

PARTICIPATIEVERSLAG

HERONTWIKKELING BOLKENSTEEG 33-35 TE DONGEN

15-12-2023

1 INLEIDING

Wij hebben onlangs een overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling van het perceel grond tussen de woningen aan Bolkensteeg 31 en 37 te Dongen. Op dit moment bestaat het perceel uit een braakliggend terrein, omringd door woningen. Wij zijn voornemens deze locatie te ontwikkelen naar woningbouw. Om dat op deze locatie mogelijk te maken, is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk en daarvoor hebben wij een omgevingsdialoog gevoerd.

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 deze is onlangs door de Welstandscommissie akkoord bevonden.

2 PLANGEBIED

Het plangebied betreft het braakliggend perceel gelegen tussen de Bolkensteeg 31 en 37 in Dongen. Dit perceel is kadastraal bekend als gemeente Dongen, sectie B, nummer 2170 en het totale plangebied heeft een oppervlakte van circa 3.160 m². Momenteel is het perceel onbebouwd/braakliggend met bomen, struiken en andere vegetatie.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de bebouwing aan de Schoolsticht en aan de zuidzijde door de Bolkensteeg. In de directe omgeving van het plangebied komt overwegend een woonfunctie voor, maar zuidwestelijk langs de Bolkensteeg liggen net voorbij het plangebied ook meerdere kantoorpanden en praktijken (o.a. huisartsenpraktijken).

De woningen in de direct omgeving van het plangebied zijn overwegend grondgebonden, hebben een dorpse uitstraling en kennen veel diversiteit wat betreft situering, kapvorm en architectonische uitstraling. De kantoorpanden en praktijken langs de Bolkensteeg kennen overwegend 2 tot 3 bouwlagen, zijn plat afgedekt en stemmen qua architectonische uitstraling meer overeen.



Afbeelding 1 Luchtfoto plangebied

3 INITIATIEPLAN

Wij zijn voornemens om op het perceel, achter de bestaande bomenrij aan de Bolkensteeg een tweetal appartementengebouwen te realiseren. Het linker gebouw bestaat uit 15 appartementen en in het rechter gebouw worden 10 appartementen gerealiseerd.

Het plangebied zal worden ontsloten middels een nieuwe in/uitrit op de Bolkensteeg naar het achterliggende parkeerterrein. Op het achterterrein worden in totaal 50 parkeerplaatsen gerealiseerd en 25 buitenbergingen. De buitenbergingen worden als privacybuffer aan de achterzijde van het perceel geplaatst op de erfgrans met de woningen aan de Schoolsticht.

Bij de ontwikkeling van het plangebied hebben wij rekening gehouden met enkele belangrijke uitgangspunten, welke het vertrekpunt zijn geweest in de ontwerpfase:

1. De bestaande bomenrij aan de Bolkensteeg blijft behouden en de kruinen van de bomen vormen het uitgangspunt voor de rooilijn van de nieuwbouw.
2. Twee bouwblokken in een groene omgeving met een bouwdiepte afgestemd op de omgeving
3. Alle appartementen zijn met de woonkamer en de buitenruimte georiënteerd op de Bolkensteeg
4. Parkeren gebeurt uit het zicht en achter de nieuwbouw, ontsloten vanuit één in/uitrit vanaf de Bolkensteeg

Binnen het plan wordt een gedifferentieerd aanbod gerealiseerd met verschillende oppervlakten en prijscategorieën. Daarnaast worden beide gebouwen voorzien van een lift, en zijn alle woningen volledig gelijkvloers. Dit maakt het plan uitermate geschikt voor zowel starters, éénpersoonshuishoudens als bijvoorbeeld senioren.



Afbeelding 1 Situatietekening initiatieplan

Project: Bolkensteeg te Dongen
Datum: 15-12-2023

4 OMGEVINGSDIALOOG

Als ontwikkelaar willen wij graag in een vroeg stadium de omgeving betrekken bij onze plannen. Dit doen wij door middel van een digitaal informatieplatform in combinatie met een fysieke informatiebijeenkomst. Daarnaast is er ruimte om in persoonlijke gesprekken aan de keukentafel individuele kwesties te bespreken met direct aangrenzende burens.

Op 8 november 2023 hebben wij de direct omwonenden van het plangebied en/of met direct zicht op het plangebied, op onderstaande adressen per brief uitgenodigd voor deelname aan de omgevingsdialoog en de informatiebijeenkomst. Een kopie van de uitnodigingsbrief is te vinden in Bijlage 1 van dit verslag.

- Schoolsticht 45 t/m 77
- Bolkensteeg 37 t/m 41
- Bolkensteeg 48 t/m 54
- Beverdonk 1A t/m 3 en 2 t/m 6

4.1 Informatieplatform

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

Omwonenden en geïnteresseerden kunnen via deze website onze plannen inzien op verschillende themapagina's (situatie, parkeren, groen en water, straatprofielen en schetsimpressies). Middels het reactieformulier kan men reageren op onderwerpen die voor hen van belang zijn of op zaken die ze graag aangepast willen hebben.

Het reactieformulier op het informatieplatform is op woensdag 8 november geopend en is op vrijdag 1 december 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.

4.2 informatiebijeenkomst

Op maandag 20 november 2023 heeft tussen 19:00 en 21:00 uur de informatiebijeenkomst plaatsgevonden bij 'Cultureel Centrum De Cammeleur', aan de Hoge Ham 126 te Dongen. Tijdens de informatiebijeenkomst is dezelfde inhoud gepresenteerd als men op het informatieplatform kan terugvinden. Een overzicht van de presentatieborden is te vinden in Bijlage 2 van dit verslag. Daarnaast waren onderstaande betrokken partijen aanwezig om de plannen nader toe te lichten en vragen van de aanwezigen te beantwoorden.

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

Voorafgaand aan de informatiebijeenkomst konden mensen zich voor de avond aanmelden via het informatieplatform, zodat we een indicatie van de opkomst zouden hebben. Gedurende de bijeenkomst zijn er 15 huishoudens op aanwezigheid geregistreerd en de verwachting is dat er tevens mensen zonder registratie aanwezig zijn geweest. De totale opkomst wordt geschat op ca. 30-40 personen.

De bijeenkomst is druk bezocht door omwonenden vanuit verschillende straten. Daaruit kwam al snel naar voren dat er met verschillende belangen naar het plan werd gekeken. Naast de verschillende belangen, was men ook verrast over het feit dat er een ontwikkeling met appartementen plaats gaat vinden op het braakliggende terrein nabij hun woning. Dat er iets op deze plek zou gebeuren had men wel verwacht, maar een ontwikkeling met appartementengebouwen had men niet voorzien.

Inhoudelijk was men kritisch op het plan en de inrichting van het terrein, maar tegelijkertijd ook constructief en meedenkend. Al snel vormde er een kringgesprek centraal in de gereserveerde ruimte waarbij bewoners elkaar

Project: Bolkensteeg te Dongen
Datum: 15-12-2023

aan het woord lieten en reacties werden geuit op de gepresenteerde plannen. Daarnaast werden er aan ontwikkelaar, architect en adviseur diverse vragen gesteld.

Naast het kringgesprek vonden er op diverse plekken rondom presentatieborden één op één gesprekken plaats met betrokken partijen, waarbij bewoners verder inzoomden op hun privésituatie al dan niet gesteund door directe burens. Op deze manier werd er gelijk in oplossingen gedacht en zijn er kritische noten ter plekke al door ontwikkelaar en omwonenden besproken. Men vindt over het algemeen dat er veel appartementen zijn bedacht in het plangebied, maar begrijpen wel dat er gebouwd moet worden in de huidige tijd.

Belangrijke aandachtspunten die in de gesprekken met omwonenden aangehaald zijn, zijn onder andere:

- Inkijk vanuit de nieuwbouw richting de achtertuin(en) van de Schoolsticht beperken.
- De lange wand met buitenbergingen, bedoeld als privacy buffer zorgen voor een ingesloten gevoel. Bewoners zoeken naar meer groen en openheid tussen de bergingen door.
- Bewoners vinden het gebruik van de maximale parkeernorm niet reëel bij het woningtype dat gepresenteerd is (ruim 90% betaalbaar). Reductie van de parkeernorm op deze plek zou gewenst zijn.
- De bomen staan nu geclusterd op het parkeerterrein, verspringen in positie zorgen voor minder inkijk. Een groene wand welke boven de bergingen uitsteekt, zorgt voor meer privacy. Gedacht wordt aan leibomen.
- Slaapvertrekken aan de zijde van het Schoolsticht en woonvertrekken en buitenruimtes aan de zijde van de Bolkensteeg wordt door de bewoners van de Schoolsticht als positief ervaren.
- Er worden zorgen geuit over de verkeersveiligheid aan de Bolkensteeg, daar dit in de huidige situatie al als 'racebaan' wordt ervaren.
- Bewoners van de Bolkensteeg hebben liever dat er een hofje met grondgebonden woningen gerealiseerd wordt overeenkomstig hun eigen hofje.
- Er worden zorgen geuit over het toename van geluidsoverlast.

4.3 Individuele gesprekken

Voorafgaand aan de informatiebijeenkomst hebben wij de directe zijdelingse burens uitgenodigd voor een individueel gesprek. Dit om de plannen persoonlijk toe te lichten en afspraken te maken over de zijdelingse perceelsgrenzen. Hier hebben beide burens gehoor aan gegeven en er zijn meerdere gesprekken gevoerd.

Tijdens de informatiebijeenkomst hebben meerdere omwonenden uitgesproken mee te willen denken om zaken als privacy en inkijk nader te beperken. Wij hebben toegezegd de dialoog voort te willen zetten in persoonlijke gesprekken als men daar behoefte aan heeft. Zo is er op verzoek van een buurtbewoner een gesprek geïnitieerd en deze heeft plaatsgevonden samen met enkele burens van de Schoolsticht. Vooruitlopend op deze avond hebben wij de ingezonden reacties beoordeeld, afgewogen en daar waar wenselijk verwerkt in een nieuwe versie van het plan, waarbij de situatietekening is gewijzigd.

4.4 Reacties en beantwoording

In totaal zijn er 10 inzendingen binnengekomen via het informatieplatform. De opmerkingen en vragen die gesteld zijn door omwonenden, worden per e-mail aan de inzenders beantwoord.

Daarnaast worden alle ingezonden reacties inclusief de beantwoording vastgelegd in dit participatieverslag. Het verslag wordt op het digitale informatieplatform gepubliceerd, zodat men deze kan downloaden en inhoudelijk kan beoordelen. Zo is voor eenieder inzichtelijk welke vragen andere belanghebbenden gesteld hebben en wat de reactie daarop is.

Project: Bolkensteeg te Dongen
Datum: 15-12-2023



De resultaten van alle inzendingen zijn inclusief beantwoording te vinden in Bijlage 3 van dit verslag. Daarnaast heeft de omgevingsdialoog geresulteerd in een wijziging van de situatietekening, deze is te vinden in Bijlage 4 van dit verslag.

5 VERVOLGPROCEDURE

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

De gemeente heeft besloten medewerking te verlenen aan een wijziging van het bestemmingsplan. Wij streven ernaar om de bestemmingsplanprocedure uiterlijk eind december op te starten. De officiële bekendmaking van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt aangekondigd in de informatiekrant en op de website van de overheid. De informatiekrant wordt iedere 2 weken huis-aan-huis verspreid en is tevens digitaal in te zien via de gemeentelijke website.

In de 6 weken dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt, kunnen belanghebbenden een formele zienswijze indienen als zij het niet eens zijn met (onderdelen van) het plan. Na ontvangst van eventuele zienswijzen zal in afstemming met de gemeente Dongen bepaald worden of het plan op punten aangepast dient te worden.

6 BIJLAGEN

- Bijlage 1: Uitnodigingsbrief omwonenden
- Bijlage 2: Presentatieborden informatiebijeenkomst
- Bijlage 3: Ingezonden reactieformulieren
- Bijlage 4: Nieuwe situatietekening

PARTICIPATIEVERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Project: Bolkensteeg te Dongen
Datum: 15-12-2023



BIJLAGE 1: UITNODIGINGSBRIEF OMWONENDEN

Aan de omwonende(n) in de omgeving van de Bolkensteeg

Datum
09-11-2023

Referentie
231109.ND

Betreft: Informatie omtrent de ontwikkeling aan de Bolkensteeg te Dongen

Geachte heer/mevrouw,

Wij hebben onlangs een overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling van het perceel grond tussen de woningen aan Bolkensteeg 31 en 37 te Dongen. Op dit moment bestaat het perceel uit een braakliggend terrein, omringd door woningen. Wij zijn voornemens deze locatie te ontwikkelen naar woningbouw. Om dat 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 een initiatiefplan uitgewerkt en deze is onlangs door de Welstandscommissie akkoord bevonden.

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 zijn voornemens om op het perceel, achter de bestaande bomenrij aan de Bolkensteeg een tweetal appartementengebouwen te realiseren. Het linker gebouw bestaat uit 15 appartementen en in het rechter gebouw zijn 10 appartementen gesitueerd.

Het plangebied zal worden ontsloten middels een nieuwe in/uitrit op de Bolkensteeg naar het achterliggende parkeerterrein. Op het achterterrein zijn in totaal 50 parkeerplaatsen en 25 buitenbergingen gesitueerd. De buitenbergingen worden als privacybuffer aan de achterzijde van het perceel geplaatst op de erfgrens met de woningen aan de Schoolsticht.

Binnen het plan wordt een gedifferentieerd aanbod gerealiseerd met verschillende oppervlakten en prijscategorieën. Daarnaast worden beide gebouwen voorzien van een lift, en zijn alle woningen volledig gelijkvloers. Dit maakt het plan uitermate geschikt voor zowel starters, éénpersoonshuishoudens als bijvoorbeeld senioren.

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.BolkensteegDongen.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. 4 weken beschikbaar zijn op de website en wordt op **vrijdag 1 december 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 20 november a.s.**
Tijd: **19:00 – 20:30 uur** (vrije inloop)
Locatie: **Cultureel Centrum De Cammeleur**
Hoge Ham 126, 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. N.J.H. (Nick) Dankers

PARTICIPATIEVERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Project: Bolkensteeg te Dongen
Datum: 15-12-2023



BIJLAGE 2: PRESENTATIEBORDEN INFORMATIEBIJEENKOMST

PLANGEBIED



BETROKKEN PARTIJEN



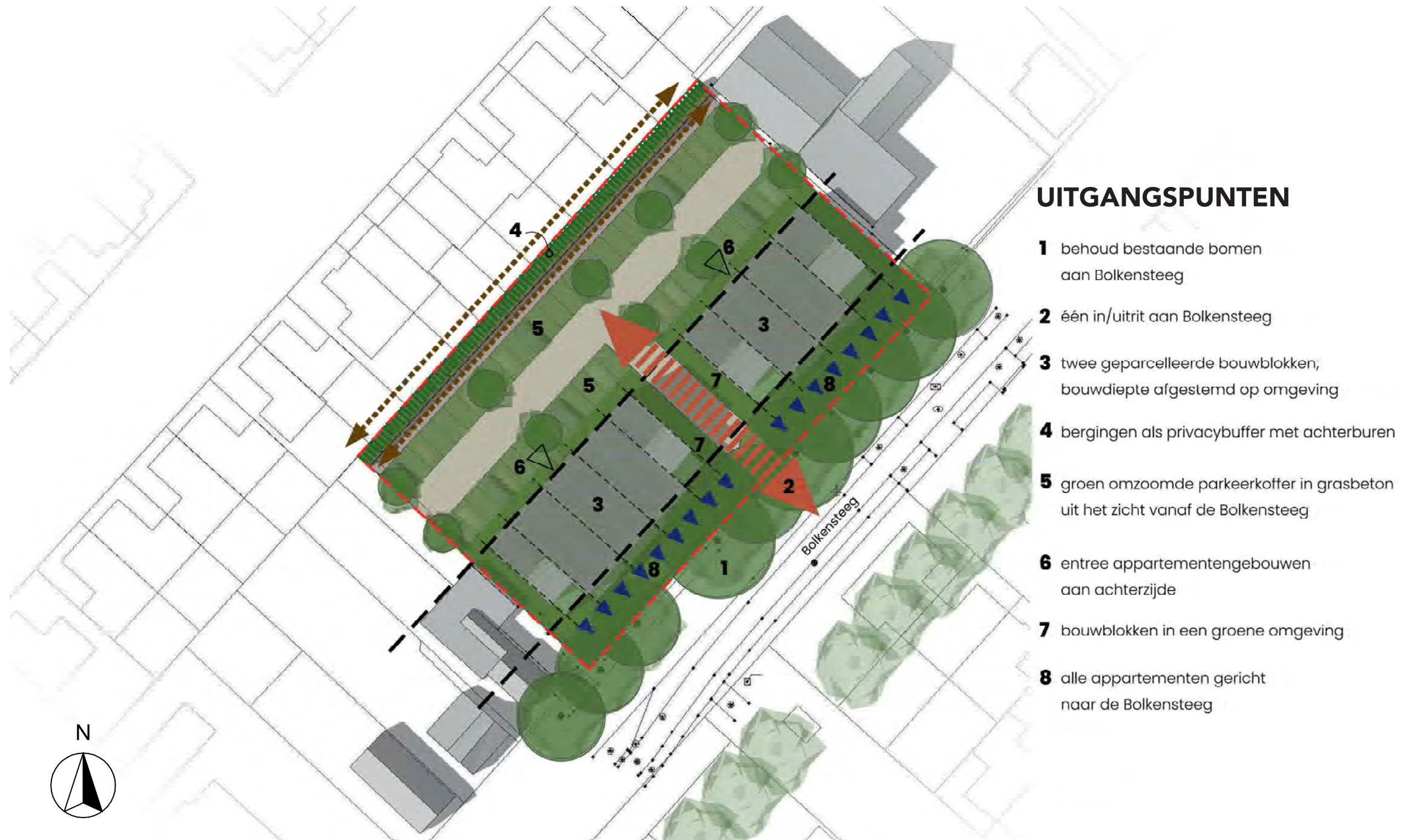
CIER ARCHITECTEN

RHO ADVISEURS

OMGEVINGSDIALOOG

ONTWIKKELING 'BOLKENSTEEG' DONGEN

TOEKOMSTIGE SITUATIE



BETROKKEN PARTIJEN



CIER ARCHITECTEN

RHO ADVISEURS

OMGEVINGSDIALOOG

ONTWIKKELING 'BOLKENSTEEG' DONGEN

TOEKOMSTIGE SITUATIE

SITUATIE



BETROKKEN PARTIJEN



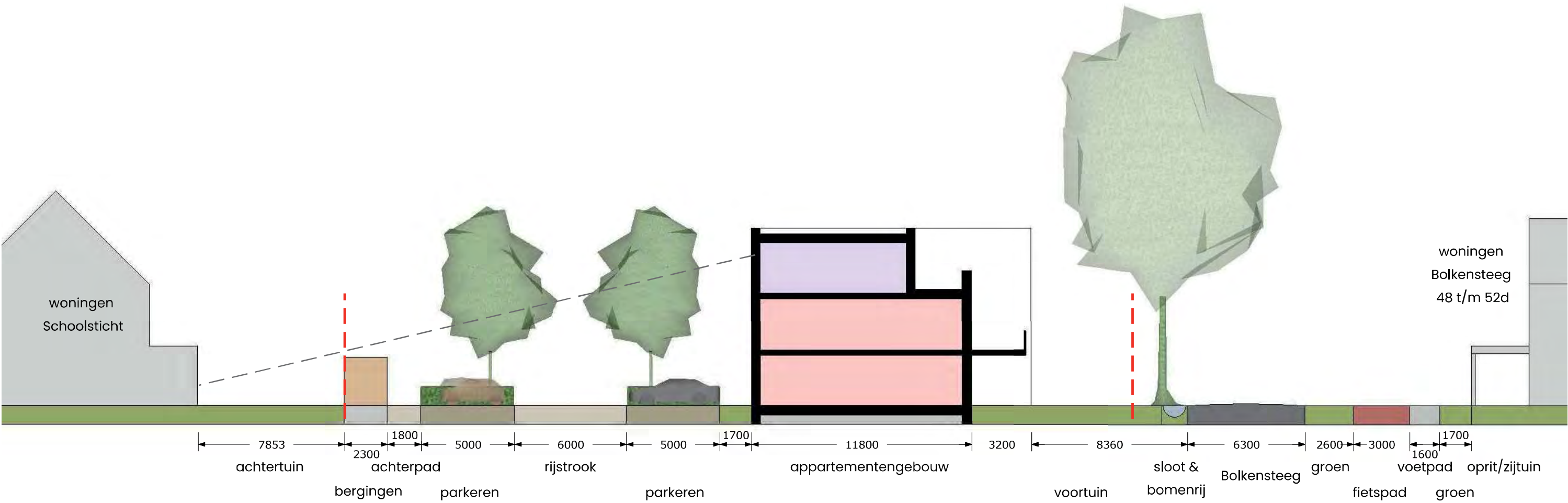
CIER ARCHITECTEN

RHO ADVISEURS

OMGEVINGSDIALOOG

ONTWIKKELING 'BOLKENSTEEG' DONGEN

PRINCIPEDOORSNEDE



ONTWIKKELING 'BOLKENSTEEG' DONGEN

SCHETSIMPRESSIES



BETROKKEN PARTIJEN

■ ■ ■
DE BUNTE
VASTGOED ZUID
■ ■ ■

CIER ARCHITECTEN

RHO ADVISEURS

OMGEVINGSDIALOOG

ONTWIKKELING 'BOLKENSTEEG' DONGEN

SCHETSIMPRESSIES



BETROKKEN PARTIJEN

DE BUNTE
VASTGOED ZUID

CIER ARCHITECTEN

RHO ADVISEURS

OMGEVINGSDIALOOG

ONTWIKKELING 'BOLKENSTEEG' DONGEN

SCHETSIMPRESSIES



BETROKKEN PARTIJEN

■ ■ ■
DE BUNTE
VASTGOED ZUID
■ ■ ■

CIER ARCHITECTEN

RHO ADVISEURS

OMGEVINGSDIALOOG

ONTWIKKELING 'BOLKENSTEEG' DONGEN

SCHETSIMPRESSIES



BETROKKEN PARTIJEN

■ ■ ■
DE BUNTE
VASTGOED ZUID
■ ■ ■

CIER ARCHITECTEN

RHO ADVISEURS

OMGEVINGSDIALOOG

ONTWIKKELING 'BOLKENSTEEG' DONGEN

SCHETSIMPRESSIES



BETROKKEN PARTIJEN

■ ■ ■
DE BUNTE
VASTGOED ZUID
■ ■ ■

CIER ARCHITECTEN

RHO ADVISEURS

OMGEVINGSDIALOOG

ONTWIKKELING 'BOLKENSTEEG' DONGEN

SCHETSIMPRESSIES



BETROKKEN PARTIJEN



CIER ARCHITECTEN

RHO ADVISEURS

OMGEVINGSDIALOOG

ONTWIKKELING 'BOLKENSTEEG' DONGEN

BIJLAGE 3: INGEZONDEN REACTIEFORMULIEREN

Inzending 1 – d.d. 10-11-2023 en 28-11-2023

- a. Hoe hoog worden de gebouwen?
De appartementengebouwen bestaan uit drie woonlagen, met een maximale hoogte van 10 meter.
- b. Wij hebben onze woning destijds gekocht waarbij we wisten dat er bestemming kantoren op de grond zat wat zou betekenen dat we in de weekenden geen/nauwelijks overlast hebben. Dit zal aanzienlijk toenemen, hoe gaat u ons hiervoor compenseren?
Wat er ten tijde van de aankoop van uw woning is verteld is ons niet bekend. De bestemming 'kantoren' is niet van toepassing (geweest) op het plangebied.
- c. Onze woning heeft nu een vrije ligging aan de achterzijde. Dit zal verdwijnen waardoor onze woning in waarde zal dalen. Hoe gaat u ons hiervoor compenseren?
Als u van mening bent dat uw woning minder waard wordt, kunt u de daarvoor bestemde procedure doorlopen om eventuele compensatie aan te vragen bij de gemeente.
- d. Kan er aan de achterzijde van het perceel aangrenzend aan de tuinen van de woningen aan de Schoolsticht een hoge groen afscheiding worden geplaatst, ter beperking van inkijk in die tuinen en aantasting van het woongenot?
We hebben de omgevingsdialoog voortgezet en daarbij de terreininrichting in het ontwerp aangepast. De bergingen aan de achterzijde van de Schoolsticht zijn anders op het perceel gepositioneerd om een betere overgang naar de achterburen te creëren. Daarnaast is er een groenzone toegevoegd tussen de parkeervakken en de buitenbergingen. Deze groenzone zal ingevuld worden met leibomen om inkijk te verminderen en de privacy richting de woningen aan de Schoolsticht te verbeteren.

Inzending 2 – d.d. 10-11-2023 en 30-11-2023

- a. Welke alternatieven zijn er overwogen voor invulling van het terrein?
Er zijn verschillende alternatieve invullingen overwogen met appartementen, grondgebonden woningen en combinaties daarvan. Er is zowel landelijk als lokaal een grote behoefte aan betaalbare woningen voor onder andere starters en éénpersoonshuishoudens. Met het huidige planvoornemen valt ruim 90% van de nieuwe woningen binnen de categorie betaalbare koop. Het beoogde woningbouwprogramma in combinatie met de daarbij behorende prijscategorieën is door de gemeente positief ontvangen en beoordeeld.
- b. Naar welke jaar en maand van oplevering wordt er nu gestreefd?
Wij streven er naar om de bestemmingsplanprocedure uiterlijk eind december op te starten. Als alles volgens planning verloopt, zou er medio 2025 gestart kunnen worden met de bouwwerkzaamheden. Oplevering van de woningen zou in dat geval omstreeks eind 2026/begin 2027 zijn.
- c. Sinds wanneer is dit plan eigenlijk in de maak en waarom zijn omwonenden niet eerder hierbij betrokken en geïnformeerd om een bijdrage te kunnen leveren over een waardevolle invulling van het terrein?
In maart 2023 hebben wij een overeenkomst gesloten met de eigenaar voor de herontwikkeling van het perceel. In de daaropvolgende periode hebben wij het initiatiefplan uitgewerkt en besproken met de gemeente Dongen. Na akkoord van de welstandscommissie is het plan aan de buurt gepresenteerd.
- d. Waarom ontvangen we slechts 10 dagen voor de informatie avond schriftelijk informatie en niet eerder?
Op 30 oktober is het plan in de welstandscommissie van de gemeente Dongen akkoord bevonden. Dit akkoord staat aan de basis van de omgevingsdialoog en in de week hierna hebben wij het

Project: Bolkensteeg te Dongen
Datum: 15-12-2023

participatieplatform vormgegeven. Op 8 november zijn de brieven bezorgd bij de directe omwonenden van het plangebied en vanaf dit moment is tevens het participatieplatform online geplaatst.

De omgevingsdialoog is een informeel traject. Het houden van een informatiebijeenkomst is dus geen vereiste, maar deze avond is ter aanvulling op het informatieplatform georganiseerd om omwonenden ook persoonlijk te woord te kunnen staan.

- e. De tijd om nieuwe vragen online in te dienen is erg kort met een einddatum 1 december. Ik vind het wenselijk dat we als buurtbewoners zeker een maand meer tijd moeten kunnen nemen.
Omwonenden hebben ruim 3 weken de tijd om het reactieformulier in te dienen. Op basis van de ingezonden reacties, bekijken we of de plannen nog aangepast kunnen worden. Hierna wordt het ontwerpbestemmingsplan (al dan niet gewijzigd) gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kunt u uw formele 'zienswijze' kenbaar maken aan de gemeente.
- f. Wat is de streefdatum voor het indienen van de aanvraag voor het aanpassen van het bestemmingsplan?
Zie beantwoording lid b.
- g. Welke maatregelen zullen er vanuit de bouw genomen worden om na oplevering een veilig terrein te waarborgen en alle mogelijke vormen van overlast te beperken?
Tijdens de bouwfase wordt het volledige terrein met bouwhekken afgesloten. Na oplevering blijft het perceel privé terrein van de Vereniging van Eigenaren. Indien de VvE overlast ondervindt op het terrein, zijn zij vrij om er voor kiezen om het terrein af te sluiten.
- h. Waarom niet 25 ipv 50 parkeerplaatsen zodat er minder verkeer en overlast plaats kan vinden, zeker met de aangegeven verwachting van éénpersoonshuishoudens en senioren? Het kost onnodig veel ruimte voor groen en slechts 2 huizen verder is een geheel parkeerterrein waar zelden veel auto's staan.
Het aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op de parkeernormen van Gemeente Dongen. Hierbij is uitgegaan van de maximale norm per woningtype. Wij zullen met de gemeente in overleg gaan of het bespreekbaar is om af te wijken van het gemeentelijk beleid en het aantal parkeerplaatsen te verminderen. Hiervoor is dus medewerking van de gemeente vereist.
- i. Kunnen de hoofdingangen niet aan de voorkant of zijkant zodat het parkeerterrein alleen toegankelijk gemaakt kan worden voor bewoners. Met het huidige ontwerp ontstaat er onnodig verkeer en overlast.
Aan de voorzijde van het terrein aan de Bolkensteeg willen we het groene karakter behouden. Het parkeren is daarom volledig gesitueerd achter de bebouwing, om het zicht op de auto's vanuit de Bolkensteeg weg te nemen. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen zowel bewoners als bezoekers op eigen terrein te parkeren.

Het verplaatsen van de entree partij naar de voor- of zijgevel zorgt voor onnodige looproutes van het parkeerterrein naar de entreepartij en gaat ten koste van de groenzone nabij de nieuwe in- en uitrit. Daarnaast dienen bij nieuwe ontwikkelingen zowel bewoners als bezoekers op eigen terrein te parkeren. Verplaatsing van de entreepartij zorgt dus niet voor minder verkeer en overlast.
- j. Het natuurlijke groene karakter lijkt grotendeels verloren te gaan voor de aangrenzende bewoners van de Schoolsticht. Kan er meer groen op het terrein ingepland worden en gebruik gemaakt worden van de volgroeide bomen die er al staan, eventueel door ze te verplaatsen?
We hebben de omgevingsdialoog voortgezet en daarbij de terreininrichting in het ontwerp aangepast. Daarbij is er onder andere een groenzone toegevoegd tussen de parkeervakken en de buitenbergingen. Deze groenzone zal ingevuld worden met leibomen om inkijk te verminderen en de privacy richting de woningen aan de Schoolsticht te verbeteren.

Project: Bolkensteeg te Dongen
Datum: 15-12-2023

Zie beantwoording 2.1 lid h. Indien vermindering van de parkeernormen bespreekbaar is, ontstaat er meer ruimte voor groen op het parkeerterrein. Met uitzondering van de Lindebomen aan de Bolkensteeg staan er verder geen waardevolle bomen op het terrein die geïntegreerd dienen te worden bij de toekomstige terreininrichting.

- k. Kan er aan de achterzijde meer gedaan worden met een groene gevel, zowel voor de uitstraling als een duurzamer karakter? Het geheel ziet er nu nogal als een grote stenen kolos uit.
Er is gekozen voor baksteenarchitectuur en dit (schets)ontwerp is akkoord bevonden door de commissie Welstand van de gemeente Dongen. Groene gevels zijn niet voorzien.
- l. Het idee van een privacybuffer doormiddel van bergingen klinkt goed bedacht, maar des te hoger des te meer opgesloten gevoel in onze achtertuin, ook door het verminderen van licht. Bovendien is er geen mogelijkheid meer tot eventueel onderhoud aan schuttingen en bijgebouwen via de achterzijde. Kan er een ruime groenbuffer komen tussen de bergingen en tuinen aan de Schoolsticht om die nadelen te voorkomen?
We hebben de omgevingsdialoog voortgezet en daarbij de terreininrichting in het ontwerp aangepast. De bergingen aan de achterzijde van de Schoolsticht zijn anders op het perceel gepositioneerd om een betere overgang naar de achterburen te creëren.
- m. Welke verdere maatregelen zullen er genomen worden om de privacy van de woningen aan de schoolsticht te behouden, met name dat de inijk vanuit de eerste en tweede etage niet mogelijk is door bezoekers vanuit algemene ruimten.
Alle woonvertrekken van de appartementen zijn georiënteerd op de Bolkensteeg. Aan de achterzijde van het gebouw bevinden zich slechts slaap- en badkamers van de nieuwe woningen.

De algemene ruimte grenst met het vluchtrappenhuis aan de achtergevel van het gebouw. Alle voordeuren bevinden zich in de kern van het gebouw. Voor deze indeling is bewust gekozen om het verticaal verkeer langs de achtergevel grotendeels te beperken, waardoor ook de inijk vanuit de algemene ruimten beperkt is.
- n. Een appartementencomplex van 3 verdiepingen past naar onze mening niet tussen de karakters van omliggende woningen. 2 verdiepingen lijkt ons passender, is dit überhaupt als een optie overwogen?
De bouwhoogte van de nieuwe appartementen refereert onder andere naar de bouwhoogte van diverse kantoorgebouwen nabij het plangebied. Zowel de gemeente als de onafhankelijke welstandscommissie vindt de bebouwing passend in het straatbeeld.
- o. Hoe gaat er gewaarborgd worden dat er een eerlijke verdeling tussen starters, eenpersoonshuishoudens en senioren zal plaatsvinden?
Bij verkoop van de woningen zijn alle kandidaten gelijkwaardig. Er wordt geen onderscheid gemaakt op basis van leeftijd, huishoudenssamenstelling of woonsituatie.
- p. Kan er niet beter ingezet worden op alleen betaalbare appartementen voor senioren? Dit verlaagt het potentieel overlast enorm, er is veel vraag naar en er komen meer woningen vrij voor starters.
Zie beantwoording lid o.

Na het insturen van onze eerste vragen en het deelnemen aan de informatiebijeenkomst, vinden wij het prettig schriftelijk nog een keer onze zorgen uit te drukken. Deze worden met name gevoed door de waarde die wij hechten aan onze plek in het dorp Dongen. Het is voor ons een bewuste keuze geweest uit een drukke stad te verhuizen naar een mooie nieuwbouw hoekwoning met een rustig gelegen tuin in een groene omgeving. Zeker met het behoud van een lage erfafscheiding kunnen we er extra van genieten, zelfs zonder enige zorgen over privacy.

Project: Bolkensteeg te Dongen
Datum: 15-12-2023

Na het ontvangen van het eerste schriftelijke bericht van de Bunte voelden we ons echter zwaar teleurgesteld, maar ook enigszins onder druk gezet. Voor een proces dat blijkbaar al lang in de pijpleiding zit, hadden wij graag eerder op een positieve manier willen participeren. Echter zijn wij en vele gezinnen om ons heen terechtgekomen in een stroomversnelling betreffende het bestemmingsplan, terwijl we in een van de voor ons drukste periodes van het jaar zitten.

Sinds dat we hier wonen hebben wij al onze betrokkenheid getoond met Dongen door bijvoorbeeld deel te nemen aan bijeenkomsten over de omgevingsvisie Dongen. Jammer genoeg zien we maar weinig punten die wij destijds hebben aangedragen terug in het plan van de Bunte. We vinden het logisch dat het perceel ingezet gaat worden voor bestemming wonen. Echter hadden wij heel andere verwachtingen bij de invulling die ook volledig passen in de omgevingsvisie van Dongen.

We hebben de omgevingsdialoog voortgezet en daarbij de terreininrichting in het ontwerp aangepast. De bergingen aan de achterzijde van de Schoolsticht zijn anders op het perceel gepositioneerd om een betere overgang naar de achterburen te creëren. Daarnaast is er een groenzone toegevoegd tussen de parkeervakken en de buitenbergingen. Deze groenzone zal ingevuld worden met leibomen om inzicht te verminderen en de privacy richting de woningen aan de Schoolsticht te verbeteren.

Inzending 3 – d.d. 29-11-2023

- a. Naar aanleiding van het wijzigen van het bestemmingsplan aangrenzend aan onze tuin, willen wij graag onze bezorgdheid uiten. Zeven jaar geleden hebben wij ons droomhuis gebouwd aan de Schoolsticht 55. Deze locatie hebben wij destijds bewust gekozen vanwege het aangrenzende braakliggende terrein met de bestemming Tuin. Volgens het ten tijde van koop fungerende bestemmingsplan was het mogelijk om tot maximaal 2 meter hoog andere bouwwerken ten dienste van de bestemming te realiseren. Wat uiteraard nooit boven onze erfafscheiding uit zou komen gezien het hoogte verschil. Het groene decor achter onze tuin, bestaande uit prachtige bomen en struiken, heeft ons dan ook altijd een fantastisch uitzicht en privacy geboden.

Gezien het feit dat het plangebied een braakliggend terrein betreft en het zich in een bebouwde omgeving bevindt, had u kunnen verwachten dat er op den duur een woningbouwontwikkeling plaats zou kunnen vinden.

Helaas lijkt dit te veranderen door de plannen van de Bunte. Het huidige voorstel omvat de realisatie van twee appartementencomplexen voor 25 woningen met 25 schuurtjes en 50 parkeerplaatsen, direct grenzend aan onze tuin. Wij vinden het daarom ook spijtig om dit te moeten vernemen via een brief en hadden participatie met de direct omwonenden niet meer dan fatsoenlijk gevonden. Helaas is ook de deadline welk u stelt erg krap en onrealistisch in de tijd waarin wij leven, een reactie termijn van 6 weken was niet meer dan realistisch geweest om een wel overwogen reactie te kunnen geven op een ingrijpende wijziging in onze leefomgeving waar nog bijkomt dat wij pas op 18 november terugkwamen van vakantie en slechts drie weken hebben om ons te verdiepen in wat ons was overkomen.

Het participatietraject bestaat uit een digitaal informatieplatform en een begeleidende informatiebijeenkomst. Dit is een gebruikelijke manier om buurtbewoners te informeren over nieuwe plannen, nadat de gemeente akkoord is met het initiatiefplan. Daarnaast kunnen individuele kwesties in persoonlijke gesprekken tussen omwonenden en initiatiefnemer nog nader besproken worden.

Omwonenden hebben ruim 3 weken de tijd om zich in te lezen op het digitale platform, de informatiebijeenkomst bij te wonen, vragen te stellen aan de initiatiefnemer en/of het reactieformulier in te vullen op de website. Op basis van de ingezonden reacties, bekijken we of de plannen nog aangepast dienen te worden. Hierna wordt het ontwerpbestemmingsplan (al dan niet gewijzigd) gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kunt u uw formele 'zienswijze' kenbaar maken aan de gemeente.

Project: Bolkensteeg te Dongen
Datum: 15-12-2023

- b. We kunnen bijna niet geloven dat er 25 woningen op dit kleine stukje grond worden gebouwd, met alle mogelijke overlast van dien. Los van het feit dat 25 woningen erg veel is, is een factor van 2 voor parkeerplaatsen onrealistisch, vooral gezien het feit dat er 15 éénpersoonswoningen in de plannen zijn opgenomen. Voor deze woningen zou ten minste de laagste parkeernorm van toepassing moeten zijn. We zouden graag zien dat de ruimte die bespaard wordt in verharding, wordt opgevuld met hoge groenvoorziening (bomen). Dit is belangrijk om de te verwachten hittestress, als gevolg van de verandering van groenstrook naar bestrating, te verminderen en natuurlijke infiltratie van regenwater in de grond te stimuleren.

Het aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op de parkeernormen van Gemeente Dongen. Hierbij is uitgegaan van de maximale norm per woningtype. Wij zullen met de gemeente in overleg gaan of het bespreekbaar is om af te wijken van het gemeentelijk beleid en het aantal parkeerplaatsen te verminderen. Indien dit bespreekbaar is, is er meer ruimte voor groen op het parkeerterrein.

- c. Ook zouden we graag zien dat het trappenhuis voorzien wordt van melkglas om onze privacy en veiligheid te garanderen.

De algemene ruimte grenst met het vluchtrappenhuis aan de achtergevel van het gebouw. Alle voordeuren bevinden zich in de kern van het gebouw. Voor deze indeling is bewust gekozen om het verkeer langs de achtergevel grotendeels te beperken, waardoor ook de inkijk vanuit de algemene ruimten beperkt is.

Het toepassen van melkglas in het trappenhuis verandert niets aan het aspect veiligheid. We sluiten we niet op voorhand uit dat er mogelijk melkglas toegepast kan worden om de privacy te waarborgen. Het is niet wenselijk om geen daglicht in de algemene ruimten binnen te krijgen, daarom zullen we ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning bekijken of er, en zo ja welke raampartijen in aanmerking komen voor de toepassing van melkglas.

- d. Desondanks staan wij positief in het leven en proberen we naar een passende oplossing te zoeken waar we mee kunnen leven. Daarom willen we graag in dialoog gaan met de Bunte. Tijdens de informatieavond werden we vriendelijk te woord gestaan en gaven jullie aan bereid te zijn om mee te denken in oplossingen. De komst van de appartementen zorgt namelijk voor inkijk in onze tuin, woonkamer en slaapkamers, wat voorheen niet het geval was en ook niet te voorzien was. Daarnaast verdwijnt het prachtige groene landschap achter onze tuin, dat momenteel een heerlijk open en groen karakter heeft. De vrijheid aan de achterzijde maakt de tuin qua beleving groter.

Gezien het feit dat het plangebied een braakliggend terrein betreft en het zich in een bebouwde omgeving bevindt, had u kunnen verwachten dat er op den duur een woningbouwontwikkeling plaats zou kunnen vinden.

- e. Beide problemen kunnen naar onze mening worden opgelost door een groenstrook van minimaal 2 meter achter onze tuin te realiseren, tussen de schuurtjes en onze schutting. Deze oplossing is wellicht alleen noodzakelijk voor de 5 woningen aan de Schoolsticht die direct grenzen aan het bouwkveld, aangezien de andere woningen gescheiden zijn door een brandgang. Deze groenstrook is voor ons van cruciaal belang, aangezien we aan de achterzijde van onze tuin geen mogelijkheid meer hebben om bomen (in de vorm van leilindes) te plaatsen. Het planten van bomen is essentieel om inkijk vanuit de appartementen te verminderen en onze privacy te borgen en ons uitzicht te verbeteren. Bovendien biedt het de mogelijkheid om struiken te plaatsen om de schuurtjes te camoufleren, zodat het uitzicht vanuit de tuin en woonkamer onveranderd blijft.

We hebben de omgevingsdialoog voortgezet en daarbij de terreininrichting in het ontwerp aangepast. De bergingen aan de achterzijde van de Schoolsticht zijn anders op het perceel gepositioneerd om een betere overgang naar de achterburen te creëren. Daarnaast is er een groenzone toegevoegd tussen de parkeervakken en de buitenbergingen. Deze groenzone zal ingevuld worden met leibomen om inkijk te verminderen en de privacy richting de woningen aan de Schoolsticht te verbeteren.

Project: Bolkensteeg te Dongen
Datum: 15-12-2023

- f. Daarnaast is er een hoogteverschil tussen onze tuin (+3.55m NAP) en het bouwkegel (+2.99m NAP) (Bron: ahn.nl). Onze schutting en overkapping zijn gefundeerd op staal, waardoor de schuurtjes niet direct tegen ons kavel geplaatst kunnen worden zonder een grondkering. De meest natuurlijke en goedkoopste oplossing zou een natuurlijk talud zijn, dat gerealiseerd kan worden in de groenstrook, mits deze minimaal 2 meter breed is en over de gehele lengte van ons perceel loopt.

[Het oplossen van hoogteverschillen van het plangebied ten opzichte van de omliggende percelen en bebouwing vindt plaats in de verdere civiele uitwerking van het initiatiefplan. Dit gebeurt altijd in goed overleg met de gespecialiseerde afdeling\(en\) binnen gemeente Dongen en de eigenaren van de aangrenzende percelen.](#)

Inzending 4 – d.d. 29-11-2023

- a. Als eerste hadden wij verwacht dat er in de toekomst eventueel kantoren gebouwd zouden worden net zoals vooraan in de Bolkensteeg. Nu zijn de plannen er voor woningbouw. 24 uur per dag bedrijvigheid is toch wel een behoorlijke inbreuk op de privacy die wij hier gewend zijn. Drie hoog! Behoorlijk hoog vergeleken met de bouw vooraan de Bolkensteeg.
[De bouwhoogte van de nieuwe appartementen refereert onder andere naar de bouwhoogte van diverse kantoorgebouwen nabij het plangebied. Zowel de gemeente als de onafhankelijke welstandscommissie vindt de bebouwing passend in het straatbeeld.](#)
- b. Waar wij ons het meest aan irriteren zijn de schuurtjes die in de tekening pal tegen de erfgrans aangezet worden. Schuurtjes van 2.60 meter hoog; die steken met kop en schouders boven ons bestaande hekwerk uit. Wij missen heel het groene en duurzame aspect in het plan en dit terwijl het een terugkerend thema van de maatschappij van nu is.
[We hebben de omgevingsdialoog voortgezet en daarbij de terreininrichting in het ontwerp aangepast. De bergingen aan de achterzijde van de Schoolsticht zijn anders op het perceel gepositioneerd om een betere overgang naar de achterburen te creëren. Daarnaast is er een groenzone toegevoegd tussen de parkeervakken en de buitenbergingen. Deze groenzone zal ingevuld worden met leibomen om inkijk te verminderen en de privacy richting de woningen aan de Schoolsticht te verbeteren.](#)
- c. Onze wens zou zijn om zelf een stukje grond te kopen zodat wij de inkijk tegen kunnen gaan middels het planten van hoge bomen. Dus meer hoog groen tussen de huizen aan de Schoolsticht en het project van de Bunte, meer klimaatadaptief en wat minder verstening. Meer groen draagt niet alleen bij aan klimaatadaptatie maar is ook beter voor de biodiversiteit en de gezondheid.
[Zie beantwoording lid b.](#)

Een andere optie zou zijn om een groenstrook/groene zone aan te leggen tussen de erfgrans en het project van de Bunte, welke wij in eigen beheer bij kunnen houden. Ook hier veel groen en hoge bomen tegen de inkijk en bovengenoemde punten als argumenten.

[Zie beantwoording lid b.](#)

- d. Ook zijn wij van mening dat er wel ERG veel parkeerplaatsen komen te liggen. Blijkbaar is dit de maximale norm, dus wij hopen dat hier opnieuw naar gekeken gaat worden en dat de gemiddelde of minimale norm gehanteerd zal gaan worden.
[Het aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op de parkeernormen van de gemeente Dongen. Hierbij is uitgegaan van de maximale norm per woningtype. Wij zullen met de gemeente in overleg gaan of het bespreekbaar is om bij de betaalbare woningtypes af te wijken van het gemeentelijk beleid en voor deze woningen het aantal parkeerplaatsen te verminderen. Wij zullen daarbij ook onze commerciële belangen afwegen.](#)

Project: Bolkensteeg te Dongen
Datum: 15-12-2023

- e. Zijn jullie ervan op de hoogte dat er aan de Bolkensteeg (naast nr 41) 15 parkeerplaatsen liggen? Dit alles op loopafstand van nog geen 100 meter. Deze worden hooguit door 2 auto's gebruikt. Alle overige plaatsen zijn altijd vrij! Al jaren!

[Zie beantwoording lid d. Wij zullen het bovenstaande meenemen in het overleg met de gemeente.](#)

Inzending 5 – d.d. 29-11-2023

- a. Ik kan mij vinden in het bouwen van meer woningen en het daarvoor veranderen van het bestemmingsplan om zodoende aan de woningbehoefte te voldoen. Echter wordt door deze bouw de situatie anders met als gevolg dat er nu “inkijk” ontstaat vanuit de nieuwe appartementen in onze tuin maar mogelijk ook onze benedenverdieping. Dat kan eenvoudig verholpen worden door hoge/grote groene afscheiding te plaatsen dusdanig dat het zicht gebroken wordt. Onder die voorwaarden heb ik geen enkel probleem met het plan. Mijn verzoek is dan ook om het plan dusdanig aan te passen dat dit meegenomen wordt. Kunt u dit bevestigen?

[We hebben de omgevingsdialoog voortgezet en daarbij de terreininrichting in het ontwerp aangepast. De bergingen aan de achterzijde van de Schoolsticht zijn anders op het perceel gepositioneerd om een betere overgang naar de achterburen te creëren. Daarnaast is er een groenzone toegevoegd tussen de parkeervakken en de buitenbergingen. Deze groenzone zal ingevuld worden met leibomen om inkijk te verminderen en de privacy richting de woningen aan de Schoolsticht te verbeteren.](#)

Inzending 6 – d.d. 30-11-2023

- a. Bij de bijeenkomst aangegeven, dat mijn uitzicht tegen een schuur aankijkend niet wenselijk is. Dit zou zeker voor waardevermindering van de woning kunnen zijn.

[We hebben de omgevingsdialoog voortgezet en daarbij de terreininrichting in het ontwerp aangepast. De bergingen aan de achterzijde van de Schoolsticht zijn anders op het perceel gepositioneerd om een betere overgang naar de achterburen te creëren. Daarnaast is er een groenzone toegevoegd tussen de parkeervakken en de buitenbergingen. Deze groenzone zal ingevuld worden met leibomen om inkijk te verminderen en de privacy richting de woningen aan de Schoolsticht te verbeteren.](#)

[Als u van mening bent dat uw woning minder waard wordt, kunt u de daarvoor bestemde procedure doorlopen om eventuele compensatie aan te vragen bij de gemeente.](#)

- b. Tevens de hele parkeerstrook, met 50 parkeerplaatsen een ideale plek kan vormen voor hangjongeren/drugsdealers. 50 parkeerplekken mijn inziens ook veel te ruim is voor 25 appartementen. [Het aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op de parkeernormen van Gemeente Dongen. Hierbij is uitgegaan van de maximale norm per woningtype. Wij zullen met de gemeente in overleg gaan of het bespreekbaar is om af te wijken van het gemeentelijk beleid en het aantal parkeerplaatsen te verminderen.](#)

[Het parkeerterrein betreft na realisatie een privé terrein in eigendom van de Vereniging van Eigenaren van de nieuwe woongebouwen. Het privéterrein is uitsluitend bestemd voor het gebruik van bewoners en/of bezoekers van de nieuwe woningen. Doordat er een woongebouw gerealiseerd wordt, met de entree aan de achterzijde, vindt er vanzelfsprekend sociale controle plaats.](#)

[Problemen met hangjongeren en/of drugsdealers worden niet verwacht. Indien deze situatie zich onverhoopt toch voordoet, kan de VvE besluiten het terrein af te sluiten middels een toegangspoort of hekwerk.](#)

Project: Bolkensteeg te Dongen
Datum: 15-12-2023

Inzending 7 – d.d. 30-11-2023

- a. Wij vinden het erg vervelend dat er voornemens zijn om een appartementencomplex te gaan bouwen, waarbij behoorlijk veel appartementen vanuit de woonkamer en/of balkon rechtstreeks in een groot deel van onze tuin kijken. Kan er nagedacht worden over een ander soort woningbouw, zoals in de wijk Beljaert, waardoor de inijk sterk verminderd.
In maart 2023 heeft de gemeente Dongen getekend voor de SBRT-woondeal 2022-2030. Hierin staat onder andere dat nieuwe plannen bij moeten dragen aan de doelstelling van 2/3 betaalbaar. Woningbouw zoals in de wijk Beljaert past in de huidige economie niet binnen deze prestatieafspraken, dergelijke woningen vallen tegenwoordig in de categorie 'dure koop'. Het huidige initiatiefplan levert een aanzienlijke bijdrage aan de vraag naar betaalbare woningen, aangezien ruim 90% van de nieuwe woningen in de categorie 'betaalbare koop' valt.
- b. Daarnaast hebben wij een speciale, geluidswerende schutting gezet om het geluid van de weg te verminderen. Door zo'n massaal en hoog gebouw neer te zetten zijn wij bang dat we door weerkaatsing van het geluid veel meer geluidsoverlast gaan krijgen. Zeker omdat De Bolkensteeg hier op zijn smalst is. *Het direct geluid van de weg is in deze situatie bepalend en de reflectiebijdrage ondergeschikt. De reflectiebijdrage zal in de praktijk 0-1 dB bedragen als het wordt uitgerekend. In veel gevallen wordt in de ruimtelijke ordening gesteld dat een toename van niet meer dan 1,5 dB niet waarneembaar is.*
- c. Bovendien vinden wij de geplande woningbouw niet passen tussen twee wijken in waar verder een dergelijke hoogbouw niet te vinden is.
De bouwhoogte van de nieuwe appartementen refereert onder andere naar de bouwhoogte van diverse kantoorgebouwen nabij het plangebied. Zowel de gemeente als de onafhankelijke welstandscommissie vindt de bebouwing passend in het straatbeeld.
- d. Worden wij op de hoogte gehouden van mogelijke wijzigingen i.v.m. wat we aangeven of is er niet een echte dialoog mogelijk en zijn jullie voornemens dit sowieso door te zetten?
Alle reacties worden voorzien van beantwoording en dit wordt vastgelegd in een participatieverslag. Niet alle reacties zullen leiden tot een aanpassing van het initiatiefplan. Er dient een zorgvuldige belangenafweging plaats te vinden. Het participatieverslag wordt op de website gepubliceerd en tevens als bijlage bijgevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan. Reacties die leiden tot een wijziging van het ontwerp, zullen direct verwerkt worden in het ontwerpbestemmingsplan.

Wij streven er naar om de bestemmingsplanprocedure uiterlijk eind december op te starten. De officiële bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt aangekondigd in de informatiekraant. De informatiekraant wordt iedere 2 weken huis-aan-huis verspreid en is tevens digitaal in te zien.

Inzending 8 – d.d. 01-12-2023

- a. Bedankt voor de brief die jullie gestuurd hebben en voor de georganiseerd informatieavond. Jullie zullen wellicht begrijpen dat wij bij het lezen van de brief behoorlijk geschrokken waren en even moesten wennen aan het idee dat het mooie stukje groen achter onze woning mogelijk ingevuld gaat worden met woningbouw. We maakte ons eigenlijk direct zorgen over onze privacy. Met veel vragen zijn we naar de informatieavond in de Cammeleur gegaan. Wij zijn hier erg prettig geholpen, onze vragen zijn beantwoord en er werd ook mee gedacht.

Waar wij ons dus echt nog wel zorgen over maken is de privacy van ons woongenot. Ondanks de buffer met de bergingen denken we dat er toch een behoorlijke inijk zou kunnen zijn van de appartementen (zeker vanaf de 3e verdieping). Wellicht niet de gehele dag maar het is wel mogelijk. Natuurlijk zijn we ons er ook van bewust dat er nieuwe woningen moeten komen en hebben we liever appartementen op 21

Project: Bolkensteeg te Dongen
Datum: 15-12-2023

meter afstand van onze achtertuin dan een hofje met woningen die direct aangrenzend van onze woning liggen. Toch zouden we samen willen kijken naar een oplossing zodat onze privacy toch (zo veel mogelijk) geborgd kan worden. Wij hebben hier ook meerdere suggesties voor en hopen dat u bereid bent deze serieus in te passen in het plan of om hierover met ons het gesprek aan te gaan:

1. We zouden bij voorkeur zo min mogelijk ramen hebben aan de achterzijde van het gebouw wensen. [In het ontwerp is rekening gehouden met het aantal ramen en de positie daarvan. Alle woonkamers en buitenruimten zijn georiënteerd op de Bolkensteeg, waardoor inkijk vanuit deze ruimten niet mogelijk is. Daarnaast bevinden de slaap- en badkamers van slechts 2 appartementen per woonlaag, per woongebouw aan de achterzijde, dit om inkijk verder te beperken. Het trappenhuis grenst aan de achtergevel, overige gangzones in de algemene ruimten zijn inpandig en grenzen niet aan de buitengevel.](#)
2. Kunnen jullie mooie volwassen bomen plaatsen in het plan (bij voorkeur verspringend in de ruimte) die bij voorkeur het hele jaar (of zo goed als het hele jaar) groen blijven en een mooie grote kroon hebben. Wij denken hier ook graag over mee. [We hebben de omgevingsdialoog voortgezet en daarbij de terreininrichting in het ontwerp aangepast. De bergingen aan de achterzijde van de Schoolsticht zijn anders op het perceel gepositioneerd om een betere overgang naar de achterburen te creëren. Daarnaast is er een groenzone toegevoegd tussen de parkeervakken en de buitenbergingen. Deze groenzone zal ingevuld worden met leibomen om inkijk te verminderen en de privacy richting de woningen aan de Schoolsticht te verbeteren.](#)

Inzending 9 – d.d. 01-12-2023

- a. Een belangrijk bezwaar bij de planvorming is de erg korte reactietermijn van 9 werkdagen na de presentatie door de Bunte op 20 november. Dit gaat in tegen de omgevingsvisie van de gemeente die inwoners een sleutelrol toekent bij het creëren van een mooie leefbare omgeving en participatie op dit onderdeel hoog in het vaandel voert. Het verbaast daarom wel uitgenodigd te worden voor een dialoog waarbij uitgangspunt en resultaat als min of meer vaststaand worden gepresenteerd. De Welstandscommissie van de gemeente Dongen zou het initiatiefplan zelfs al hebben goedgekeurd. [Het participatietraject bestaat uit een digitaal informatieplatform en een begeleidende informatiebijeenkomst. Dit is een gebruikelijke manier om buurtbewoners te informeren over nieuwe plannen, nadat de gemeente akkoord is met het initiatiefplan.](#)

[Omwonenden hebben ruim 3 weken de tijd om het reactieformulier in te dienen. Op basis van de ingezonden reacties, bekijken we of de plannen nog aangepast dienen te worden. Niet alle reacties zullen leiden tot een aanpassing van het initiatiefplan. Er dient een zorgvuldige belangenafweging plaats te vinden. Hierna wordt het ontwerpbestemmingsplan \(al dan niet gewijzigd\) gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kunt u uw formele 'zienswijze' kenbaar maken aan de gemeente.](#)

- b. Bij de presentatie van de plannen voor het perceel aan de Bolkensteeg door de Bunte zijn veel tegenstrijdige belangen naar voren gekomen. Dit geeft aan dat het vooralsnog een omstreden plan is. [Binnenstedelijke \(her\)ontwikkeling is vaak complex door de belangen van verschillende omwonenden. Wij hebben getracht om een plan te maken waarbij rekening is gehouden met de belangen van alle aangrenzende omwonenden. Daarnaast spelen er diverse andere belangen, beleidskeuzes en wetgeving die afgewogen dienen te worden.](#)
- c. De luchtfoto van het plangebied laat een gelijkmatig gespreide omliggende bebouwing zien van woningen met een tot twee bouwlagen en een zolderetage. De geplande bouwwerken wijken hier in vormgeving en hoogte radicaal van af.

Project: Bolkensteeg te Dongen
Datum: 15-12-2023

Aan de Bolkensteeg staan meerdere gebouwen op korte afstand (ca. 50 meter) met een gelijke bouwhoogte, bestaande uit drie bouwlagen. Zowel de gemeente als de onafhankelijke welstandscommissie vindt de bebouwing passend in het straatbeeld. Wij zijn dan ook van mening dat van een radicale afwijking geen sprake is.

- d. De bebouwing rond het plangebied bestaat uit woningen met kap. Er is wel bebouwing met drie bouwlagen aan de Bolkensteeg, maar die ligt aan het einde bij het – zelf ook hoge – gemeentehuis aan de Hoge Ham. De niet zo ver van het plangebied aan de Bolkensteeg gelegen kantoorpanden, die op zich uiteraard geen referentie kunnen zijn voor woningbouw, zijn voor de overgrote meerderheid slechts twee bouwlagen hoog en hebben veel tussenruimte.
De drie dichtstbijzijnde kantoorgebouwen vormen qua functie geen referentie, maar wel qua bouwhoogte en massa. De tussenruimte tussen deze drie kantoren betreft ca. 6 meter.

- e. De omwonenden zijn niet tegen bebouwing van het perceel en ondersteunen een evenwichtige ontwikkeling binnen de geldende parameters voor de directe omgeving van het gebied.
1. Belangrijk is dat de Bolkensteeg zelf de belichaming is van de ontwikkeling van het slagenlandschap met zijn typische laanbeplanting en flankerend streekeigen houtachtig struikgewas.
 2. Het plangebied is een resterend stuk natuur dat deel uitmaakt van het oorspronkelijke ruimtelijke kader van de Bolkensteeg.
 3. De omliggende woonhuizen zijn deels traditioneel en deels recent, met als kenmerkend gegeven één tot twee bouwlagen en een zolderetage.
 4. Het open karakter van de omgeving zou ondersteund moeten worden in plaats van door massieve woonblokken te worden afgesloten.
 5. De schaal en functie van de directe omgeving behoren leidend te zijn. Bouwvolumes dienen in maat en onderlinge afstand te passen in de omgeving.
 6. Verkeers- en sociale veiligheid dienen vertrekpunten te zijn en geen open einden van het ontwerp.
 7. Onverharde oppervlakken krijgen waar mogelijk prioriteit.
 8. Groenvoorziening is voor de Bolkensteeg geen willekeurig onderdeel van de buitenruimte, maar een bepalend aspect van het overgangsgebied tussen het slagenlandschap/buitengebied en de meer geconcentreerde bebouwing in het centrum.

De punten die u hierboven omschrijft onder de leden 1 t/m 8 staan omschreven vallen onder de verantwoordelijkheid en beoordeling van de gemeente Dongen. Het gepresenteerde plan is door diverse afdelingen binnen de gemeente beoordeeld en akkoord bevonden.

- f. Naast het hierboven genoemde zijn er ongetwijfeld nog tal van punten die ook serieuze aandacht vereisen. De reeds ingevulde plandelen verdienen in ieder geval serieuze heroverweging.
Zie beantwoording 9 lid e.
- g. Het voorlopige karakter van de plannen maakt het mogelijk om met alle betrokken partijen alsnog inhoud te geven aan het Dongens DNA. Dat vereist dan wel een veel grotere inbreng van de omwonenden dan tot op heden voor deze groep is ingeruimd.
Zie beantwoording 9 lid a.

Inzending 10 – d.d. 01-12-2023

- a. Hallo, wij zijn naar de informatieavond over de Bolkensteeg geweest, wij hebben geen problemen met de bouwplannen maar als daardoor de verkeersproblemen aangepast moeten worden, willen wij geen verkeersdrempel voor de deur.
In ons initiatiefplan is geen verkeersdrempel voorzien aan de Bolkensteeg. Bij de verdere civiele uitwerking van het initiatiefplan zal er samen met de gespecialiseerde afdeling(en) binnen gemeente Dongen bekeken worden op welke wijze er een veilige in- en uitrit naar de Bolkensteeg gecreëerd kan worden.

PARTICIPATIEVERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Project: Bolkensteeg te Dongen
Datum: 15-12-2023



BIJLAGE 4: NIEUWE SITUATIETEKENING

