

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 21-02-2025



1 INLEIDING

In navolging op het participatietraject van de eerste fase voor de herontwikkeling van Oude Baan 10 e.o. hebben wij aangegeven dat de resultaten van de eerste fase gezorgd hebben voor een uitgebreidere omgevingsdialoog. Het participatietraject van de eerste fase heeft geduurd van 20 oktober 2023 tot 18 januari 2024. Het verslag van de eerste fase is op het platform www.OudeBaan10.nl op 01-03-2024 gepubliceerd. Omwonenden en belangstellenden zijn hier middels mailwisseling van op de hoogte gebracht zie **bijlage 1**.

Als initiatiefnemer waren wij van mening dat we een stap terug moesten doen. Dit betekent dat wij in eerste instantie gezamenlijk met de architect onze plannen opnieuw hebben bekeken. Zaken die wij hier in mee hebben genomen staan omschreven in de beantwoording op de vragen/reacties zoals opgenomen in bijlage 3 en 6 van het participatieverslag van 29-02-2024.

2 OMGEVINGSDIALOOG FASE 2

Wij zijn als ontwikkelaar bereid geweest om dit te doen in een open constructieve dialoog met een selectie van de bewonersgroep. Wij hebben hierbij voorgesteld om deze dialoog voort te zetten met een groep van zo'n 6 personen, bij voorkeur 1 a 2 vertegenwoordiger(s) per straat. Omwonenden en belangstellenden zijn hier middels mailwisseling van 22-03-2024 voor uitgenodigd zie **bijlage 2**.

Een vertegenwoordiger van de bewonersgroep heeft hier middels mailwisseling op 30-03-2024 positief op gereageerd. Onderstaand schuingedrukt de reactie.

Aan De Bunte Vastgoed,

We zullen met een afvaardiging van de bewonersgroep die de notitie heeft ingediend deelnemen aan de dialoog. De bedoeling is dat er 2 personen uit de Wilhelminastraat, 2 personen uit de Julianastraat en 2 uit de Oude Baan zullen deelnemen.

Omdat we nog af moeten stemmen met de bewonersgroep wie deel zal nemen, is het lastig om de link in te vullen. Onze deelname zal op 17 april zijn, omdat 25 april in de meivakantie valt.

Namens de bewonersgroep Julianastraat, Oude Baan en Wilhelminastraat,

Dit heeft er toe geleid dat wij in een tweetal sessies met een selectie van de bewonersgroep hebben gesproken. Deze gesprekken hebben plaatsgevonden op 17 april 2024 en op 11 juni 2024 in één van de zalen van de Cammeleur.

De eerste sessie stond in het teken van horen en wederhoren om de daadwerkelijke bezwaren in kaart te brengen. In de tweede sessie hebben wij diverse wijzigingen in ons plan voorgesteld die u terug kunt vinden in **bijlage 3** van dit verslag. De wijzigingen die zijn voorgesteld ten opzichte van het plan wat reeds zoals dit gepresenteerd is in de eerste fase hebben betrekking op privacy, parkeren, ontsluiting en het voorkomen van hittestress en zijn als volgt onderverdeeld:

- Toepassen van groene daken
- Inpassing van een bestaande boom
- Parkeerplaatsen uitvoeren met halfverharding
- Daken afschuinen om privacy te borgen.
- Indeling van plattegronden om privacy te kunnen borgen.
- Verkeersremmende maatregelen bij langzaam verkeersroute richting Wilhelminastraat.
- Het verleggen van de inrit tot het plangebied aan de Oude Baan.

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 21-02-2025



De aanpassingen zijn tijdens de 2de sessie besproken en is op 24 juni middels een hand-out per e-mail met de bewonersgroep gedeeld. Tijdens de 2de sessie hebben vertegenwoordigers van de bewonersgroep aangegeven op korte termijn met een reactie te zullen komen. Zij wensten de overige leden van de bewonersgroep hierin mee te nemen. Een reactie op de avond zelf is uitgebleven. Wij hebben op 15-08-2024 de bewonersgroep middels een e-mail aangeschreven met het verzoek om alsnog te reageren. Een reactie hierop bleef echter in de opvolgende dagen uit.

Op de avond van de 2de sessie hebben wij aangegeven de planwijzigingen voor te gaan leggen aan de gemeente Dongen zoals ook reeds kenbaar was gemaakt in hoofdstuk 7 van het participatieverslag van 29-02-2024. Gezien het uitblijven van een reactie hebben wij op 20-08-2024 het college van B&W met een formeel schrijven om principemedewerking gevraagd en ook het verzoek gedaan om de ruimtelijke procedure verder op te starten. Dit op basis van de planwijzigingen zoals deze voorgesteld zijn aan de bewonersgroep in de 2de sessie van 11 juni 2024.

3 PRINCIPEMEDEWERKING

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 moet aantonen dat herontwikkeling naar woningbouw mogelijk is. Op 8 oktober 2024 hebben wij op basis van het principeverzoek een schriftelijke inhoudelijke reactie ontvangen van het college.

De afweging van het college luidt als volgt;

“De ontwikkeling op zich vinden wij voorstelbaar en kan verder worden uitgewerkt. Om medewerking aan de ontwikkeling mogelijk te maken, is het doorlopen van een planologische procedure noodzakelijk. Hierbij geven wij de voorkeur aan een Omgevingsplan waardoor alle activiteiten in het gebied meteen goed worden vastgelegd”.

Het volledige schrijven van het college is als **bijlage 4** bijgevoegd aan dit verslag namen van medewerkers zijn om privacy redenen anoniem gemaakt.

4 DE REACTIE VAN DE BEWONERSGROEP

Na het formele principeverzoek ontvingen wij in de periode hierna van de bewonersgroep meerdere mailwisselingen voor het eerst op 20-09-2024. Dit doet ons vermoeden dat de bewonersgroep in de tussentijd kennis heeft genomen van ons principeverzoek richting het college. De mailwisselingen van 20-09-2024, 28-09-2024 en 29-10-2024 hier opvolgend zijn volledigheidshalve geanonimiseerd bijgevoegd in **bijlage 5**.

Op 02-11-2024 ontvingen wij middels een e-mail een schriftelijke reactie van de bewonersgroep. Als bijlage ontvingen wij de herziende notitie ‘Wij zijn er nog’ van d.d. 28-10-2024. Los van het feit dat het ons verbaast dat er bijna 5 maanden zijn verstreken voordat deze reactie aan ons wordt gestuurd, vraagt de bewonersgroep de gemeente in bijlage 1 samenvattend te reageren op de vragen die er nog zijn.

De omgevingsdialoog en het daarmee samenhangende participatietraject is door ons als ontwikkelaar en initiatiefnemer van het plan opgezet. Het verbaast ons dat de bewonersgroep vragen stelt aan de gemeente en niet aan de organisatie waarmee zij geparticipeerd heeft. Desalniettemin zijn wij van mening dat het aan ons als initiatiefnemer is om de dialoog volledig af te ronden en te reageren op de vragen die gesteld zijn in bijlage 1 van de notitie ‘Wij zijn er nog’ van d.d. 28-10-2024. De vragen en de beantwoording hierop zijn geanonimiseerd terug te vinden in **bijlage 6** van dit verslag.

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 21-02-2025



5 VERVOLGPCEDURE

Na een uitgebreid participatietraject van ruim een jaar waarbij diverse planaanpassingen zijn doorgevoerd en de principemedewerking van het college op basis van de voorgestelde wijzigingen zijn wij van mening dat de omgevingsdialoog gesloten kan worden.

Als initiatiefnemer hebben wij belanghebbenden voldoende ruimte geboden om te participeren in de vorm van een platform (www.OudeBaan10.nl), een informatieavond, het verlengen van de termijn en een tweede fase waar mogelijkheden zijn geboden om extra te participeren in de vorm van rondetafelgesprekken.

De planwijzigingen worden door de bewonersgroep en overige belanghebbenden gewaardeerd maar zeker niet als voldoende beschouwd. Het houden van een extra informatieavond zoals wij hadden voorgesteld in afsluiting van het eerste participatieverslag van d.d. 29-02-2024 heeft naar onze mening weinig zin.

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

De omgevingsdialoog kan met de publicatie van dit verslag worden afgerond. Dit betekent dat wij de gemeente Dongen zullen verzoeken om mee te werken aan de verdere planologische procedure.

Als de gemeente besluit medewerking te verlenen aan de planologische procedure, dan wordt het ontwerp-omgevingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden een formele zienswijze indienen als zij het niet eens zijn met (onderdelen van) het planvoornemen. Na ontvangst van eventuele zienswijzen zal bepaald worden of het plan op punten gewijzigd/aangepast dient te worden. Dit wordt meegenomen in de stukken welke aan de gemeenteraad worden toegezonden. Het vaststellen van een omgevingsplan is de bevoegdheid van de gemeenteraad.

PARTICIPATIEVERSLAG OMGEVINGSDIALOOG 2^e FASE

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 21-02-2025



6 BIJLAGEN

- Bijlage 1: E-mail met verwijzing naar participatieverslag fase 1
- Bijlage 2: Uitnodiging omgevingsdialoog fase 2
- Bijlage 3: Wijzigingsplan
- Bijlage 4: Principebesluit
- Bijlage 5: Mailwisselingen t.a.v. de reactie
- Bijlage 6: Ingezonden vragen en beantwoording

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 21-02-2025



BIJLAGE 1: E-MAIL MET VERWIJZING NAAR PARTICIPATIEVERSLAG FASE 1

Beste buurtbewoner c.q. belangstellende,

Wij berichten u naar aanleiding van de ontwikkeling aan de Oude Baan 10 e.o. U heeft de informatieavond bijgewoond of een reactie ingediend op het informatieplatform. Afgelopen periode hebben wij gewerkt aan het participatieverslag van de door ons gevoerde omgevingsdialoog. Inmiddels kunt u het participatieverslag downloaden middels onderstaande link.

<https://www.oudebaan10.nl/participatieverslag>

Hiermee is de eerste fase van de omgevingsdialoog afgerond. 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 van het participatieverslag.

Wij zijn daarbij als ontwikkelaar bereid om dit te doen in een open constructieve dialoog met een selectie van buurtbewoners die een directe link hebben met het plangebied. Wij denken daarbij aan een groep van zo'n 6 personen, bij voorkeur 1 à 2 vertegenwoordigers per straat. Wij zullen de aanwezigen die op de informatieavond aanwezig zijn geweest hier een uitnodiging voor sturen of er mensen zijn die hier voor open staan. Deze uitnodiging volgt in de loop van maart. Mocht geen van de omwonenden hier gebruik van wensen te maken dan zullen wij deze dialoog zelf verder vorm geven gezamenlijk met de architect. 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 omstreeks 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.

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.

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 21-02-2025



BIJLAGE 2: UITNODIGING OMGEVINGSDIALOOG FASE 2

Beste buurtbewoners c.q. belanghebbenden,

Begin maart hebben wij u op de hoogte gebracht dat het participatieverslag van de door ons gevoerde omgevingsdialoog is uitgewerkt. Dit verslag is inmiddels meerdere malen gedownload.

In de e-mail staat omschreven dat “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 van het participatieverslag.

Wij nodigen u middels dit schrijven uit om deel te nemen aan deze open, constructieve dialoog gezamenlijk met de architect. Zoals aangegeven in de e-mail denken wij hierbij aan een vertegenwoordiging van ca. 6 personen, bij voorkeur 1 à 2 vertegenwoordigers per straat. De dialoog zal bestaan uit 2 à 3 sessies in de avonden en zullen gehouden worden in De Cammeleur aan de Hoge Ham 126 te Dongen. De eerste sessie zal gehouden worden op 17 april a.s. of 25 april a.s. De exacte data van de vervolg sessies zal in onderling overleg plaats vinden.

Bij een overschrijving qua aantal personen zullen wij als initiatiefnemer bekijken welke buurtbewoners c.q. belanghebbende het dichtst tegen het plan aan wonen. Deze zullen wij dan selecteren om plaats te nemen in de commissie van buurtvertegenwoordigers. Mocht dit van toepassing zijn dan zullen wij u uiteraard hierover in het vervolg informeren.

Mocht u deel willen nemen aan deze open constructieve dialoog willen wij u verzoeken, u uiterlijk voor 31 maart a.s. aan te melden op het platform middels onderstaande link.

<https://www.oudebaan10.nl/vervolg-sessie-2de-fase>

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 2^e FASE

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 21-02-2025



BIJLAGE 3: WIJZIGINGSPLAN

Oude Baan 10 te Dongen

Handout n.a.v. omwonende avond
11 jni 2024





Situatietekening



Gewijzigde situatietekening 11-06-2024

Bereikbaarheid

Aansluiting Oude Baan



De aansluiting op de Oude Baan is maximaal opgeschoven naar de perceelgrens met de Oude Baan 8.



Bereikbaarheid

Secundaire aansluiting - langzaam verkeer



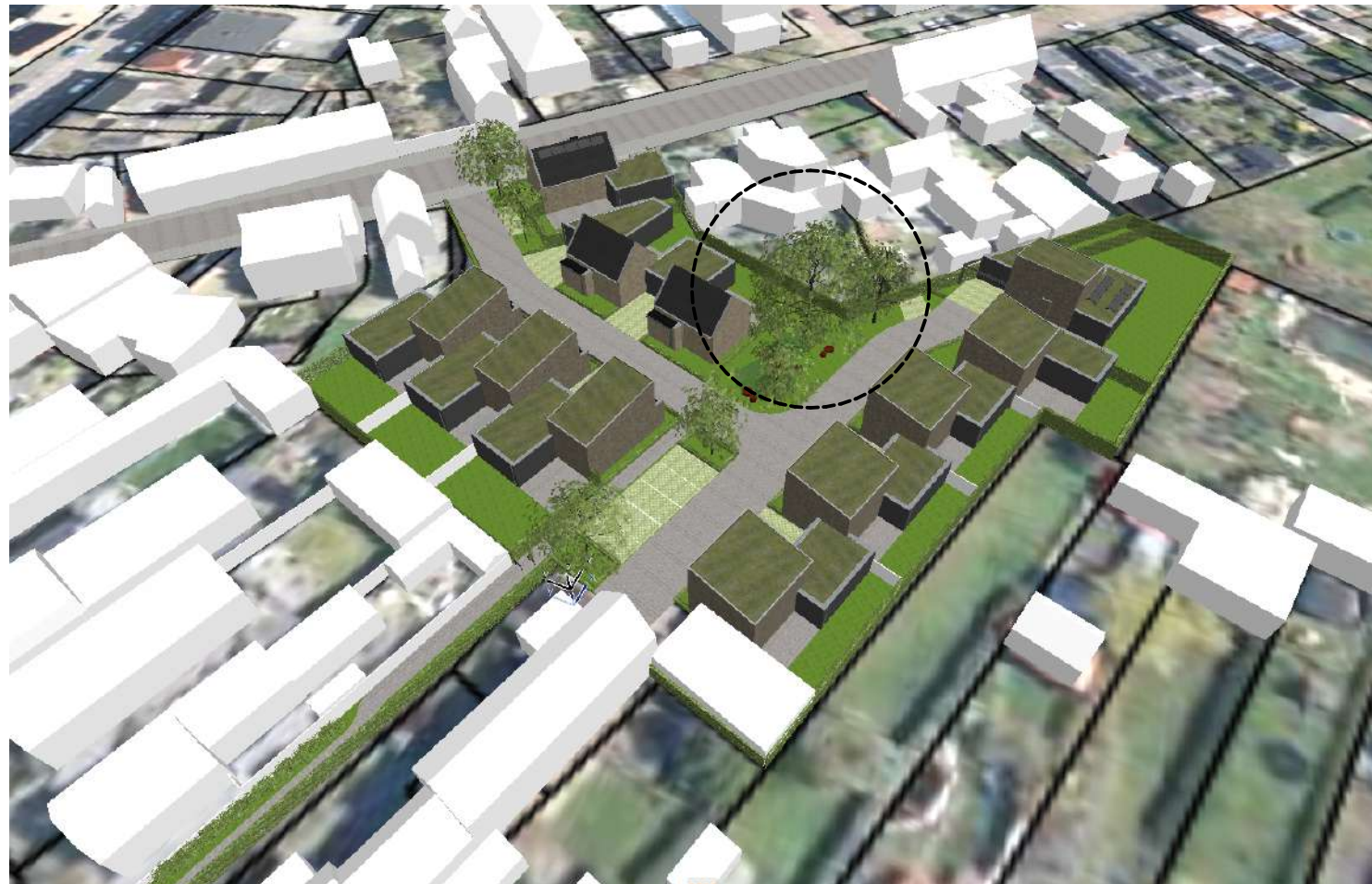
Toevoegen sluishekken aan beide zijde van het pad.



Het pad is momenteel 1,6m breed getekend.
De groenstrook tussen het pad en de perceelsgrens is momenteel +/- 1,2m breed.
Uiteraard staat specifieke invulling van de groenstrook nog open.

Groen en Hitte stress

Behoud bestaande boom en het toevoegen van groene daken



Inpassing bestaande boom



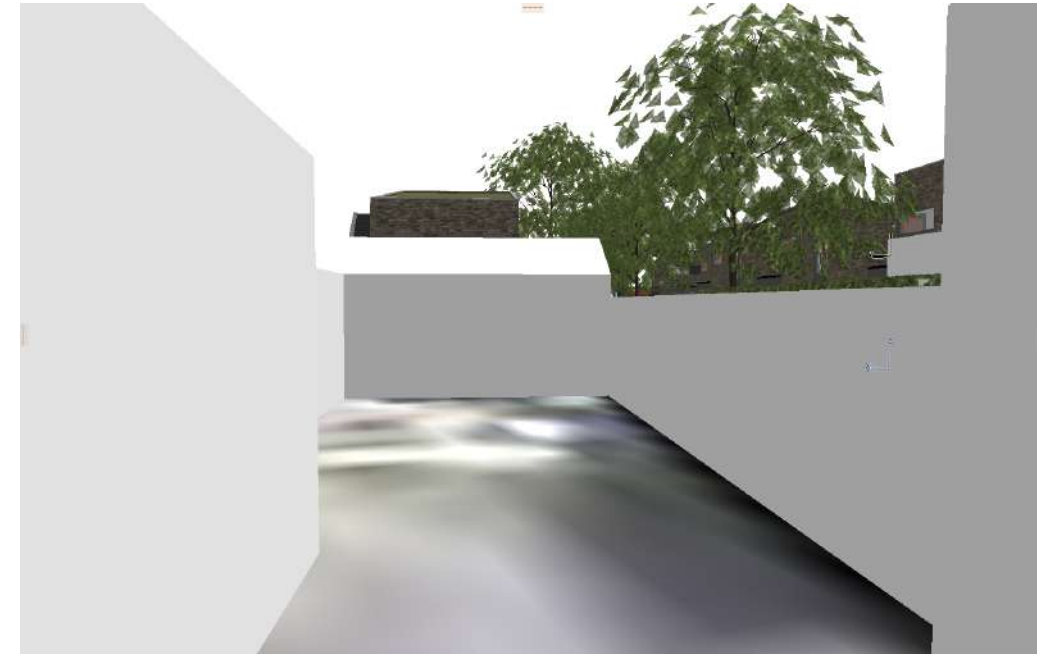
Waterretentie wordt in het plangebied voorzien door het voorzien van een wadi, groene daken en halfverharding t.p.v. de parkeerplaatsen en inritten.

Privacy en woonprogramma

Afschuining daken



De platte daken worden afgeschuind richting de bestaande omliggende percelen, zodat de privacy in de vormgeving gewaarborgd wordt. Aan de achterzijde op de eerste verdieping zijn bergruimten/ technische ruimten en trappen gelegen.



voorbeeld standpunt Wilhelminastraat 11

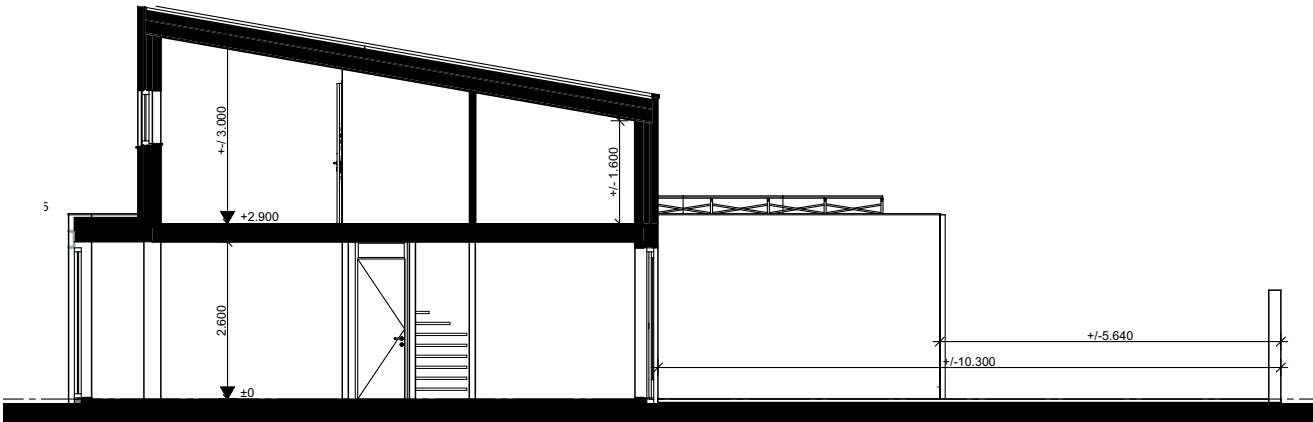


voorbeeld standpunt Wilhelminastraat 9

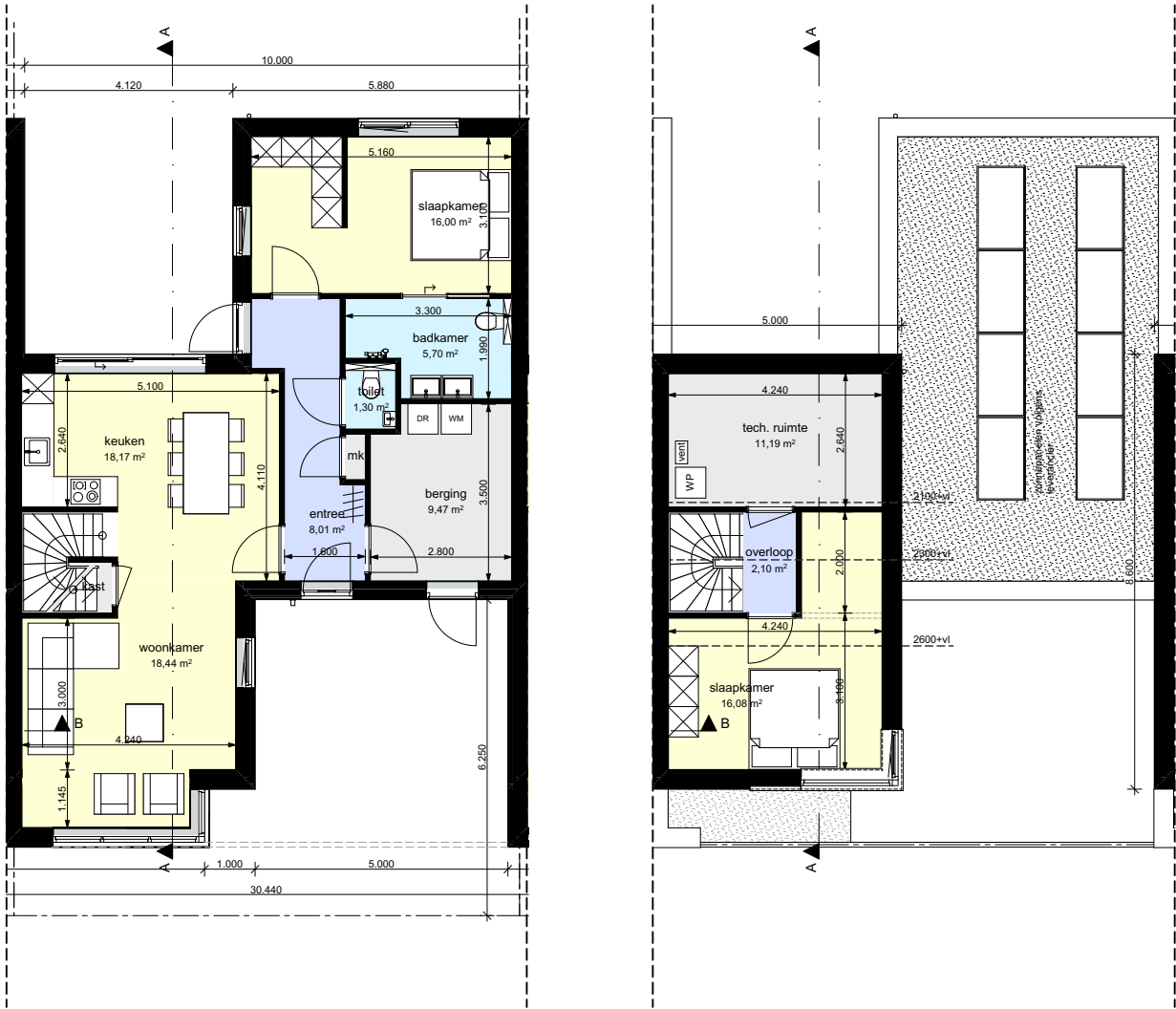
Privacy en woonprogramma
Afschuining daken



Principe doorsneden woningen westzijde.



Principe doorsneden

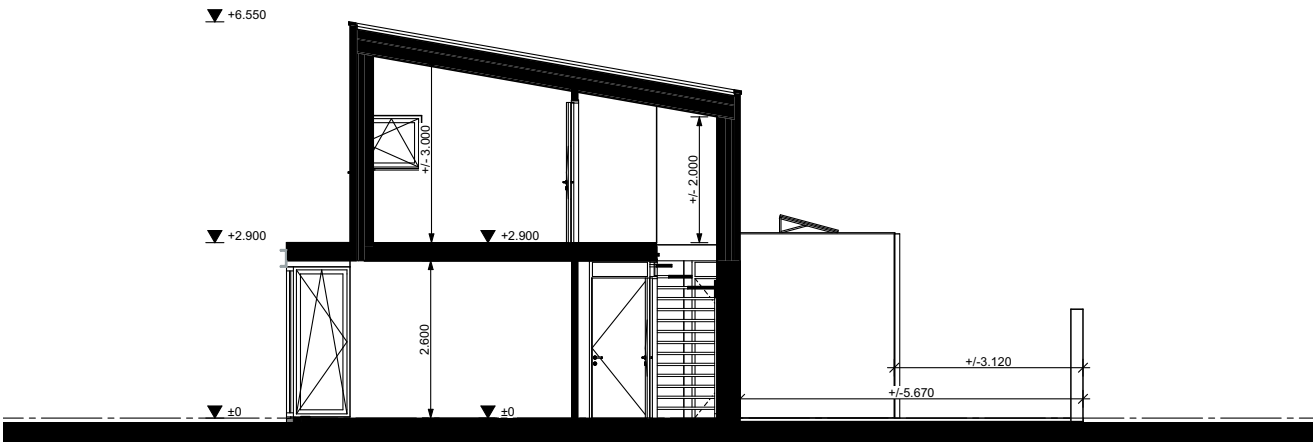


Principe woonprogramma.

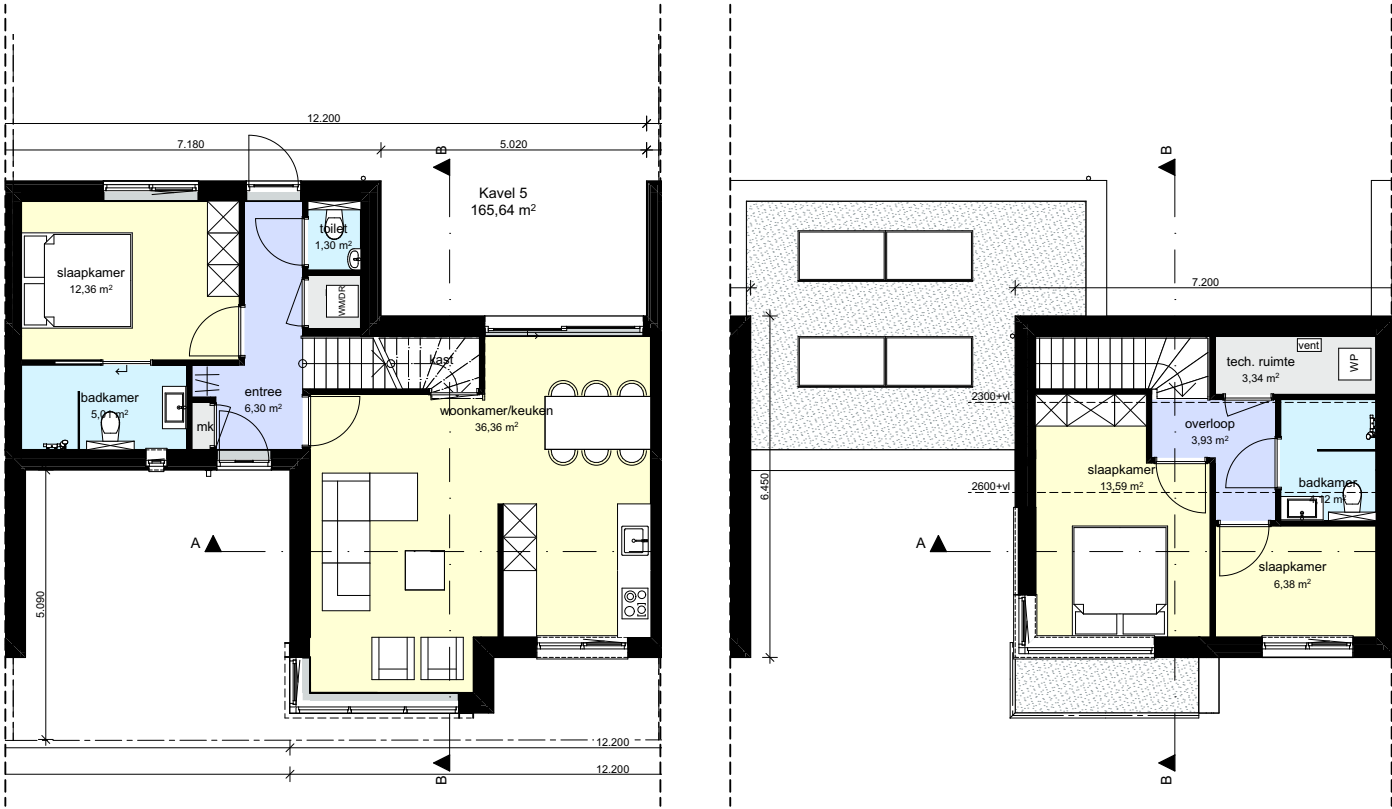
Privacy en woonprogramma
Afschuining daken



Principe doorsneden woningen zuidzijde.



Principe doorsneden



Principe woonprogramma.



Werkelijk parkeeraanbod

10 woningen met 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
1 woning met 1 parkeerplaats op eigen terrein
6 parkeerplaatsen in het openbaar terrein

Werkelijke dus 27 hele parkeerplaatsen

Berekende Parkeerbehoefte

Conform het plan 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'. Conform de richtlijnen wordt er altijd uitgegaan van het gemiddelde van de waardes. Wij gaan uit van de maximale waarde. De parkeerbehoefte (inclusief aandeel bezoekers parkeren) is als volgt bepaald

Maximaal

Vrijstaande woningen: $2 \times 2,3 = 4,6$ parkeerplaatsen
Geschakelde woningen: $9 \times 2,1 = 18,9$ parkeerplaatsen.
In totaal zijn daarmee $(4,6 + 18,9)$ **23,5 parkeerplaatsen** benodigd.

Berekende Parkeeraanbod

Voor het bepalen van het parkeeraanbod wat in het beoogde initiatiefplan mogelijk wordt gemaakt, zijn de rekenfactoren voor parkeervoorzieningen bij woningen van belang. Conform het parapluplan 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 planvoornemen worden op basis van deze uitgangspunten 17,8 parkeervakken op eigen terrein gerealiseerd. In het nieuwe woonhofje worden daarnaast nog 6 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd.

Met een gemiddelde parkeerbehoefte van 19,1 en een parkeeraanbod van 23,8 wordt voldaan aan de maximale eisen uit het 'Parapluplan Parkeren Dongen'. De parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling kan dus volledig op eigen terrein worden opgevangen.

PARTICIPATIEVERSLAG OMGEVINGSDIALOOG 2^e FASE

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 21-02-2025



BIJLAGE 4: PRINCIPEBESLUIT



De Bunte Vastgoed Zuid BV
De heer [REDACTED]
Minervum 7290-P
4817 ZM BREDA

Email: [REDACTED]

Bezoekadres
Hoge Ham 62
5104 JJ Dongen

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

info@dongen.nl
www.dongen.nl

Dongen, 8 oktober 2024

Uw kenmerk : 240813.RG
Zaaknummer : 2024-154603
Bijlage(n) : 1
Contactpersoon/tel.nr.: [REDACTED] / 14 0162
Betreft : Gemeente - beantwoording principeverzoek – realiseren
woningen Oude Baan 10

Geachte heer [REDACTED]

U hebt op 20 augustus jl. per mail uw principeverzoek voor de Oude Baan 10 en omgeving ingediend. U bent van plan om de locatie te herontwikkelen naar een nieuw woonhofje met 11 levensloopbestendige bungalows geschikt voor senioren. De bestaande woning aan Oude Baan 10 wordt gesloopt. Het betreft een toevoeging van 10 woningen.

Wij vinden de voorgestelde ontwikkeling voorstelbaar. Onze overwegingen kunt u in onderstaande brief lezen.

Bestemming

Het betreffende perceel is gelegen in omgevingsplan Zuid en West Dongen en heeft de bestemmingen Wonen, met de functieaanduiding Erf en Bedrijf. Het realiseren van woningen op gronden met de aanduiding Erf of de bestemming Bedrijf past niet binnen de bepalingen van het omgevingsplan.



Opzet van het plan

Het plan gaat uit van het slopen van de bestaande woning op het perceel Oude Baan 10 en het realiseren van 11 levensloopbestendige woningen. Er worden daarmee 10 woningen aan de planvoorraad toegevoegd. De woningen zijn met de voorgevels naar de nieuw aan te leggen woonstraat gesitueerd.

De hoofdontsluiting vindt plaats via de Oude Baan maar aan de zijde van de Wilhelminastraat is de mogelijkheid voor een langzaamverkeersverbinding. Het parkeren wordt opgelost in het plangebied.

Woningbouwprogramma

Om de ontwikkeling te laten voldoen aan het uitgangspunt dat 30% van de woningen worden gerealiseerd binnen het sociale segment zijn twee locaties in samenhang bekeken, te weten de locatie Bolkensteeg 33-35 en de locatie Oude Baan 10. Het programma ziet er als volgt uit:

- 1) Oude Baan 10
 - 11 woningen in het dure segment (waarvan 1 vervangende woning)
- 2) Bolkensteeg 33-35
 - 13 woningen goedkope koopsegment
 - 10 woningen middeldure segment
 - 2 woningen dure koopsegment

De verdeling van het programma ziet er dan als volgt uit:

Goedkope segment	13 woningen	36%
Middelduur segment	10 woningen	28%
Dure segment	13 woningen	36%

De gemeenteraad heeft in zijn besluit van 6 juni 2024 het bestemmingsplan Bolkensteeg 33-35 vastgesteld inclusief bovengenoemd programma. Wij kunnen ons vinden in deze samenvoeging van programma's overeenkomstig eerder afstemming omdat de locaties door dezelfde ontwikkelaar worden ontwikkeld.

Parkeren

In het plan wordt uitgegaan van een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per vrijstaande woning en 2,1 parkeerplaatsen bij een geschakelde woning. Dit zijn de maximale normen die in het parapluplan Parkeren Dongen zijn opgenomen voor het gebied 'Schil Dongen' waarbinnen de planlocatie valt. Er wordt voldaan aan de maximale parkeernorm.

Welstand

Het plan is in juli 2023 voorgelegd aan welstand. Welstand heeft toen een positief preadvies gegeven. Het plan is op onderdelen gewijzigd. Een nieuw advies van welstand zal gedurende de procedure nodig zijn.

Participatie

Het conceptplan is op 20 oktober 2023 toegelicht aan omwonenden. Hierop is een uitgebreide reactie gekomen welke door veel omwonenden is getekend. U hebt als initiatiefnemer vervolgens diverse momenten gepland om met omwonenden verder het gesprek aan te gaan en te onderzoeken welke



bezwaren er leven. Op basis hiervan is het plan op onderdelen aangepast. De aanpassingen zien niet op het realiseren van minder woningen maar een andere architectuur van de woningen met meer groen op de daken, aanpassingen in de infrastructuur en meer aandacht voor het groen in het openbaar gebied.

Of hiermee alle bezwaren van omwonenden weggenomen zijn, is op voorhand niet te zeggen. Gelet op de vele particuliere percelen die grenzen aan de planlocatie lijkt de kans hierop gering. De omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden en het plan is hierdoor op onderdelen gewijzigd.

Afweging

Het plangebied bestaat deels uit het achtererfgebied van een particuliere woning met bebouwing en deels uit bedrijfsgronden met bebouwing. Het bebouwde oppervlakte neemt met deze ontwikkeling toe. Het is een vrij intensief plan maar de doorgevoerde aanpassingen geven het plan een vriendelijkere, groene uitstraling.

Wij geven mee om de plattegronden van de woningen en het dagelijks gebruik hiervan nog eens goed na te lopen. De voordeur van de woning komt uit bij de oprit van de woning waar auto's geparkeerd staan. Ook de opstelling van de klike's en de mogelijkheid om deze naar de straat te brengen, zijn punten van aandacht: moeten deze via de tuin door de woning naar de straat of staan deze altijd op de oprit?

Op de locatie van de boom is tot aan de boomstam een wadi bedacht. Aangezien dit op de plaats is waar ook de wortels van de boom zich bevinden, lijkt het ons niet mogelijk om een wadi aan te leggen én de boom te sparen. De wadi bij de boom dient aanzienlijk kleiner te worden (ongeveer gehalveerd). De opvang van regenwater zal deels op een andere wijze plaats dienen te vinden.

De ontwikkeling op zich vinden wij voorstelbaar en kan verder worden uitgewerkt. Om medewerking aan de ontwikkeling mogelijk te maken, is het doorlopen van een planologische procedure noodzakelijk. Hierbij geven wij de voorkeur aan een Omgevingsplan waardoor alle activiteiten in het gebied meteen goed worden vastgelegd.

Is er sprake van een besluit?

Ons standpunt op uw vraag is geen besluit (artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht). Er is geen bezwaar en beroep mogelijk. Dit is wel mogelijk als wij een planologisch traject doorlopen of als u een omgevingsvergunning aanvraagt.

Kosten voor uw principeverzoek

Uw verzoek is via een adviesnota aan ons college van burgemeester en wethouders voorgelegd. Ons standpunt is in deze brief verwoord. Dit is niet kosteloos. U betaalt hiervoor € 100,58. Dit bedrag is opgenomen in artikel 2.46 van de verordening op de heffing en de invordering van leges gemeente Dongen 2024.

Bij de verdere uitwerking van het plan dient u ook rekening te houden met het kostenverhaal zoals wij dit onder de Omgevingswet toepassen. Een informatieblad hierover is bij deze brief gevoegd.



Hebt u vragen over deze brief?

Uw vragen over deze brief kunt u stellen aan [REDACTED] van team Omgevingsbeleid.
Zij is van maandag tot en met donderdag te bereiken via telefoonnummer 14 0162 of per email

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Dongen,

De secretaris,

De burgemeester,

Dr. G.W. Goedmakers

Ir. J.C. Slagboom

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 21-02-2025



BIJLAGE 5: E-MAILS T.A.V. REACTIE PLANWIJZIGINGEN

E-mail; 20-09-2024

Aan De Bunte Vastgoed,
Dag [REDACTED],

Deze week hebben we een nieuwe bijeenkomst gehad met buurtbewoners. Daarbij hebben we gesproken over zowel de presentatie die we van jullie hebben ontvangen als ook over actuele ontwikkelingen in het beleid van gemeenten om ons heen bij bouwprojecten. Hierbij zijn door bewoners reacties gegeven en opmerkingen gemaakt. Deze worden door ons als bewonersgroep nu opgeschreven en rondgestuurd in de buurt voor akkoord. Volgende week zullen we deze als collectie reactie namens de bewonersgroep Oude Baan, Julianastraat, Wilhelminastraat dan doorsturen aan jullie.

Met vriendelijke groet,
Namens betrokken buurtbewoners,
[REDACTED]

E-mail; 28-09-2024

Beste [REDACTED],

We zijn nog bezig met de laatste ronde voor het formuleren van onze reactie. Volgende week kun je die tegemoet zien.

Vriendelijke groet,
Namens de bewonersgroep,
[REDACTED]

E-mail; 29-10-2024

Aan De Bunte Vastgoed, beste [REDACTED],
Betreft: Bouwplan Oude Baan 10 en omgeving,

Met onze periodieke berichten sinds de zomervakantie hebben we jullie steeds op de hoogte gehouden van onze stappen als bewonersgroep. Daarbij hebben we meerdere acties ondernomen, zoals terugkoppeling geven en reacties peilen naar aanleiding van onze wederzijdse participatie bijeenkomsten in De Cammeleur. Hierbij kunnen we melden dat we gisteren, maandag 28 oktober, een voorlopig laatste bewonersbijeenkomst hebben gehad. De laatste opmerkingen en standpunten gaan we nu uitschrijven en kun je uiterlijk komend weekeinde tegemoet zien. Dat is dan onze inbreng voor de omgevingsdialoog in deze tweede participatieronde. Wordt dus snel vervolgd.

Met vriendelijke groet,
Namens bewonersgroep Oude Baan, Julianastraat, Wilhelminastraat,
[REDACTED]

PARTICIPATIEVERSLAG OMGEVINGSDIALOOG 2^e FASE

Project: Herontwikkeling Oude Baan 10 e.o.
Datum: 21-02-2025



BIJLAGE 6: INGEKOMEN VRAGEN EN BEANTWOORDING

HOOFDSTUK	VRAAG	ANTWOORD
Inleiding O10	Onze kernvraag: match of botsing? Heeft dit bouwplan een goede match met de maatschappelijke en politieke speerpunten van beleid, zoals recent uitgesproken en bepaald door het gemeentebestuur van Dongen? Of is hier sprake van een stevige botsing? En wie voert de regie bij het bouwplan Oude Baan 10 en omgeving? Wie bepaalt voor welke doelgroep(en) er op deze bijzondere locatie wordt gebouwd: de gemeente Dongen op basis van beleid of de projectontwikkelaar op basis van commerciële belangen?	Er is een grote behoefte aan woningen. Voorafgaand aan het ter inzage leggen van een plan bespreekt een ontwikkelaar de voorgenomen ontwikkeling met de gemeente. Daarbij wordt ook gekeken naar de woningtypologie, prijsklasse en doelgoepen. Daarbij is het voorstelbaar geacht de ontwikkeling Oude Baan 10 en Bolkensteeg 35 te combineren. De locaties samen voldoen aan de uitgangspunten van de Woondeal. Er is een groeiende behoefte aan seniorenhuisvesting, ouderen moeten langer zelfstandig wonen. De seniorenwoningen in het centrum zijn in lijn met de vraag naar huisvesting voor ouderen.
O12	Duidelijke regierol voor de gemenete. Bouwen we met dit plan de juiste woningen, op de juiste plaats, voor de juiste doelgroep(en)?	De locatie aan de Oude Baan 10 is gelet op de nabijheid van alle voorzieningen uitermate geschikt voor de doelgroep van senioren.
1.3	In dit hoofdstuk benoemen we de kwaliteit van het gebied zoals het al 100 jaar is. Onderschrijft de gemeente dat de lappendeken aan tuinen in het drukke centrum een toegevoegde waarde heeft voor de bewoners van Oude Baan, Julianastraat, Wilhelminastraat, zoals beschreven bij 1.3, 1.4.2, 1.4.3 en 1.4.4?	Wij als ontwikkelaar en initiatiefnemer dienen aan te tonen tijdens de ruimtelijke procedure dat de voorgestelde ontwikkeling ruimtelijk mogelijk is. Daarbij betreft het een particuliere tuin en een verhard en bebouwd bedrijfsperceel. Het is geen publiek toegankelijk gebied.
2.4.5	In dit hoofdstuk gaat over drie extra aandachtspunten bij dit bouwplan, zoals tweedelijs bebouwing. De commissie Welstand zou reeds een positief oordeel hebben gegeven, aldus de ontwikkelaar. Het bouwplan Oude Baan 10 en omgeving zou door Welstand niet worden gezien als een vorm van tweedelijsbebouwing. Klopt dit?	Het planinitiatief zoals voorgesteld tijdens het de omgevingsdialoog van de eerste fase is voorafgaand aan de omgevingsdialoog voorgelegd aan de onafhankelijke comissie welstand. Op basis van dat plan kon het planvoornemen rekenen op een positief advies. De commissie Omgevingskwaliteit toetst aan de uitgangspunten van welstand. Tweedelijsbebouwing in Dongen wordt onder voorwaarden wel toegestaan: bijvoorbeeld als er woningen langs een nieuwe ontsluitingsweg komen te liggen, er een nieuw woonbuurtje ontstaat en de ontwikkeling een eigen uitstraling en kwaliteit krijgt.
	Zo nee: Kunnen we als bewonersgroep onze inbreng over de impact van het bouwplan doorgeven aan Welstand vóór er een beoordeling volgt?	De advies commissie welstand is een onafhankelijk advies orgaan. En adviseert het college onafhankelijk op basis van zijn of haar bevindingen.
	Zo ja: : Wanneer is dit oordeel door Welstand gegeven?	Op basis van de wijzigingen zoals voorgesteld is nog geen nieuw advies ingewonnen bij de commisie Omgevingskwaliteit
	En: Kunnen we als bewonersgroep hier dan een bezwaar tegen maken?	Tegen een advies van commissie Omgevingskwaliteit kan geen bezwaar worden gemaakt. Het is een advies aan het college van burgemeester en wethouders. Het-college beslist of zij hier in mee gaan of niet
2.5	Inbreidingslocatie: Welk ruimtelijk probleem wordt met dit plan kwalitatief opgelost?	Een inbreidingslocatie heeft niet per definitie probleemoplossend te zijn . De inbreiding draagt bij aan het woningbouwprogramma waarin een goede verdeling van woningen in verschillende prijsklassen en voor verschillende doelgroepen wordt nagestreefd.
2.5	Inbreidingslocatie: Wat voegt het plan ruimtelijk aan kwaliteiten toe?	Wij als ontwikkelaar en initiatiefnemer dienen aan te tonen tijdens de ruimtelijke procedure dat de voorgestelde ontwikkeling ruimtelijk mogelijk is, een ontwikkeling dient te voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit wordt in de motivering van het omgevingsplan meegenomen.
3.1/3.2/3.3/3.4	In dit hoofdstuk beschrijven we de impact van het bouwplan op belangrijke thema’s als leefbaarheid, hittestress, afwatering, veiligheid. Is er voor de gemeente sprake van een intensief bouwplan?	De planontwikkeling wordt zoals u kunt lezen in het principebesluit als intensief gezien maar wel als voorstelbaar. De doelstelling voor ons als ontwikkelaar is om levensloopbestendige te maken. Dit is ook meermaals aangegeven tijdens de gesprekken. Dit type woning vraagt om ruimte op de begane grond met een gelijkvloers programma.
4.6	Bij buurgemeenten is de aanleg van wadi’s een belangrijk (verplicht) onderdeel geworden bij de planvorming voor nieuwbouw. Wat is het beleid voor wadi’s bij de gemeente Dongen? Verplicht de gemeente Dongen ontwikkelaars ook om wadi’s aan te leggen? Zijn daar voornemens toe?	In de ruimtelijke procedure dient iedere ontwikkeling te voldoen aan de waterparagraaf. Waterberging kan op meerder manieren ingezet worden waarbij verschillende aspecten onderzocht moeten worden. De bergingscapaciteit zal berekend worden en deze zal daar waar mogelijk als verplichting worden opgelegd ten tijde van het vast stellen van de ruimtelijke procedure.
4.6	We vragen de gemeente Dongen om aan De Bunte mee te geven dat er serieus onderzoek moet worden gedaan naar de aanleg van wadi’s in dit bouwplan, zowel wat betreft de locaties, als de omvang en capaciteit. Voor het parkeren zijn door De Bunte wel allerlei berekeningen gedaan en gepresenteerd, maar voor wadi’s zien we niets terug aan onderbouwing. Wanneer komt deze onderbouwing er voor nut en noodzaak van wadi’s, zeker gezien de grote hoogteverschillen in onze tuinen?	Zie beantwoording de beantwoording onder punt 4.6
4.6	De gemeente Oosterhout heeft als beleid het vergroten van capaciteit riolering van 40 naar 70 mm per uur. Dit naar aanleiding van klimaatontwikkelingen en piekbuien. Voert de gemeente Dongen ook beleid om de capaciteit van riolen te verhogen van 40 naar 70 mm per uur in verband met de klimaatontwikkelingen en piekbuien? Zo nee: zijn daar wel plannen voor? Ziet u daar aanleiding toe?	De gemeente Dongen voert al jaren een streng beleid ten aanzien van de opvang van regenwater. De eisen van opvang van hemelwater zijn strenger dan geformuleerd door het waterschap.
4.6	Waarom gaan we als gemeente Dongen de riolering van de Oude Baan extra belasten met aansluiting van 10 extra nieuwbouwwoningen als andere gemeenten zoals Oosterhout juist het beleid hebben om de capaciteit van bestaande rioleringen aanzienlijk te verhogen (van 40 naar 70 mm per uur)? Denkt de gemeente Dongen ook hierover na als reactie op klimaatontwikkelingen en de aanpassing van beleid door buurgemeenten?	Iedere gemeente bepaalt zijn eigen beleid en regels enigszins gebaseerd op een landelijke of regionale basis. Tijdens de procedure dienen wij als ontwikkelaar en initiatiefnemer aan te tonen dat het eventueel extra belasten van het riool tot de mogelijkheden behoort.
4.7	Heeft de gemeente Dongen ook een adviseur water en klimaat? Heeft deze al naar het bouwplan gekeken? Zo nee: wanneer gaat dat gebeuren?	Tijdens de ruimtelijke procedure zal dit onderwerp door ons verder onderbouwd moeten worden. De gemeente Dongen heeft de mogelijkheid om hier inhoudelijk op te reageren of advies over in te winnen bij de OMWB of andere advies organen. Bij één ter inzage legging van het herziende omgevingsplan heeft u inhoudelijk de mogelijkheid om hier op te reageren.
5.8/5.9	Dit hoofdstuk gaat over de participatie in de tweede ronde van de omgevingsdialoog. Zónder 1. de uitkomst af te wachten, zonder 2. ons als bewonersgroep daar ook over te verwittigen, zonder 3. een deadline aan te kondigen, heeft De Bunte Vastgoed het principeverzoek voor bouwontwikkeling Oude Baan 10 en omgeving ingediend bij de gemeente. Dat gebeurde in onze zomervakantieperiode medio augustus 2024, terwijl we op maandag 16 september 2024 nog een aangekondigde bewonersbijeenkomst hadden. Is dit gegeven (principeverzoek ingediend zonder uitkomst 2e participatieronde) bekend bij de gemeente? Wat vindt de gemeente ervan dit de aanvraag is ingediend zonder onze inbreng (dat is immers deze notitie)?	Inhoudelijk is tijdens de 2de sessie en afsluitend in het participatieverslag van de eerste fase al aangekondigd dat wij als ontwikkelaar en initiatiefnemer de gemeente na planaanpassingen zullen vragen om principe medewerking. Voor verdere toelichting verwijzen wij naar hoofdstuk 2 van dit participatieverslag.
5.8/5.9	Ziet de gemeente Dongen deze notitie nu alsnog als inbreng voor deze omgevingsdialoog in 2e ronde participatie?	Uw reactie en de beantwoording hierop is - zoals u kunt lezen - meegenomen in dit participatieverslag.
5.13.1	In-en uitrit auto’s Oude Baan 10: De Bunte komt met één optie die veel impact heeft op tegenovergelegen woningen. Wat zijn hiervoor de ideeën van de verkeersdeskundigen van de gemeente Dongen? Zijn er volgens de verkeers- en ruimtelijke deskundigen echt geen betere opties denkbaar – zeker als je het perspectief van De Bunte Vastgoed loslaat van planvorming doen vanuit één beschikbaar perceel?	De inrit aan de Oude Baan is op uw verzoek opgeschoven en gewijzigd zie hiervoor bijlage 3 van dit verslag . Het toevoegen van 10 woningen is een beperkte ontwikkeling die verkeerskundig een beperkte impact heeft op de Oude Baan.
5.13.2	Is er voor de gemeente een noodzaak voor de aanleg van pad voor voetgangers/ fietsers/ scooters / fatbikes met ontsluiting op Wilhelminastraat? Als de gemeente het goed vindt om het pad te schrappen, dan gaan we dat doen, aldus De Bunte. Hierbij vragen we de gemeente om bij De Bunte aan te geven dat het pad kan worden geschrapt uit het bouwplan.	Een verbinding die is ingericht voor enkel voetgangers is ook voor de gemeente Dongen bespreekbaar als dit voor rust zorgt bij de omwonenden.
5.13.2	Is het voor de gemeente voorstelbaar om in de drukke Wilhelminastraat een extra verkeersontsluiting te gaan maken?	De verkeersontsluiting zoals door u bedoeld betreft een langzaam verkeersontsluiting. Op uw verzoek hebben wij reeds snelheid afremmende maatregelen opgenomen zoals u kunt zien in bijlage 3 van dit participatieverslag

5.13.3	Er is een belangrijke verandering aangekondigd in de Begroting 2025 van de gemeente Dongen: de reconstructie van het kruispunt bij de Boerenbond. Wat betekent deze aanstaande nieuwe situatie voor verkeer en parkeerdruk in De Oude Baan? Zijn daarmee de uitkomsten achterhaald van de verkeersberekeningen die De Bunte tot dusver heeft gebruikt?	Tijdens de ruimtelijke procedure zal dit onderwerp door ons verder onderbouwd moeten worden. Daarbij dient gekeken te worden naar de situatie zoals deze ten tijde van de planontwikkeling bekend was. Als dit anders is dan geeft de gemeente Dongen tijdens het voorbereiden van het omgevingsplan hierop inhoudelijk een reactie of wint hierover advies in bij de OMWB of andere advies organen. Bij de één ter inzage legging van het herziende omgevingsplan heeft u inhoudelijk de mogelijkheid om hier op te reageren.
5.13.4	Wil de gemeente Dongen de regie nemen en een berekening (laten) maken van de gevolgen van bouwplan Oude Baan 10 op de bestaande capaciteit van de riolering, daarbij ook rekening houdend met de actuele klimaatveranderingen?	De gemeente Dongen toetst het concept omgevingsplan. In de toelichting staat de waterparagraaf waarin de benodigde waterberging wordt berekend. Bij een ruimtelijke ontwikkeling wordt ook gekeken naar de capaciteit van de riolering.
5.13.5	Wat vindt de gemeente dat de grote karakteristieke boom in het gebied nu door De Bunte is ingetekend midden in een wadi? Kan dat worden gezien als een serieuze optie?	Gezien de principeuitspraak van het college zullen wij bij de nadere uitwerking de bergingsopgave tijdens de procedure nader bezien. Op basis van waterberging zijn meerdere alternatieven mogelijk.
5.13.6	De gemeente Dongen stimuleert de aanpak van hittestress, met name ook in het centrum. Sinds eind vorig jaar is er een speciale subsidieregeling voor inwoners. Waarom dan met bouwplan Oude Baan 10 en omgeving toch kiezen voor meer stenen en minder groen in het al zo verharde centrum? Is dat niet tegenstrijdig beleid?	Het blijft zoeken naar een goede balans tussen minder stenen / meer groen en voldoende woningen realiseren voor inwoners. Het toepassen van sedumdaken op de woningen draagt bij aan minder hittestress. Wij zullen - als initiatiefnemer - de bewoners van de patiowoningen stimuleren om hun patiotuintje niet geheel te betegelen en ook daar groen toe te passen. In het openbaar gebied maken we gebruik van open betrating bij de parkeerplaatsen middels grastegels om ook daar zo min mogelijk verhard oppervlak te creëren. Het handhaven van de grote boom in het plangebied draagt bij aan schaduwwerking en zo ook aan het verminderen van hittestres. Het creëren van groen en het verminderen van hittestress geldt niet alleen voor de gemeente Dongen maar voor alle bewoners: kiest men voor het betegelen van de tuin, het aanleggen van bouwwerken in de tuin of voor een groen onverharde en onbebouwde tuin?
	In de afgelopen jaren zijn twee grote bomen gekapt in het voorgenomen bouwgebied. Zijn hiervoor aanvragen voor kapvergunning gedaan bij de gemeente? Wanneer zijn deze verleend?	Zoals u heeft kunnen lezen in het participatieverslag van de eerste fase onder vraag en antwoord 4.8.11 zijn wij als ontwikkelaar 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.
	In de afgelopen jaren is met tientallen vrachtwagens het zand afgevoerd van een heuvelrug die op voorgenomen de woningbouwlocatie lag. Is hiervoor een aanvraag voor vergunning gedaan bij de gemeente? Wanneer is deze verleend? Zo nee, wat vindt de gemeente hiervan en wordt hier nog actie op ondernomen?	Zoals u heeft kunnen lezen in het participatieverslag van de eerste fase onder vraag en antwoord 4.8.12 zijn wij als ontwikkelaar niet betrokken geweest bij het 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.
6.5	Als bewonersgroep hebben we bij De Bunte alternatieven voorgesteld die minder intensief zijn en meer kwalitatieve waarde hebben voor de Dongense samenleving, volgens de speerpunten van beleid. Heeft deze invalshoek ook de voorkeur van de gemeente?	Wij als initiatiefnemer richten ons op woning en utiliteitsbouw. Het initiatief wat u voorstelt zien wij niet als een haalbare casus.
6.5.1	Wat vindt de gemeente van de optie van de bewonersgroep om op deze locatie een collectieve voorziening te bouwen voor mensen met beperking?	Wij als initiatiefnemer richten ons op woning en utiliteitsbouw. Het initiatief wat u voorstelt zien wij niet als een haalbare casus.
6.5.2	Wat vindt de gemeente van de optie van de bewonersgroep om op deze locatie betaalbaar te bouwen voor ouderen?	Wij als initiatiefnemer richten ons op woning en utiliteitsbouw. Het initiatief wat u voorstelt zien wij niet als een haalbare casus.
6.5.3	Wat vindt de gemeente van de optie van de bewonersgroep om op deze locatie betaalbaar te bouwen voor mensen met een kleine beurs (sociale huur)?	Wij als initiatiefnemer richten ons op woning en utiliteitsbouw. Het initiatief wat u voorstelt zien wij niet als een haalbare casus.
6.6	Wat vindt de gemeente van de onderbouwing van De Bunte Vastgoed voor het bouwen minimaal 11 woningen op deze locatie: financiële noodzaak? Kan dit de belangrijkste reden zijn voor de omvang van dit bouwplan? Of moeten daar andere, inhoudelijke en beleidsmatige factoren ook in worden meegenomen, zoals impact op leefbaarheid, veiligheid, hittestress etc.	Uw opmerking dat de ontwikkeling slechts tot doel heeft financiële noodzaak is dermate suggestief dat wij een reactie hierop als niet doelmatig achten.
6.7	De Bunte zegt levensloopbestendig te bouwen en dus met alle voorzieningen op begane grond. Toch is er een tweede woonlaag voorziening in het plan. Volgens eigen zeggen van De Bunte: voor het geval de nieuwe bewoners bezoek krijgen van ‘logés’. Wat vindt de gemeente van deze onderbouwing? Staat deze argumentatie in verhouding tot de impact op de omgeving?	Op uw verzoek zijn conform bijlage 3 planaanpassingen gedaan, dit om de privacy richting uw percelen te kunnen borgen. Tijdens de 2de sessie is ook aangegeven dat qua indeling van plattegronden hier rekening mee gehouden gaat worden.
6.10	Bouwplan Oude Baan 10 wordt door De Bunte gekoppeld aan Bolkensteeg 33-35. We vragen ons af wat de spelregels zijn voor de koppeling van bouwprojecten bij de gemeente Dongen? Waar kunnen we deze vinden voor toetsing? Waar moet een ontwikkelaar bij koppeling aan voldoen? Hoe ver mogen de bouwprojecten uit elkaar liggen? In geografische afstand: meters? Hoever mogen ze uit elkaar liggen wat betreft tijd? Bijvoorbeeld het afzonderlijk verloop in tijd bij de procesgang: bij ambtelijke organisatie, college, raad? Hoeveel tijd mag door tussen zitten en in welke volgorde moet het gebeuren?	De koppeling van beide plannen qua programmering is uitvoerig besproken tijdens de raadsvergadering. De raad heeft hier in zijn besluit van 6 juni 2024 mee ingestemd. Dit besluit gaat slechts over de koppeling van het programma. De ontwikkeling van beide locaties liep gelijktijdig op. Voor de zorgvuldigheid op de locatie Oude Baan 10 is hier geruime tijd uitgetrokken voor de participatie. De koppeling is niet aan tijd gebonden.
6.11	Op 6 juni 2024 is door de gemeenteraad van Dongen het bestemmingsplan Bolkensteeg 33-35 vastgesteld. In de kleine letters van dit raadsvoorstel is een link opgenomen naar het Bouwplan Oude Baan 10 en omgeving. Maar daarvoor is pas in augustus een principe-verzoek ingediend door De Bunte dat in oktober op de agenda heeft gestaan bij B&W. Is dit een juiste procedure? Lopen hier niet bestuurlijke zaken door elkaar heen? Is dit reguliere procesgang? Is dit een sluiproute van de ontwikkelaar?	De koppeling van beide plannen qua programmering is uitvoerig besproken tijdens de raadsvergadering. De raad heeft hier in zijn besluit van 6 juni 2024 mee ingestemd. Dit besluit gaat slechts over de koppeling van het programma. Het programma is derhalve niet gewijzigd in het principeverzoek daar dit programma in de eerste fase reeds bekend is gemaakt. In de reactie op uw eerdere vragen in het participatieverslag van de eerste fase is dit ook reeds aan u medegedeeld. Als initiatiefnemer hebben wij geen betrokkenheid bij het opstellen van het raadsvoorstel. Wij overleggen uiteraard wel aan de voorkant met de gemeente over het benodigde programma .
7.2	Hoe verklaart de gemeente Dongen het dat Oude Baan 10 en omgeving niet is opgenomen in het recente rapport van BRO naar meest waarschijnlijke inbreidingslocaties in Dongen?	Zoals u heeft kunnen lezen in de beantwoording op vraag 3.6 in het participatieverslag van de eerste fase. 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.
7.3	Vindt de gemeente dat dit bouwplan matcht met de gemeentelijke doelgroepen?	Gezien de principeuitspraak conform bijlage 3 neemt het college de stelling in dat zij de ontwikkeling als voorstelbaar achten. Een verdere onderbouwing zal tijdens de ruimtelijke procedure aan bod komen. Dan heeft u ook de mogelijkheid om hier schriftelijk en inhoudelijk op te reageren.
7.3	Vindt de gemeente dat dit bouwplan matcht met de Woonzorgvisie?	Gezien de principeuitspraak conform bijlage 3 neemt het college de stelling in dat zij de ontwikkeling als voorstelbaar achten. Een verdere onderbouwing zal tijdens de ruimtelijke procedure aan bod komen. Dan heeft u ook de mogelijkheid om hier schriftelijk en inhoudelijk op te reageren.
7.5	Vindt de gemeente dat dit bouwplan matcht met het standpunt van college over tweedelijns bebouwing?	Gezien de principeuitspraak conform bijlage 3 neemt het college de stelling in dat zij de ontwikkeling als voorstelbaar achten. Een verdere onderbouwing zal tijdens de ruimtelijke procedure aan bod komen. Dan heeft u ook de mogelijkheid om hier schriftelijk en inhoudelijk op te reageren.
7.6	Vindt de gemeente dat dit bouwplan matcht met de bestuurlijke thema’s, zoals leefbaarheid, hittestress, flora, veiligheid, klimaat?	Gezien de principeuitspraak conform bijlage 3 neemt het college de stelling in dat zij de ontwikkeling als voorstelbaar achten. Een verdere onderbouwing zal tijdens de ruimtelijke procedure aan bod komen. Dan heeft u ook de mogelijkheid om hier schriftelijk en inhoudelijk op te reageren.
7.7	Ziet de gemeente – net als de bewonersgroep – voor de Dongense samenleving ook andere en betere mogelijkheden voor uitbreiding van de woningmarkt dan dit bouwplan?	Het college heeft met de principeuitspraak stelling genomen dat zij de ontwikkeling als voorstelbaar achten

8.4	Komt er op korte termijn voor dit bouwplan een gedegen en onderbouwd onderzoek naar nut, noodzaak, capaciteit, locatie van een wadi ?	Dit artikel zal verder uitgewerkt worden ter onderbouwing in de procedure u heeft op dat moment de mogelijkheid om hier inhoudelijk op te reageren
8.5	Komt er op korte termijn voor dit bouwplan een gedegen en onderbouwd onderzoek naar riolering en verhogen van capaciteit?	Dit artikel zal verder uitgewerkt worden ter onderbouwing in de procedure u heeft op dat moment de mogelijkheid om hier inhoudelijk op te reageren
8.6	Komt er op korte termijn voor dit bouwplan inzet van een deskundige water en klimaat?	Dit artikel zal verder uitgewerkt worden ter onderbouwing in de procedure u heeft op dat moment de mogelijkheid om hier inhoudelijk op te reageren
8.7	Geeft de gemeente toestemming aan De Bunte om het voorgenomen fietspad (Wilhelminastraat) te schrappen uit het bouwplan?	Zie de reactie onder punt 5.13.2
8.7	Gaan deskundigen van de gemeente met De Bunte in gesprek (of geven ze opdracht) om te komen tot betere opties dan de nu in het bouwplan voorziene entree voor auto's bij Oude Baan 10?	Zie de reactie onder punt 5.13.1. Daarbij heeft het college met de principeuitspraak stelling genomen dat zij de ontwikkeling en de voorgenomen positionering van de entree voorstelbaar achten
8.11	Gaat de gemeente met De Bunte in gesprek (of wordt er opdracht gegeven) om te komen tot een minder intensief bouwplan?	Het college heeft met de principeuitspraak stelling genomen dat zij de ontwikkeling en de voorgenomen positionering van de entree als voorstelbaar achten