom hebben wij de volgende vragen aan De Bunte Vastgoed en de verkopende grondeigenaren naar aanleiding van de eerste berichtgeving.

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 4.1 alsmede 4.4.

Vraag/ reactie

Vraag 4.8.1: Grondeigenaren In de eerst regel van de brief d.d. 20 oktober 2023 meldt De Bunte Vastgoed: 'Wij hebben onlangs overeenkomsten gesloten met de eigenaren van diverse gronden aan de Oude Baan 10 en het achterliggende gebied.' Tot nu hebben we daar alleen informatie via het informele circuit over gekregen en we willen daar graag een feitelijke mededeling over. Dat brengt ons bij de eerste vraag: Wie zijn deze verkopende grondeigenaren?

Antwoord

Vraag is niet relevant t.a.v. het voorgenomen planinitiatief. Derhalve zijn de door ons gesloten contracten vertrouwelijk en niet openbaar wij voelen ons dan ook niet verplicht om hier op te reageren.

Vraag/ reactie

Vraag 4.8.2: Initiatiefnemer

Bij wie van deze verkopende grondeigenaren is de planvorming begonnen?

Antwoord

Vraag is niet relevant t.a.v. het voorgenomen planinitiatief.

Vraag/ reactie

Vraag 4.8.3: Samenwerking grondeigenaren

Wanneer zijn door de verkopende grondeigenaren de eerste afspraken gemaakt over samenwerking, het samenvoegen van percelen om te komen tot een gezamenlijke aanpak voor de ontwikkeling van woningbouw?

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024



Antwoord

Vraag is niet relevant t.a.v. het voorgenomen planinitiatief. Derhalve zijn de door ons gesloten contracten vertrouwelijk en niet openbaar.

Vraag/ reactie

Vraag 4.8.4: Projectontwikkelaar
Wanneer is De Bunte Vastgoed voor de eerste maal benaderd?

Antwoord

Vraag is niet relevant t.a.v. het voorgenomen planinitiatief.

Vraag/ reactie

Vraag 4.8.5: Contracten
Wanneer heeft De Bunte Vastgoed de overeenkomsten gesloten en de contracten getekend met de eigenaren van diverse gronden aan Oude Baan 10 en het achterliggende gebied?

Antwoord

Vraag is niet relevant t.a.v. het voorgenomen planinitiatief. Derhalve zijn de door ons gesloten contracten vertrouwelijk en niet openbaar, wij voelen ons dan ook niet verplicht om hier op te reageren.

Vraag/ reactie

Vraag 4.8.6: Meer ontwikkeling (1)
Via het geruchtencircuit horen we dat een van de grondverkopende eigenaren (de heer ■■■) voor dit bouwplan, ook plannen zou hebben voor meer woningbouwontwikkeling op grond die in zijn eigendom is, in de Oude Baan en dichtbij Julianastraat. Met het indienen zou worden gewacht tot dit bouwplan Oude Baan 10 en omgeving heeft geleid tot een verandering van het bestemmingsplan. Vraag: Wat is waar van deze geruchten?

Antwoord

Dergelijke initiatieven zijn bij ons De Bunte Vastgoed Zuid niet bekend. Wij richten ons sec op de ontwikkeling van Oude Baan 10 e.o.

Vraag/ reactie

Vraag 4.8.7: Meer ontwikkeling (2)
Via het geruchtencircuit horen we dat er nog twee of drie percelen nu niet in het plan zijn opgenomen maar waarvoor wel plannen zijn om deze (later) in ontwikkeling te gaan nemen. Om die reden zouden ook huurcontracten in de Oude Baan maar tijdelijk zijn verlengd of opgezegd. Vraag: Is het denkbaar dat het niet bij dit bouwplan blijft en dat er nog meer percelen van grondeigenaren aan de Oude Baan dan wel Julianastraat, Wilhelminastraat voorgedragen gaan worden voor ontwikkeling?

Antwoord

Dergelijke initiatieven zijn bij ons De Bunte Vastgoed Zuid niet bekend. Wij richten ons sec op de ontwikkeling van Oude Baan 10 e.o.

Vraag/ reactie

Vraag 4.8.8: Communicatie & participatie
Waarom is vanaf de data van 4.8.3 t/m 4.8.5 en tot aan 20 oktober 2023 (eerste brief in bus) nooit eerder contact gezocht met omwonenden voor communicatie en participatie?

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 4.1

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

Vraag/ reactie

Vraag 4.8.9: *Zwijgplicht*

Eén van de grondeigenaren waarvan we zeker weten dat zij als verkopers betrokken zijn bij de planvorming, zijn de bewoners van Wilhelminastraat 15. Na het bekend worden van de brief op 10 november 2023 hebben zij in gesprekken met omwonenden aangegeven dat vDe Bunte Vastgoed geen toestemming aan hen gaf om eerder over deze ontwikkeling praten. Klopt deze informatie en zo ja, waarom was er geen toestemming om over te praten?

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 4.4.

Vraag/ reactie

Vraag 4.8.10: *Vleermuizen*

In de tweede helft van het afgelopen jaar zagen we een van de bewoners van Wilhelminastraat 15 op een ladder staan om bij het gebouw van zijn bedrijfsruimte op perceel nummer 13 om daar bij de dakrand mogelijke kruipruimten en ingangen voor dieren dicht te maken. We kregen van deze bewoner te horen: dat heeft te maken met vleermuizen en de verlening van vergunning. Dat brengt ons bij de volgende twee vragen: Zijn er (strafbare) werkzaamheden verricht om mogelijke ruimtes voor vleermuizen of andere (beschermde) diersoorten af te dichten? En zo ja, op wiens initiatief is dat in gang gezet?

Antwoord

Wij zijn als De Bunte Vastgoed Zuid niet betrokken bij deze procedure en hebben hier slechts kennis van genomen.

Vraag/ reactie

Vraag 4.8.11: *Kappen van bomen*

In het recente verleden zijn op het terrein wat geldt als bestemming voor het bouwplan, diverse werkzaamheden verricht. Zoals het kappen van twee grote bomen, waarvan tenminste één voor de omgeving zeer karakteristiek exemplaar. Dat brengt ons bij de vragen: Wanneer zijn deze bomen (met waarde voor flora en fauna) gekapt? Was de gemeente hiervan op de hoogte? Was dit toegestaan zonder vergunning? Is hiervoor een vergunning aangevraagd? Is hiervoor een vergunning verleend en zo ja op welke datum? Wat was de reden voor het kappen van deze bomen? Had dit iets te maken met voorbereiding van het bouwplan?

Antwoord

Wij zijn als De Bunte Vastgoed Zuid niet betrokken bij de kap van bomen of eventuele voorbereidingen hieromtrent. Het huidige terrein is in de tussentijd van contractvorming tot heden voor zover wij weten aan geen wijzigingen onderhevig geweest.

Vraag/ reactie

Vraag 4.8.12: *Afvoeren zand heuvelrug*

In het recente verleden zijn op het terrein wat geldt als bestemming voor het bouwplan, diverse werkzaamheden verricht. Zoals wegrijden van een groot aantal vrachtauto's met zand, afkomstig van een op het terrein gelegen beeldbepalende heuvelrug, met waarde voor flora en fauna. Was de gemeente hiervan op de hoogte? Was dit toegestaan zonder vergunning? Is hiervoor een vergunning aangevraagd? Is hiervoor een vergunning verleend en zo ja op welke datum? Wat was de reden voor het afvoeren van het zand? Had dit iets te maken met voorbereiding van het bouwplan?

Antwoord

Wij zijn als De Bunte Vastgoed Zuid niet betrokken bij afvoeren van zand of eventuele voorbereidingen hieromtrent. Het huidige terrein is in de tussentijd van contractvorming tot heden voor zover wij weten aan geen wijzigingen onderhevig geweest.

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

Vraag/ reactie

Vraag 4.8.13: Toekomst beeldbepalende boom

Op het terrein wat geldt als bestemming voor het bouwplan staat nu een grote beeldbepalende boom, met waarde voor flora en fauna. We zien deze boom niet terug op de visualisatie van het bouwproject zoals te zien op de website van het bouwplan. Betekent dit dat de boom moet gaan sneuvelen voor het bouwproject? Wordt hiertoe een kapvergunning aangevraagd? Of is er een andere reden dat deze boom niet is opgenomen in de visualisatie?

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.8.

Vraag/ reactie

Vraag 4.8.14: Onderzoek flora en fauna

Wat zijn de consequenties van het bouwplan voor flora en fauna, de vogels etc? Is er of wordt er onderzoek gedaan naar de consequenties? Wanneer zou dat dan zijn?

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.8.

Vraag/ reactie

Vraag 4.8.15: Onderzoek beschermde diersoorten

Is of wordt er onderzoek gedaan naar beschermde diersoorten in het gebied? Wanneer zou dat dan zijn?

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.8.

Vraag/ reactie

Vraag 4.8.16: Plan van aanpak flora en fauna

Wordt er een plan van aanpak gemaakt om flora en fauna te beschermen? Wanneer zou dat dan zijn?

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.8.

Vraag/ reactie

Vraag 4.8.17: Onderzoeksopdracht

Bij onderzoeksopdracht: Wie stelt de criteria hiervoor samen en kiest de onderzoeker? Wanneer zou dat dan zijn?

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.8.

Vraag/ reactie

Vraag 4.8.18: Oppervlak bebouwing

Het bouwplan voorziet in de komst van een nieuwe woonwijk van 11 woningen, compleet met garages, opritten, straten, parkeerplaatsen en andere infrastructuur. Dat brengt ons bij de volgende vragen: Hoeveel vierkante meter aan stenen, bebouwing en andere infrastructuur zou er volgens het bouwplan gaan plaatshebben? Hoeveel procent van het gebied betreft dat?

Antwoord

Zie de beantwoording bij vraag/ reactie 1.9.

Vraag/ reactie

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

Vraag 4.8.19: Tijdsduur bouwoverlast

Als er wordt gebouwd aan een nieuwe woonwijk met 11 woningen plus infrastructuur, dan kost dat veel tijd en brengt het veel overlast voor omwonenden. Vraag: Hoe lang gaat het project van grondwerkzaamheden, bouw tot oplevering uiteindelijk duren naar verwachting van de ontwikkelaar?

Antwoord:

Dit is op dit moment nog lastig exact te voorspellen. De ervaring bij vergelijkbare projecten is dat de bouwtijd 1 tot 1,5 jaar in beslag zal nemen.

Vraag/ reactie

Vraag 4.8.20: Gevolgen bouwoverlast

Veel huizen aan de Oude Baan, Julianastraat en Wilhelminastraat zijn 60, 80 of 100 jaar geleden gebouwd. Veel bewoners maken zich zorgen over schade aan hun woningen als gevolg van zware bouwactiviteiten en zwaar bouwverkeer in de directe omgeving. Bijvoorbeeld scheuren in muren door trillingen. Vraag: Hoeveel budget is de ontwikkelaar van plan op te nemen in het plan voor beschermende maatregelen?

Antwoord

Het proces bij dit soort trajecten is dat er op voorhand een bouwkundige opname wordt gedaan door een expertisebedrijf in de omgeving van het plangebied. Daarnaast dient een aannemer in beginsel een deugdelijke CAR verzekering te hebben die dit soort risico's wegneemt.

Vraag/ reactie

Vraag 4.8.21: Capaciteit infrastructuur

Het bouwplan voorziet in de komst van een nieuwe, tweedelijns woonwijk. Welke gevolgen zou dit hebben voor de infrastructuur van de woningen aan drie straten in de eerstelijns bebouwing? Moeten er capaciteiten in voorzieningen worden aangepast dan wel uitgebreid? Zoals bijvoorbeeld riolering? Wifi-netwerken?

Antwoord

Dit is op dit moment nog lastig exact te voorspellen en zal aan de orde komen bij de civieltechnische uitwerking van het planinitiatief.

Vraag/ reactie

Vraag 4.8.22: Woningprijzen

Het bouwplan betreft 11 woningen. De Bunte heeft een doelgroep bepaald die hoort bij een marktsegment en bijbehorende (indicatieve) verkoopprijzen van de woningen. Hierbij onze vragen: Hoeveel gaat naar verwachting het goedkoopste huis van de 11 nieuwbouw woningen kosten? Wat wordt de prijs van de duurste woning(en)? Wat wordt de gemiddelde verkoopprijs van de 11 woningen?

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.1.

Vraag/ reactie

Vraag 4.8.23: Hoogbouw

Op de website van het bouwplan staat dat het plan is om de woningen levensloopbestendig te gaan bouwen. Dat brengt ons bij de vraag: Waarom is het dan nodig om in de planvorming hoogbouw mee te nemen aangezien deze vorm van bebouwing voor de buurtbewoners een veel grotere mate van impact heeft dan laagbouw?

Antwoord

Met twee lagen plat of 1 laag met kap is van hoogbouw derhalve geen sprake. Qua programma is het voor ons belangrijk dat een tweede c.q. derde slaapkamer mogelijk wordt gemaakt. Deze vraag/ reactie zullen wij echter

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

wel meenemen in de nog te voeren gesprekken met de architect zoals staat omschreven in hoofdstuk 7 van het participatieverslag.

Vraag/ reactie

Vraag 4.8.24: Planschade

Realisatie van het bouwplan zal afbreuk doen aan de directe woonomgeving en daarmee invloed hebben op het wooncomfort van directe omwonenden en de marktwaarde van hun huizen. Vraag: In welke mate / met welk budget wordt door de ontwikkelaar voorzien in planschade?

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.9.

Vraag/ reactie

Vraag 4.8.25: Correctie woning op plattegrond

De bewoners van Oude Baan 15 hebben via het reactieformulier aan De Bunte vastgoed voor 11 november 2023 doorgegeven dat hun woning niet is ingetekend op de tekeningen/plattegrond van het bouwplan en omgeving, zoals te zien op de website. Daardoor lijkt het alsof er tegenover het bouwplan (en de nieuw te vormen entree van de nieuwe woonwijk voor auto's) een open ruimte is, wat zeker niet geval is. Er staat een woning waarop de koplampen van de auto's bij uitrijden van de nieuwe wijk direct binnen zouden gaan schijnen. In een reactie op 8 december 2023 geeft De Bunte aan een fout te hebben gemaakt en stuurt deze bewoners digitaal een gecorrigeerde tekening toe. De Bunte geeft aan dat deze tekening verder gebruikt zal gaan worden bij de omgevingsdialoog. In de tweede week van januari 2024 is de website echter nog steeds niet aangepast. Zowel op de pagina straatprofielen als de pagina staat de oude tekening, dus zonder de woning Oude Baan 15 ingetekend en nog steeds met de open ruimte. Wat is hiervoor de verklaring?

Antwoord

De situatie is aangepast en vindt u terug onder hoofdstuk 3 afbeelding 2 van het participatieverslag.

Vraag/ reactie

4.9 Eerste informatiebijeenkomst

Iets meer dan een week na de eerste brief van vrijdag 20 oktober is er voor ons als buurtbewoners een eerste informatiebijeenkomst in Brasserie Winkk. Dit is op maandag 30 oktober 2023. Zonder presentatie, zo benadrukt De Bunte Vastgoed in de brief. Maar het wordt wel aangekondigd als een 'informatiebijeenkomst', van anderhalf uur. Korte termijn Als bewoners moesten we op korte termijn onze agenda's leegmaken om erbij aanwezig te kunnen zijn. We hebben ook maar korte tijd (iets meer dan een week) om ons in te lezen en vragen voor te bereiden. We missen de tijd om elkaar als omwonenden goed te kunnen spreken en gedachten en gevoelens met elkaar te delen.

Mislukte avond

Over het verloop van deze bijeenkomst kunnen we kort zijn: een mislukte avond. Teveel mensen in een veel te kleine en warme ruimte. Inderdaad géén presentatie. Wel een hoop vragen en emoties van bewoners. Geen duidelijke regie. Géén duidelijke informatie. Géén koffie ook. Wel algemeenheden en ontwijkende antwoorden van de vertegenwoordigers van De Bunte Vastgoed. Dat resulteert in hoog oplopende emoties. Er is geen sprake van een constructieve sfeer, integendeel. Er worden alleen maar (extra) frustraties opgebouwd.

Positief

Het positieve van deze avond was dat de beleidsambtenaar omgevingsbeleid van de gemeente Dongen in de rol van toehoorder aanwezig was bij deze informatiebijeenkomst voor bewoners die door De Bunte Vastgoed was georganiseerd en niet door de gemeente Dongen. Dat getuigt van professionaliteit en goed geïnformeerd willen zijn.

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 4.1.

Vraag/ reactie

4.10 Buurtinitiatief

Deze mislukte 'informatieavond' was voor een aantal buurtbewoners mede een belangrijke aanleiding voor het opzetten van een buurtinitiatief. Op korte termijn zijn bewoners bij elkaar gekomen voor overleg. Vervolgens is er een bewonersbrief opgesteld. Deze is rondgebracht in het weekeinde van zaterdag 4 november. Bewoners van Oude Baan, Julianastraat en Wilhelminastraat werden uitgenodigd voor een buurtbijeenkomst op woensdag 8 november 2023. Dat moest allemaal op zeer korte termijn, want door De Bunte Vastgoed was voor de reactietermijn op het bouwplan de deadline gesteld op 10 november.

Antwoord

Dit nemen wij voor kennisgeving aan.

Vraag/ reactie

4.11 De eerste reacties van bewoners

Al snel kwamen er vele reacties binnen op het emailadres dat namens de bewoners was gedeeld en waarop voor de buurtgroep kon worden aangemeld en gereageerd.

Hierbij een weergave van de reacties van omwonenden:

-„Heel fijn om te lezen dat wij niet de enigen zijn die ons overvallen voelen door het plan voor Oude Baan 10 en omgeving.”

-„Graag willen we meedenken hoe te reageren op de plannen.” -„Ik hoop op een grote opkomst.”

-„Samen staan we naar ons idee sterker dan ieder voor zich.”

-„Ik word echt niet vrolijk dat onze achtertuin wordt volgebouwd.”

-„Mensen dicht op elkaar proppen dat kan nooit goed zijn, dan blijft er toch geen ruimte over voor groen en dieren.”

-„Je zal maar in je achtertuin ineens tegen een huis van twee hoog aankijken in plaats van naar de blauwe lucht. Weg rust, vrijheid en privacy.”

-„Achter onze tuin staat een prachtige boom. Het zou buiten alle overlast en het verdwijnen van zoveel flora en fauna ons aan het hart gaan als de boom sneuvelt.”

-„We maken ons zorgen over de gevolgen van het bedachte plan: het parkeren, het verkeer en de verkeersveiligheid, de aanrijroute van de brandweer, het licht van weggrijpende auto's uit de nieuwe wijk wat op ooghoogte binnen schijnt als we in de woonkamer zijn.”

-„Er zal door nieuwe bewoners geparkeerd gaan worden in de Oude Baan die nu ook al vaak vol staat.” -„Dit plan heeft grote impact op direct betrokken burens. Die zullen veel woongenot moeten gaan inleveren. Hoe wordt er naar hun wensen geluisterd? En worden zij gecompenseerd?”

-„Weg rust als je tegenover de nieuwe straat komt te wonen.”

-„Ik zou adviseren om een jurist op het gebied van openbaar bestuur en bestemmingsplannen in de hand te nemen. Dit kan de bewaren mogelijk nog beter en daardoor succesvoller naar voren brengen. Uiteraard is dan wel de vraag wie dit gaat betalen, mogelijk zijn hiervoor subsidiepotjes beschikbaar.”

-„Ook wij zijn allesbehalve blij met het plan dat gevormd is rondom Oude Baan 10. Het extra verkeer door de straat, eerst bouwverkeer en daarna de bewoners, maakt onze rustige doodlopende straat weer een stuk drukker en onveiliger voor onze kinderen.”

-„Ik ben ook totaal niet te spreken over de voorgestelde bouwplannen.”

-„Een mooi stuk groen en vooral rust opofferen voor een paar woningen..”

-„Wij steunen van harte het voornemen om bezwaar te maken tegen deze snode plannen. Wij vinden het allesbehalve prettig dat er bouwplannen ontvouwd worden op deze mooie en unieke plek. Achter onze tuin staat een prachtige boom die ons 'huisparkje' nog meer glans geeft. Het zou buiten alle overlast en het verdwijnen van

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

zoveel flora en fauna ons erg aan het hart gaan als die boom ook sneuvelt. Hopelijk kunnen we een groene vuist maken die een streep haalt door de plannen.”

– „Heel fijn om steun te vinden bij elkaar, zorg te delen en naar de toekomst te kijken.”

– „Wij denken en doen graag mee. 11 woningen bouwen is en blijft absurd.”

– „Ik heb er ’s nachts wakker van gelegen.”

– „Wat ben ik blij met jullie brief, we wonen er recht tegenover en wisten van niets. Heel goed om samen op te trekken.”

Antwoord

Dit nemen wij voor kennisgeving aan.

Vraag/ reactie

4.12 Vragen naar aanleiding van bewonersbrief

Als buurtbewoners hebben we brieven rondgebracht in alle drie de straten van de driehoek Oude Baan, Julianastraat en Wilhelminastraat. Daarop kregen we veel respons van omwonenden dat dit voor hen de 1e brief was over dit project en dat zij de brief van De Bunte Vastgoed dd 20 oktober (met daarin bekendmaking van plan en uitnodiging inloopavond bij Winkk) nooit hadden ontvangen. Dat brengt ons bij de volgende vragen:

Antwoord

Wij gaan er vanuit dat u de vragen/ reacties bedoeld zoals weergegeven onder 4.12.1 t/m 4.12.3 bedoeld hieronder leest u de beantwoording.

Vraag/ reactie

Vraag 4.12.1 Adressen

De Bunte Vastgoed heeft een brief gedeeld op 20 oktober 2023 met daarin de bekendmaking van het bouwplan Oude Baan 10 en omgeving, de bekendmaking van de website www.OudeBaan10.nl en de uitnodiging voor de inloopavond bij Winkk op 30 oktober 2023.

Op welke adressen in de Oude Baan is deze brief gedeeld?

Op welke adressen in de Julianastraat is deze brief gedeeld?

Op welke adressen in de Wilhelminastraat is deze brief gedeeld?

Antwoord

Zie de beantwoording in het participatieverslag hoofdstuk 4.

Vraag/ reactie

Vraag 4.12.2 Gelijke kansen

Uit onze informatie op basis van binnengekomen reacties, blijkt dat veel omwonenden de brief van 20 oktober 2023 van De Bunte Vastgoed niet hebben mogen ontvangen. Thema's zoals leefbaarheid en het openbaar willen maken van het gebied met gevolgen voor flora, fauna, veiligheid en verkeersdruk, gelden toch voor iedereen die woont in deze wijk met groene long? Waarom hebben niet alle bewoners van Oude Baan, Julianastraat en Wilhelminastraat en ook Prinses Amaliastraat bij de bekendmaking van dit project, gelijke informatie en daarmee gelijke kansen op participatie gehad?

Antwoord

Zie de beantwoording in het participatieverslag hoofdstuk 4. Daarnaast is het platform voor iedereen in te zien ook mensen die geen brief hebben ontvangen. De brieven zijn overigens persoonlijk bezorgd.

Vraag/ reactie

Vraag 4.12.3 Criteria

Op basis van welke criteria is bepaald welke omwonenden wel en welke niet in aanmerking kwamen voor ontvangen van de brief van De Bunte Vastgoed van 20 oktober 2023?

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

Antwoord:

Zie de beantwoording in het participatieverslag hoofdstuk 4.

Vraag/ reactie

4.13 Eerste bijeenkomst bewonersgroep

Op woensdag 8 november heeft de eerste bijeenkomst plaatsgehad van buurtbewoners van Oude Baan, Julianastraat en Wilhelminastraat. Er waren 23 vertegenwoordigers van de drie straten. 11 huishoudens hadden aangegeven op deze korte termijn verhinderd te zijn om bij de avond te kunnen zijn, maar ze gaven aan wel graag betrokken te willen blijven bij de toekomstige collectieve stappen van de buurt.

Antwoord

Dit nemen wij voor kennisgeving aan.

Vraag/ reactie

4.14 Collectieve thema's, kennis bundelen

Op deze avond zijn we als omwonenden voor de eerste keer met elkaar in gesprek gegaan over de impact van de bouwplannen van De Bunte Vastgoed. We hebben samen de thema's benoemd die voor ons belangrijk zijn. Op deze avond is besloten om de bewonersgroep Oude Baan, Julianastraat en Wilhelminastraat te gaan vormen gezien de complexiteit van de materie, onze onbekendheid daarmee, gezien de collectieve thema's en ook gezien het feit dat kennis, inzichten en krachten bundelen ons kan helpen om een goede gesprekspartner te zijn voor de professionals en deskundigen op dit gebied van De Bunte Vastgoed.

Antwoord

Dit nemen wij voor kennisgeving aan.

Vraag/ reactie

4.15 Deadline voor reactie op 10 november

Tien dagen na de eerste (mislukte) informatieavond bij Winkk, zouden we als omwonenden onze reactie moeten geven op de bouwplannen, aldus De Bunte Vastgoed. Op vrijdag 10 november sluit het digitale reactieformulier op de website, zo benadrukte de Bunte Vastgoed in de brief van 20 oktober 2023.

Antwoord

In de uitnodigingsbrief onder bijlage 1 staat beschreven dat op de informatieavond dezelfde informatie getoond zal worden als op het platform in te zien is. De avond is derhalve een verlengstuk en niet aanvullend op de informatie die op het platform in te zien is.

Dit betekent dat u een periode van 20 oktober tot 10 november de tijd heeft gehad om onze plannen in te zien en op te reageren. Desalniettemin is deze periode op uw verzoek verlengd naar 18 januari 2024 waarmee u een periode heeft gehad van bijna 3 maanden.

Vraag/ reactie

4.16 Eerste signaal In onze eerste bewonersbijeenkomst van 8 november bespraken we de deadline van 10 november van De Bunte Vastgoed. Gezamenlijk kwamen we tot het standpunt dat er onvoldoende tijd was voor reactie, voor samenkomen, voor verdieping.

Om toch aan de deadline van De Bunte Vastgoed te voldoen en een eerste officiële reactie af te geven, hebben we namens ruim 50 personen van de bewonersgroep - zijnde 15 huishoudens in de Oude Baan, 7 in de Julianastraat en 10 in de Wilhelminastraat – op vrijdag 10 november aan De Bunte Vastgoed een eerste signaal afgegeven, met daarbij nadrukkelijk de vermelding: dit is onze voorlopige reactie.

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024



Antwoord

Zie de beantwoording in bijlage 3 van het participatieverslag.

Vraag/ reactie

4.17 Aankondiging notitie

In deze brief hebben we aangekondigd dat we als bewonersgroep 'in de komende periode (minimaal weken)' zouden gaan werken aan het maken van een notitie. Deze notitie (deze dus..) zou dan onze inhoudelijke reactie zijn op het plan.

Antwoord

Zie de beantwoording in bijlage 3 van het participatieverslag.

Vraag/ reactie

4.18 Gemeente Dongen

Bij de gemeente Dongen hebben we onze bewonersbrief ook kenbaar gemaakt.

Gemeentelijke organisatie

De brief hebben we op maandag 13 november gedeeld met de ambtenaar omgevingsbeleid van de gemeente Dongen met het verzoek deze toe te voegen aan het dossier Bouwplannen De Bunte Vastgoed Oude Baan 10 en omgeving. Dit is dezelfde ambtenaar als die aanwezig was op de informatieavond van De Bunte Vastgoed op 30 oktober in brasserie Winkk. Van de ambtenaar kregen we het bericht terug dat onze brief is opgenomen in het dossier en gedeeld met het college van burgemeester en wethouders.

Volksvertegenwoordigers

Op maandag 13 november hebben we de brief ook gedeeld met de vijf politieke partijen in de gemeente Dongen. En is kort daarna op verzoek van een aantal politieke partijen ook rechtstreeks gedeeld met de griffier van de gemeente Dongen zodat de brief zou worden opgenomen op de lijst met ingezonden stukken en daarmee de agenda van de gemeenteraad. Verzoeken van politieke partijen om in gesprek te gaan, hebben we voorlopig aangehouden omdat we als bewonersgroep eerst deze notitie uitgewerkt wilden hebben en daarmee de inhoud duidelijk op een rij. Als bewonersgroep willen we graag in gesprek met leden van de gemeenteraad maar dan wel als ons verhaal klaar is en collectief afgestemd. Daar speelt deze notitie een belangrijke rol in.

Antwoord

Het recht om te mogen spreken in de raadsvergadering is vanzelfsprekend.

Vraag/ reactie

4.19 Reactie De Bunte vastgoed

Na het verstrijken van de deadline van 10 november 2023 voor de reactietermijn, blijft het enkele weken stil. Eind november 2023 vragen meerdere bewoners zich af (met berichten aan de bewonersgroep) waarom De Bunte nog geen enkele reactie heeft gegeven op hun ingediende reacties. Bewoners gaan daarop navraag doen bij De Bunte Vastgoed. Dat levert een reactie op van De Bunte Vastgoed in een mail die is verstuurd op vrijdag 1 december 2023 aan zowel individuele bewoners als ook aan de bewonersgroep.

Over de eerste informatieavond

Citaat De Bunte: 'Op 30 oktober heeft een inloopavond plaatsgevonden. Deze avond is niet zo gelopen zoals wij De Bunte Vastgoed Zuid dat graag zouden zien. Wij zijn ons er ook zeker van bewust dat het plan iets betekent voor uw woonomgeving en dat er voor u belangen zijn die afgewogen moeten worden'

Over het tijdspad

Citaat De Bunte: 'Inmiddels hebben wij meerdere reacties ontvangen. Gezien het verzoek en de geluiden uit de omgeving hebben we ervoor gekozen om de omgevingsdialoog qua tijdslijn verder te verruimen. Dit geeft ons en

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

direct belanghebbenden meer ruimte om op een positieve, zorgvuldige manier om te gaan met belangen die er op dit moment spelen.'

Over dialoog met individuele bewoners

Citaat De Bunte: 'Buurtbewoners die op individuele basis een reactie hebben ingediend zullen persoonlijk worden uitgenodigd voor een gesprek één op één.' Over dialoog met bewonersgroep Citaat De Bunte: 'Buurtbewoners die als groep een reactie hebben ingediend, zullen uitgenodigd worden om in een gezelschap van vertegenwoordigers de dialoog verder vorm te geven.'

Antwoord

U omschrijft slechts een selectie van het geen wat in de e-mail staat weergegeven, voor de volledigheid verwijzen wij naar de bijlage 4 van het participatieverslag.

Vraag/ reactie

4.20 Reactie bewonersgroep

Als bewonersgroep zijn we blij met deze mail van 1 december 2023: De Bunte erkent dat er sprake was van géén goede eerste informatieavond, De Bunte benoemt dat ze zich ervan bewust zijn dat het plan 'iets' betekent voor onze woonomgeving (al vinden we 'iets' wel erg karig uitgedrukt), De Bunte kondigt aan het tijdsplan voor reactie/omgevingsdialoog te verruimen en De Bunte geeft aan dat er straks een dubbele dialoog zal plaatshebben: zowel met individuele bewoners als een met vertegenwoordiging van de bewonersgroep. Daarmee hebben we in elk geval al 'iets' bereikt, al is dat nog maar een klein stapje (in de procedure).

Antwoord

Dit nemen wij voor kennisgeving aan voor de volledigheid van de e-mail verwijzen wij naar bijlage 4 van het participatieverslag.

Vraag/ reactie

4.21 Tweede uitnodiging De Bunte Vastgoed

Een week later, op vrijdag 8 december 2023, ontvangen we als bewonersgroep wederom een mail van De Bunte Vastgoed. Met daarin de aankondiging van een tweede bijeenkomst voor bewoners voor de bouwplannen Oude Baan 10 en omgeving. Datum: 18 januari 2024. Locatie (groter dan de kleine zaal van Wink ditmaal): De Cammeleur.

Verrassende opzet

De Bunte geeft aan dat de bijeenkomst een opzet heeft in drie delen. Bewoners van de Julianstraat zijn op donderdag om 15.00 uur welkom (wat we een bijzonder tijd vinden voor een reguliere doordeweekse werkdag). Bewoners van de Oude Baan worden om 18.00 uur verwacht (ook vroeg). Bewoners van de Wilhelminastraat om 20.00 uur.

Antwoord

U omschrijft slechts een selectie van het geen wat in de e-mail staat weergegeven, voor de volledigheid verwijzen wij naar de bijlage 5 van het participatieverslag. Hierin staat ook weergegeven dat; 'Mocht u verhinderd zijn, staan wij er ook voor open om persoonlijk met u een afspraak te maken. Hiervoor kunt u met ons contact opnemen middels telefoonnummer 076-599 17 81'

Vraag/ reactie

4.22 Toetsing bij bewonersgroep

De inhoud van het bericht van De Bunte hebben we op zo kort mogelijke termijn getoetst binnen de bewonersgroep. Wat vinden we als omwonenden van deze uitnodiging en de opzet van de bijeenkomst? Al snel stromen de reacties binnen en deze zijn unaniem.

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

Antwoord

Dit nemen wij voor kennisgeving aan.

Vraag/ reactie

4.23 Standpunt bewonersgroep

Dat brengt ons tot het volgende standpunt: Als bewonersgroep zijn we onaangenaam verrast door de opzet van de bijeenkomst in drie delen.

Antwoord

Dit nemen wij voor kennisgeving aan.

Vraag/ reactie

4.24 Argumentatie

De Bunte geeft als onderbouwing: 'Gezien de verschillende belangen per straat lijkt het ons goed om dit per straat verder in te richten.' Onze reactie hierop: Zoals benoemd in de voorgaande hoofdstukken zien we juist veel collectieve thema's zoals leefbaarheid, veiligheid, duurzaamheid. In deze notitie worden deze inhoudelijk besproken. Samen dienen we als bewonersgroep de notitie in, samen willen we met De Bunte Vastgoed in gesprek.

Antwoord

Dit nemen wij voor kennisgeving aan.

Vraag/ reactie

4.25 In tegenspraak

Als bewonersgroep stellen we vast dat deze opzet per straat in tegenspraak is met de aankondiging die De Bunte een week eerder in de mail van 1 december nota bene zelf deed. Daarbij werd een dubbele dialoog aangekondigd: zowel met individuele bewoners als met een vertegenwoordiging van de bewonersgroep.

Antwoord

U omschrijft slechts een selectie van het geen wat in de e-mail staat weergegeven, voor de volledigheid verwijzen wij naar de bijlage 4 en 5 van het participatieverslag.

Vraag/ reactie

4.26 Ons gevoel

Deze wijziging van koers geeft ons het gevoel dat De Bunte Vastgoed niet blij is dat we ons als bewoners van de drie straten Oude Baan, Julianastraat en Wilhelminastraat hebben verzameld en daarmee onze kennis, capaciteiten, netwerken, inzichten delen en versterken. En dat deze door hen geregisseerde nieuwe opzet van de omgevingsdialoog een poging is om ons als bewonersgroep uit elkaar te trekken. Ofwel: het probleem van weerstand vanuit de omwonenden structureel kleiner te maken door ons op te splitsen per straat. En dan in kleinere gezelschappen over kleinere onderwerpen en minder aandachtspunten te gaan praten, dan de thema's zoals die worden benoemd in deze notitie.

Bij een bijeenkomst in drie delen hebben we als bewoners meer woordvoerders nodig die verbaal sterk zijn en die inhoudelijk voldoende onderlegt om ter plaatse in gesprek met de professionals van De Bunte meteen tegenspraak te kunnen geven.

Antwoord

Voor de volledigheid verwijzen wij naar bijlage 4 en 5 van het participatieverslag.

Vraag/ reactie

4.27 Samen

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

Als een dialoog bedoeld is om samen (citaat De Bunte uit de mail van 1 december 2024) op 'een positieve, zorgvuldige manier om te gaan met belangen die er op dit moment spelen', waarom zou je dan bij deze omgevingsdialoog niet juist samen aan tafel kunnen gaan zitten om juist samen tot de beste mogelijke uitkomst te komen? Meer hierover in het laatste hoofdstuk van deze notitie, bij 5.13: Wij zijn er ook nog!

Antwoord

Zie de beantwoording in hoofdstuk 7 van het participatieverslag.

Vraag/ reactie

4.28 Bericht bewonersgroep aan De Bunte Vastgoed

Op woensdag 13 december 2023 hebben we namens de bewonersgroep een mail teruggestuurd naar De Bunte Vastgoed.

Citaat mail:

Hierbij onze collectieve reactie, zoals in de afgelopen dagen afgestemd in de bewonersgroep. Een bijeenkomst op 18 januari aanstaande komt voor ons als bewonersgroep te vroeg. Ook met de vorm (drie afzonderlijke sessies voor de drie betrokken straten) kunnen we niet akkoord gaan. We hebben het gevoel dat we daarmee als bewonersgroep uit elkaar worden getrokken. We hebben er juist behoefte aan om ervaringen, kennis en inzichten met elkaar te delen. We vragen De Bunte vast te houden aan de koers en de stappen zoals we die in onze laatste mail als bewoners hebben aangegeven.

Notitie

Zoals aangekondigd in onze mail van 10 november jongstleden, zijn we als bewonersgroep bezig met het opstellen van een notitie. Dat is onze inhoudelijke reactie op de bouwplannen. De uitwerking doen we op basis van de thema's zoals door ons allen (bewoners Oude Baan, Julianastraat, Wilhelminastraat) vanuit meerdere perspectieven zijn benoemd in onze eerste buurtbijeenkomst van afgelopen maand. We vorderen gestaag, maar al met al vraagt het veel uitzoekwerk, verdieping in regelgeving en zo meer. Het is voor ons immers geen alledaagse kost... Ook zijn we in gesprek met specialisten en adviseurs voor deskundige ondersteuning. De komende weken hopen we de conceptvorm af te ronden.

Tweede bijeenkomst buurt

Als de eerste opzet van deze notitie gereed is, houden we ter bespreking een tweede collectieve bijeenkomst met de buurt. Wat is goed aan de notitie, wat kan beter, wat moet anders of dient nog te worden toegevoegd? En als tweede agendapunt: hoe gaan we als bewonersgroep verder? Hoe organiseren en vertegenwoordigen we ons in gesprekken met De Bunte, gemeente, gemeenteraad en media (die ook al gereageerd hebben en ons verhaal willen horen).

Tijdspad

December met al zijn feestdagen is voor iedereen een bijzondere en drukke periode. Het afronden van de (definitieve) notitie en het houden van de tweede buurtbijeenkomst gaat om deze reden niet meer lukken in deze laatste maand van het jaar. De planning is nu het eerste deel van januari, met mogelijk kans op uitloop. Zorgvuldigheid, inhoud en kwaliteit gaan in onze optiek nadrukkelijk voor tijd. Het betreft een ingrijpend bouwplan met vergaande gevolgen voor tientallen huishoudens.

Notitie definitief

Op basis van de tweede buurtbijeenkomst en de reacties van die avond, gaan we de notitie dan nog verder verbeteren en aanscherpen. En daarna versturen namens de bewonersgroep aan De Bunte, college/gemeente en gemeenteraad.

Reactie op de notitie

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024



Op basis daarvan kunnen De Bunte (en gemeente) dan komen met hun reactie op onze notitie, antwoorden geven op onze vragen en een voorstel doen voor vervolgstappen vanaf eind januari / februari 2024. Dan hebben we met elkaar (De Bunte, gemeente, bewoners) duidelijke inhoudelijke gespreksthema's die we als bewonersgroep dan ook collectief willen bespreken, niet in afzonderlijke sessies per straat. Samen dienen we de notitie in, samen willen we in gesprek.

Antwoord

Zie de beantwoording in hoofdstuk 7 van het participatieverslag.

Vraag/ reactie

4.29 Bericht aan gemeente Dongen

Net als bij vorige correspondentie van de bewonersgroep aan De Bunte Vastgoed hebben we bovenstaand bericht gedeeld met de betrokken beleidsambtenaar en met de politieke partijen / volksvertegenwoordigers in de gemeenteraad van Dongen. Dit was in een mail van 13 december 2023, met daarbij ook de aankondiging dat dit bericht in januari 2024 zou worden vervolgd met het aanbieden van deze notitie.

Antwoord

Dit is aan u om dat wel of niet te doen.

Vraag/ reactie

4.30 Reactie De Bunte Vastgoed

Net voor de Kerstdagen, op vrijdag 22 december 2023, krijgen we als bewonersgroep een reactie van De Bunte Vastgoed op onze mail van 13 december 2023.

Citaat mail De Bunte Vastgoed dd 22 december 2023:

„In de basis is de omgevingsdialoog een informeel traject, waarbij wij als ontwikkelaar de omwonenden en belanghebbenden informeren over onze plannen. Door de gemeente Dongen worden er geen eisen gesteld aan de vorm waarbij een omgevingsdialoog gevoerd dient te worden. Wij als initiatiefnemer hebben gekozen voor een digitaal informatieplatform in combinatie met een fysieke informatiebijeenkomst. Deze gekozen vorm heeft omwonenden ruimte geboden om binnen een periode van 4 weken te reageren op onze plannen.

Tijdens de informatiebijeenkomst is er veel kritiek geuit op de gepresenteerde plannen en het gekozen participatietraject. U heeft ons verzocht om de omgevingsdialoog te verruimen, zodat u als bewonersgroep gezamenlijk een reactie kunt formuleren. Mede door de rommelige, drukbezochte informatiebijeenkomst, hebben wij als ontwikkelaar en initiatiefnemer aangegeven bereid te zijn u meer tijd te geven en de omgevingsdialoog qua tijdslijn verder te verruimen.

Gezien de verwachte drukte bij veel mensen rondom de feestdagen hebben wij er voor gekozen de 2de sessie (zoals verwoord in onze voorgaande e-mail) over het nieuwe jaar heen te tillen en de omgevingsdialoog daarmee te verlengen tot 18 januari 2024. Hiermee is het participatietraject verruimd tot een periode van bijna 3 maanden, waarbinnen u als omwonenden inhoudelijk kunt reageren op onze plannen. Een totaal van 3 maanden is qua tijdsplan ruim twee keer de periode van zienswijzen die geldt bij een formele bestemmingsplanprocedure. We kunnen dus niet spreken over een korte planning.

Het is ons tot op heden niet duidelijk welke huishoudens u vertegenwoordigd. Daarnaast is het niet verplicht dat u als groep reageert, omwonenden kunnen ook individueel reageren op onze plannen of één van de sessies bijwonen. Een omgevingsdialoog is bedoeld om informatie uit de buurt op te halen, om te bekijken wat er leeft onder de omwonenden. Op basis van de ingezonden reacties, bekijken we of de plannen nog aangepast dienen te worden. De informatie die wij ophalen in de 2de sessie van 18 januari zullen wij meenemen tijdens het afronden van de omgevingsdialoog. Niet alle reacties zullen leiden tot een aanpassing van het initiatiefplan. Er dient een zorgvuldige belangenafweging plaats te vinden. Daarna zullen wij ons beraden wat wij kunnen doen met de

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

informatie die wij opgehaald hebben tijdens de (uitgebreid) gevoerde omgevingsdialoog. Ons streven is om in de loop van februari hier een reactie op te kunnen geven.

De uitnodiging conform onze eerder verstuurde e-mail voor een tweede informatiebijeenkomst in drie separate sessies blijft staan en het is aan u als buurtbewoner(s) of u bereid bent om deel te nemen aan deze bijeenkomst. Wij zouden dit zeker op prijs stellen omdat uw visie ook voor ons van belang is.”

Antwoord

Hetgeen u schrijft is een juiste weergave.

Vraag/ reactie

4.31 Bijeenkomst bewonersgroep

Op dinsdag 9 januari 2024 zijn we als bewonersgroep bij elkaar gekomen voor het eerste overleg in het nieuwe jaar. Daarbij hadden we volgende agendapunten: 1) Het bespreken en afronden van deze notitie; 2) Hoe gaan we als bewonersgroep verder in onze contacten met De Bunte Vastgoed, de gemeente Dongen en ook de media? Het is wederom een druk bezochte bijeenkomst met een goede inhoudelijke discussie. Van alle drie de straten melden zich vrijwilligers aan om in de buurt handtekeningen op te gaan halen voorin de bijlage van deze notitie. De leden van de bewonersgroep geven unaniem aan dat ze deze notitie zien als hun reactie en inbreng voor de tweede bewonersbijeenkomst van De Bunte Vastgoed op donderdag 18 januari 2024. We willen als groep spreken en niet verdeeld op dag en avond.

Antwoord

Dit nemen wij voor kennisgeving aan.

Vraag/ reactie

4.32 Notitie bewonersgroep vastgesteld

In de dagen na de bijeenkomst van 9 januari hebben we de notitie nader aangepast met laatste opmerkingen en daarna vastgesteld. Deze versie is vervolgens digitaal gedeeld met de deelnemende huishoudens van de bewonersgroep. We zijn de buurt ingegaan om handtekeningen op te halen voor ondertekening van de notitie (zie bijlage 2).

Antwoord

Dit nemen wij voor kennisgeving aan.

Vraag/ reactie

4.33 Notitie bewonersgroep doorgestuurd

Op woensdag 17 januari 2024 hebben we de notitie doorgestuurd aan De Bunte Vastgoed.

Antwoord

Hetgeen u schrijft is een juiste weergave.

Vraag/ reactie

4.34 Indieners

Met daarbij een duidelijke opsomming per straat welke huishoudens mede-reageren namens de bewonersgroep, inclusief een lijst met opgehaalde handtekeningen.

Antwoord

Dit nemen wij voor kennisgeving aan.

Vraag/ reactie

4.35 Inbreng omgevingsdialoog

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024



Met daarbij ook de nadrukkelijke vermelding dat deze notitie onze inbreng is voor de tweede ronde van de omgevingsdialoog zoals De Bunte Vastgoed die heeft voorzien met de bijeenkomst per straat op donderdag 18 januari in de Cammeleur. Eerder gedane individuele aanmeldingen van leden van de bewonersgroep komen hiermee te vervallen.

Antwoord

Dit nemen wij voor kennisgeving aan.

Vraag/ reactie

4.36 *Samenvattend: Gevoel participatie & communicatie bewonersgroep*

Als omwonenden hebben we geen goed gevoel over het proces van participatie & communicatie. De brief van 20 oktober 2023 met de eerste informatie over het bouwplan van De Bunte Vastgoed overviel ons als een donderslag bij helder hemel. Daarna was er steeds sprake van tijdsdruk. Op 30 oktober 2023 was de eerste bijeenkomst. Op 10 november 2023 sloot de reactietermijn. Op 10 november hebben we aangegeven bij De Bunte dat we tijd tekort kwamen voor een goede inhoudelijke reactie en zouden gaan werken aan een collectieve reactie namens de bewonersgroep in de vorm van een notitie.

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 4.1.

Vraag/ reactie

4.37 *Vrijwilligers*

Voor ons als bewoners is het maken van zo'n notitie een lastige en tijdrovende klus. We zijn maar betrokken buurtbewoners. Het maken van deze notitie moeten we doen in onze vrije tijd. Alle andere zaken in ons leven gaan gewoon door. Ons drukke werk. Ons drukke gezinsleven. Ons verenigingsleven. Ons vrijwilligers- en mantelzorgwerk. We hebben te maken met onvoorziene omstandigheden en tegenslagen. Zoals ziekte in de bewonersgroep en het tussentijds mee moeten maken van trieste en onvoorziene gebeurtenissen in onze familie en vriendenkring met ziekenhuisopnames of overlijden van dierbaren. Tegelijkertijd moeten we voor deze notitie onderzoek doen, zaken uitwerken, advies inwinnen bij derden, met elkaar overleggen en het nog goed opschrijven ook.

Antwoord.

Hier hebben wij als initiatiefnemer alle begrip voor!

Vraag/ reactie

4.38 *Geén professionals*

We zijn geen professionals zoals de werknemers van De Bunte Vastgoed die kunnen zeggen: we pakken onze werkagenda erbij en volgens planning gaan we in die werkweek op die dag de volgende stap in dit project af hebben. We hebben geen basiskennis van deze materie. We hebben geen bedrijfsbudget om geld uit te geven aan het inhuren van deskundigen.

Antwoord

Dit nemen wij voor kennisgeving aan.

Vraag/ reactie

4.39 *Omstandigheden en achtergrond*

Vanuit deze omstandigheden en deze achtergrond vinden we het als bewonersgroep van vrijwilligers een hele prestatie dat we deze notitie met deze opzet, onderzoeken en inhoud hebben weten te realiseren in de relatief korte periode vanaf 10 november en tweede week van januari, inclusief de tussenliggende maand december met feestdagen, vakantieperiode en bijzondere planningen op het werk.

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

Antwoord

Dit nemen wij voor kennisgeving aan.

Vraag/ reactie

4.40 Afstand

We nemen dan ook met klem afstand van de opmerking zoals gedaan door De Bunte in de laatste mail van 22 december 2023 met het bericht over de in drie delen opgesplitste bewonerssessie op 18 januari 2024 in de Cammeleur. Citaat De Bunte: 'Het is aan u als buurtbewoner(s) of u bereid bent om deel te nemen aan deze bijeenkomst.' Met deze notitie laten we juist zien dat we een enorme bereidheid hebben om serieus met elkaar in gesprek te willen gaan, op basis van een goede voorbereiding.

Antwoord

Zie de beantwoording in hoofdstuk 7 van het participatieverslag.

Vraag/ reactie

4.41 Vorm omgevingsdialoog

In dezelfde mail van 22 december 2023 maakt De Bunte een opmerking over de vorm van de omgevingsdialoog. Citaat: 'Door de gemeente Dongen worden er geen eisen gesteld aan de vorm waarbij een omgevingsdialoog gevoerd dient te worden.'

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 4.1.

Vraag/ reactie.

4.42 Doel omgevingsdialoog

Geen eisen aan de vorm: maar wat zou hierbij het doel zijn van de gemeente Dongen? Kleine gesprekjes over kleine onderwerpen met kleine uitkomsten en snel door met de procedure? Of goede inhoudelijke gesprekken over goed voorbereide onderwerpen en thema's zodat de gemeente Dongen geholpen wordt met een kwalitatief goede omgevingsdialoog en daarmee goede informatie en extra inzichten krijgt voor een goed verloop van de verdere procedure en daarmee een zo goed mogelijke kwalitatieve uitkomst voor bestuur en samenleving?

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 4.1.

Vraag/ reactie

4.43 Verzoek participatie en communicatie aan De Bunte Vastgoed

Als bewonersgroep vragen we De Bunte Vastgoed om in het kader van het bouwplan Oude Baan 10 en omgeving, de tijd die nodig is te nemen om goed kennis te nemen van de inhoud van deze notitie, de vragen te beantwoorden (al dan niet samen met de verkopende grondeigenaren) en ons als bewonersgroep te voorzien van een schriftelijke reactie die ingaat op de inhoud van deze notitie en de punten die aan de orde worden gesteld. Op basis van deze schriftelijke reactie kunnen we als bewonersgroep ons dan gaan voorbereiden op een inhoudelijk gesprek met De Bunte Vastgoed.

Antwoord

Zie de beantwoording in hoofdstuk 7 van het participatieverslag.

Vraag/ reactie

4.44 Publicaties

in de media Tot slot van dit hoofdstuk over communicatie, een toelichting op het openbaar worden van onze discussie met De Bunte Vastgoed. Zowel in de lokale als regionale media hebben inmiddels publicaties gestaan over dit onderwerp.

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024



Antwoord

Hier zijn wij als initiatiefnemer mee bekend.

Vraag/ reactie

4.45 Openbaar

In december 2023 is onze bewonersbrief aan De Bunte Vastgoed van 10 november 2023 openbaar geworden. Deze brief was opgenomen op de openbare agenda bij de lijst van ingekomen stukken van de gemeenteraadsvergadering van donderdag 14 december. Dat was geen toeval: op verzoek van politieke partijen hebben we de bewonersbrief in november gedeeld met de griffier, zodat deze kon worden opgenomen op de lijst van ingekomen stukken voor de vergadering van de gemeenteraad.

Antwoord

Hier zijn wij als initiatiefnemer mee bekend.

Vraag/ reactie

4.46 Journalisten

Naar aanleiding daarvan hebben journalisten artikelen geschreven en ook contact met ons gezocht. Als bewonersgroep hebben we herhaaldelijk aangegeven niet eerder met de media in gesprek te willen gaan dan na het afronden en aanbieden van de notitie aan De Bunte Vastgoed en de betrokken partijen van de gemeente Dongen.

Antwoord

Dit nemen wij voor kennisgeving aan.

Vraag/ reactie

4.47 Dongen Nieuws

Op 12 december 2023 heeft journalist Bernadette Klerx een artikel gepubliceerd op Dongen Nieuws met als kop: Fel verzet van omwonenden tegen bouwplannen Oude Baan 10.

Antwoord

Hier zijn wij als initiatiefnemer mee bekend.

Vraag/ reactie

4.48 BN De Stem

Op 3 januari 2024 heeft journalist Ine Cup een artikel gepubliceerd in de papieren krant en de digitale media van BN De Stem met als kop: Bewoners Dongen geschrokken van nieuwbouw in achtertuin: 'We liggen er wakker van'.

Antwoord

Hier zijn wij als initiatiefnemer mee bekend.

Vraag/ reactie

4.49 Verzoek

De media hebben ons verzocht om de notitie ook te mogen ontvangen als deze gereed was. Wij zien deze notitie die behalve aan De Bunte Vastgoed ook wordt aangeboden aan de gemeente Dongen (college, gemeenteraad, gemeentelijke organisatie), als een openbaar stuk en zullen de notitie een dezer dagen dan ook aan de media toesturen.

Antwoord

Dit is aan u om dat wel of niet te doen.

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024



Vraag/ reactie

5.1 Afsluiting

Dit is het vijfde en laatste hoofdstuk van deze veel pagina's omvattende notitie. In de vier voorgaande hoofdstukken zijn tal van zaken benoemd. Vanuit verschillende invalshoeken is een breed pakket aan informatie en standpunten op een rij gezet. We doen dit zowel voor vertegenwoordigers van de projectontwikkelaar als ook de gemeente Dongen.

Hoge inzet

Excuseer ons voor de forse lengte van deze notitie en de nodige tijd die het kost om alles goed te lezen. Maar de inzet is hoog voor ons als omwonenden. Het gaat om een ingrijpend bouwplan van een ontwikkelaar en om een besluit van een gemeentebestuur met ontzettend veel impact op onze toekomst.

Zorgvuldige onderbouwing

Daarom hebben we als bewonersgroep ons uiterste best gedaan om van deze notitie een zorgvuldig samengesteld en onderbouwd document te maken, dat ondanks de lengte toch een duidelijke opbouw heeft en daarmee goed leesbaar is. We willen afsluiten met een samenvatting op hoofdlijnen en een aantal concrete verzoeken.

Beschikbaar voor vragen

Vanzelfsprekend zijn we graag bereid om in een gesprek te gaan met vertegenwoordigers van zowel de projectontwikkelaar als het gemeentebestuur. Daarbij kunnen we een verdere toelichting geven op deze notitie en mogelijke vragen beantwoorden.

Antwoord

Zie de beantwoording in hoofdstuk 7 van het participatieverslag.

Vraag/ reactie.

5.2 Gevoelens en zorgen bewonersgroep

Als bewonersgroep van 32 huishoudens en daarmee meer dan 100 betrokken bewoners van Oude Baan, Julianastraat en Wilhelminastraat geven we met deze notitie uitdrukking aan onze gevoelens en zorgen over de planvorming voor woningbouw Oude Baan 10 en omgeving. Het betreft een gebied direct achter onze tuinen dat al 100 jaar niet-openbaar is. Het betreft een gebied in het centrum van Dongen dat voor onze leefbaarheid, duurzaamheid en veiligheid een bijzondere toegevoegde waarde heeft - zowel in het verleden, het heden als hopelijk ook nog heel erg lang in de toekomst.

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.11.

Vraag/ reactie

5.3 Verzoek aan initiatiefnemers Als bewonersgroep verzoeken wij aan de initiatiefnemers:

- De grondverkopende eigenaren
- Ontwikkelaar De Bunte Vastgoed
- ...het initiatief bouwplan Oude Baan 10 en omgeving stop te zetten.

Antwoord

Zie de beantwoording in hoofdstuk 7 van het participatieverslag. Hier voegen wij het volgende aan toe:

Vanaf het moment dat wij als initiatiefnemers op 20 november j.l. u een brief hebben toegezonden, hebben wij op een constructieve inhoudelijke manier de omgevingsdialoog met u wensen te voeren. U heeft verzocht in uw reactie zoals weergegeven in bijlage 3 van het participatieverslag om extra tijd en om een uitgebreidere dialoog. Wij hebben als initiatiefnemers ook aan dit verzoek op een constructieve wijze gehoor willen geven door de

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

tijdslijn op te rekken en een tweede sessie te organiseren. Dit alles vanaf het begin zoals u in alle communicatie heeft kunnen lezen, op nette, inhoudelijke en constructieve wijze.

Zoals u heeft kunnen lezen in het participatieverslag wensen wij deze constructieve houding ook na het lezen en beantwoorden van deze notitie voort te zetten.

Vraag/ reactie

5.4 Verzoek aan gemeente Dongen

Als bewonersgroep verzoeken wij aan de gemeente Dongen:

-College van burgemeester en wethouders

-Gemeenteraad

-Gemeentelijke organisatie

...geen medewerking te verlenen aan de verdere ontwikkeling van het initiatief bouwplan Oude Baan 10 en omgeving en niet over te gaan tot het zetten van volgende stappen in de procedure voor verandering van het bestemmingsplan. Vanuit kwantitatief oogpunt (woningen toevoegen aan de woningmarkt) is het een goed initiatief. Maar de kwalitatieve aanpak (de locatie en de uitvoering) maakt het een uitermate slecht plan, waarvoor veel betere alternatieven te bedenken en te realiseren zijn.

Antwoord

Zie de beantwoording op de vraag/ reactie 1.1 alsmede 2.4.

Vraag/ reactie

5.5 Onderbouwing verzoeken en samenvatting notitie Voor bovenstaande verzoeken en stellingnames, hebben we onderstaande onderbouwing die ook dient als een samenvatting op hoofdlijnen van deze notitie.

Antwoord

Wij verwachten dat u de onderbouwing c.q. samenvatting bedoeld zoals omschreven onder vraag/reactie 5.6 t/m 5.13 hieronder de beantwoording.

Vraag/ reactie

5.6 Inbreiding

Als bewonersgroep Oude Baan, Julianastraat, Wilhelminastraat zijn we mening dat:

Het plan van De Bunte Vastgoed niet of onvoldoende voldoet aan de belangrijkste voorwaarden voor inbreidingslocaties bij het beleid van gemeente Dongen:

-Er wordt geen probleem opgelost

-Er wordt geen ruimtelijke kwaliteit toegevoegd

Integendeel: er komen juist veel problemen bij en uitvoering van het plan zou een verlies beteken van de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving Oude Baan, Julianastraat en Wilhelminastraat. Zie voor meer onderbouwing hoofdstuk 2: Bouwplan en inbreiding.

Antwoord

Zie de beantwoording op vraag/ reactie 2.1 t/m 2.32.

Vraag/ reactie

5.7 Tweedelijns bebouwing

Als bewonersgroep Oude Baan, Julianastraat, Wilhelminastraat zijn we mening dat hier sprake is van een vorm van tweedelijns bebouwing die veel te veel impact heeft op de omgeving en veel te veel complicaties met zich meebrengt.

Zie voor meer onderbouwing hoofdstuk 2: Bouwplan en inbreiding.

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

Antwoord

Zie de beantwoording op vraag/ reactie 2.1 t/m 2.32.

Vraag/ reactie

5.8 Openbaar maken

*Als bewonersgroep Oude Baan, Julianastraat, Wilhelminastraat zijn we mening dat:
De voordelen van het openbaar maken van dit gebied (voor nieuwe huiseigenaren) niet opwegen tegen de nadelen voor een relatief veel grotere groep mensen die er vaak al tientallen jaren wonen.*

Zie voor meer onderbouwing hoofdstuk 2: Bouwplan en inbreiding.

Antwoord

Zie de beantwoording op vraag/ reactie 2.1 t/m 2.32.

Vraag/ reactie

5.9 Impact op leefomgeving

*Als bewonersgroep Oude Baan, Julianastraat, Wilhelminastraat zijn we mening dat:
Het bouwplan een onevenredig grote impact directe leefomgeving van tientallen huishoudens/ meer dan 150 mensen die wonen aan deze drie straten. Dan hebben we het over thema's als leefbaarheid, sociale veiligheid, verkeersveiligheid, parkeerdruk, privacy, aanzicht, wooncomfort, geluidsoverlast, compensatie, balans, duurzaamheid, hittestress, afwatering, flora en fauna. Zie voor meer onderbouwing hoofdstuk 2: Bouwplan en inbreiding.*

Antwoord

Zie de beantwoording op vraag/ reactie 2.1 t/m 2.32.

Vraag/ reactie

5.10 Verbinding

*Als bewonersgroep Oude Baan, Julianastraat, Wilhelminastraat zijn we mening dat:
Dit bouwplan geen of onvoldoende verbinding maakt met maatschappelijke en politieke speerpunten van beleid zoals uitgesproken door het gemeentebestuur. Zie voor meer onderbouwing hoofdstuk 3: Politiek en Samenleving.*

Antwoord

Zie de beantwoording op vraag/ reactie 3.1 t/m 3.50.

Vraag/ reactie

5.11 Participatie en communicatie

*Als bewonersgroep Oude Baan, Julianastraat, Wilhelminastraat zijn we mening dat:
Er sprake is van onvoldoende participatie en communicatie.
Zie voor meer onderbouwing hoofdstuk 4 Participatie en Communicatie.*

Antwoord

Zie de beantwoording op vraag/ reactie 4.1 t/m 4.49.

Vraag/ reactie

5.12 Woningmarkt

Als bewonersgroep Oude Baan, Julianastraat, Wilhelminastraat zijn we mening dat: Er voor dit specifiek gebied andere en veel betere mogelijkheden zijn om als gemeente en als samenleving een bijdrage te leveren aan de krapte op de woningmarkt – juist ook voor specifieke doelgroepen die speerpunt zijn van gemeentelijk beleid.

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024

Zoals in alle hoofdstukken van deze notitie aangeven:

Als bewonersgroep zien we kwalitatief betere oplossingen voor dit probleem dan dit ingrijpende plan van De Bunte Vastgoed op deze locatie.

Extra woonaanbod ouderen en jongeren

Als bewonersgroep zijn we van mening dat de woningen aan Oude Baan, Julianastraat en Wilhelminastraat met hun (vergeleken bij nieuwbouwwijken) diepe tuinen en veel ruimte in de vaak verbouwde woningen, wat betreft mantelzorg/hospita/kangoeroewoning over voldoende kansen beschikken om óók tenminste 11 nieuwe woonvoorzieningen (maar waarschijnlijk zelfs aanzienlijk méér) toe te voegen aan de Dongense woningmarkt.

Daardoor kunnen ouderen in dit gebied langer blijven wonen en daarmee zou een bijdrage worden geleverd aan de wens van de gemeente (woonzorgvisie) om juist ook bestaande woningen levensloopgeschikt te maken. In dit geval ook dichtbij het centrum en dichtbij de voorzieningen. Ook het fenomeen hospita of kangoeroewoning (aantrekkelijk voor jongeren, tegen betaalbare prijzen wonen in het centrum) biedt zeker kansen voor extra woonaanbod in Oude Baan, Julianastraat en Wilhelminastraat.

Particulier initiatief

Dat kan dan vanuit een kleinschalig particulier initiatief, daar is geen grote commerciële ontwikkelaar voor nodig die bouwt voor de eigen doelgroep en eigen inkomsten. Dat kan dan ook met specifiek maatwerk, met instemming van omwonenden en met behoud van de extra kwaliteiten van het groene hart, met behoud van flora en fauna, met behoud van leefbaarheid, met behoud van veiligheid. Soepelere regelgeving van de gemeente voor het particulier initiatief, waarover ook in de woonzorgvisie is gesproken, zou hier een constructieve bijdrage aan kunnen gaan leveren.

[Antwoord](#)

[Zie de beantwoording op vraag/ reactie 1.1 alsmede 2.4.](#)

[Vraag/ reactie](#)

5.13 Groene long Wij vinden dat de groene long voor onze woonomgeving in het centrum behouden moet blijven. Dat is goed voor onze gezondheid en beter voor flora en fauna dan een infrastructuur met veel stenen. Sterker nog: we denken dat er goede kansen zijn om deze functie van groene long verder te versterken. Als bewonersgroep zouden we samen met de groene professionals van de gemeente en mogelijk ook met expertise van lokale natuurorganisaties als Ken en Geniet, kunnen onderzoeken welke plantensoorten, bloemen en bomen er geplant zouden kunnen worden om nog meer soorten vogels, insecten en andere dieren een aantrekkelijke leefomgeving in het centrum te kunnen bieden.

[Antwoord](#)

[Zie de beantwoording op vraag/ reactie 1.8 t/m 1.9.](#)

[Vraag/ reactie](#)

5.14 Wij zijn er ook nog!

Tot slot van deze notitie een hartenkreet:

Recht

Wij vinden dat we als bewonersgroep het recht hebben om ons te verzamelen. De impact van het bouwplan op onze woonomgeving is groot. Veel van de thema's betreft collectieve zaken. Samen kunnen we als bewonersgroep onze kennis en ervaringen delen. Dat kan bijdragen aan inhoudelijke verbetering, meer maatwerk en extra inzichten als het gaat om planvorming in onze achtertuinen. Samen kunnen we capaciteiten, specifieke kennis en netwerk delen. We zijn 'maar bewoners' die plotseling geconfronteerd worden met een complex plan, een voor ons onbekende procedure met (voor ons) veel uitzoekwerk en daarmee ook tijdsdruk. De Bunte is een grote

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 29-02-2024



professionele partij die specialisten in dienst heeft of kan inhuren. Om daar een goede gesprekspartner voor te kunnen zijn, is het voor ons belangrijk om samen ons verhaal te kunnen en mogen doen.

De Bunte Vastgoed

Tegelijkertijd constateren we dat De Bunte Vastgoed juist niet het inhoudelijke gesprek aan wil gaan met ons als bewonersgroep. In het laatste bericht van 22 december 2023 geeft De Bunte nogmaals aan, net als in het bericht van 8 december 2023, géén gesprek te willen met de bewonersgroep Oude Baan, Julianastraat en Wilhelminastraat. We kunnen als omwonenden óf individueel een afspraak maken, óf per straat. Deze (afgedwongen) vorm van dialoog, die in tegenspraak is met de eerdere berichtgeving en toezegging van De Bunte Vastgoed op 1 december 2023, komt op ons over als een poging om de bewonersgroep uit elkaar te halen en kleiner proberen te maken (zie hoofdstuk 4 bij punt 4.35).

Gemeente Dongen

Wij hopen en rekenen erop dat college, gemeenteraad en gemeentelijke organisatie ons als bewonersgroep wel erkennen als gesprekspartner en deze notitie beschouwen als een belangrijk en waardevol collectief signaal dat serieus genomen moet worden - en ontwikkelaar De Bunte Vastgoed op te roepen dat ook te doen.

Zoals de titel van deze notitie aangeeft:

'Wij zijn er ook nog!'

Antwoord

Zie de beantwoording in hoofdstuk 7 van het participatieverslag.