

### 1 INLEIDING

Wij hebben onlangs overeenkomsten gesloten met de eigenaren van de gronden aan de Vierbundersweg in Dongen. Om een uitbreiding van het bedrijventerrein op deze locatie mogelijk te maken, is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk en daarover willen wij u middels deze omgevingsdialoog verder over informeren.

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

### 2 PLANGEBIED

Het plangebied wordt aan de noord- oostzijde begrensd door de Vierbundersweg, en aan de zuid- westzijde door de Zandeweg. Het plangebied wordt omringd door het Bedrijventerrein Tichelrijt en het Golfcentrum Dongen. In de directe omgeving van het plangebied komen voornamelijk industrie functies voor met uiteenlopende milieu categorieën. Links van het plangebied wordt nu gewerkt aan Tichelrijt Business Centre. Een ontwikkeling voor kleinere ondernemers. Daarnaast is Hoppenbrouwers bezig met een nieuw regiokantoor.

Het totale plangebied heeft een oppervlakte van circa 17.000 m<sup>2</sup>. Hierbinnen wordt ruimte gecreëerd voor bedrijven wegen en landschappelijke inpassing.



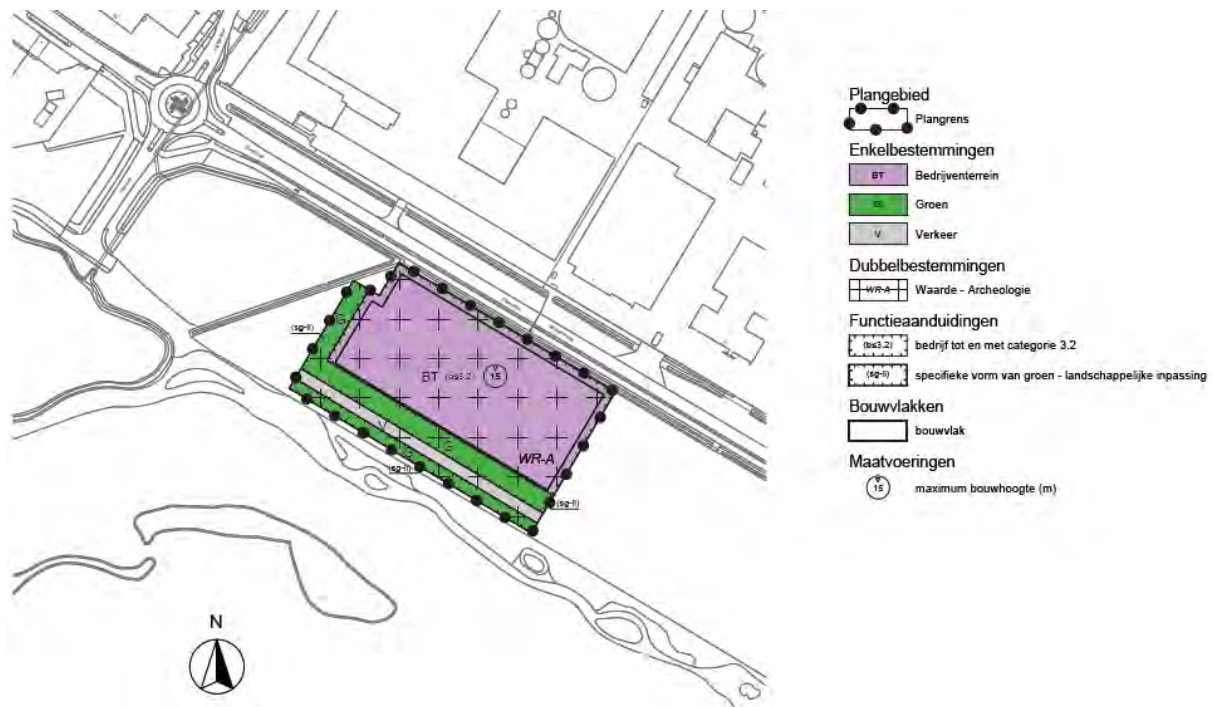
Afbeelding 1 Luchtfoto plangebied

Project: Tichelrijt Zuid te Dongen  
Datum: 24-11-2023

### 3 INITIATIEPLAN

Met de ontwikkeling van het plangebied wordt een bouwfront gevormd op zicht aan de Vierbundersweg. Het nieuwe bedrijventerrein zal vraaggericht uitgegeven gaan worden. De ontsluiting van het bedrijventerrein zal zich bevinden aan de achterzijde van de percelen, de huidige Zandeweg zal hierbij worden doorgetrokken. De nieuw te vormen bedrijven zullen op eigen terrein moeten gaan parkeren.

Qua bedrijfsactiviteiten wordt er ontwikkeld voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.2. De maximale bouwhoogte zal 15 meter bedragen.



Afbeelding 1 Bestemmingsplan kaart toekomstige situatie

### 4 PARTICIPATIE

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.

Het digitale informatieplatform is te vinden op projectwebsite [www.tichelrijtzuid.nl](http://www.tichelrijtzuid.nl)

Belanghebbende kunnen via deze website onze plannen inzien op verschillende themapagina's (situatie, bestemmingsplan, landschappelijke inpassing, bereikbaarheid). Middels het reactieformulier kan men reageren op onderwerpen die voor hen van belang zijn of op zaken die ze graag aangepast willen hebben. Op 20 oktober 2023 heeft initiatiefnemer de direct belanghebbende die het onderstaande eigendom bezitten per brief uitgenodigd voor de informatiebijeenkomst. Buiten de eigenaren heeft de initiatiefnemer de gemeente Gilze en Rijen aangeschreven dit gezien het feit dat het plangebied tegen de gemeentelijke grens is gelegen.

De informatiemiddag heeft plaatsgevonden op maandag 20 november 2023 tussen 16:30 en 17:30 uur bij Cultureel Centrum de Cammeleur, Hoge Ham 126, Dongen. Een kopie van de uitnodigingsbrief is te vinden in **Bijlage 1** van dit verslag.



Afbeelding 2 Genodigden omgevingsdialogoog

Tijdens de informatiebijeenkomst werd 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 te beantwoorden van de aanwezigen.

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

Voor de middag had 1 persoon zich aangemeld. Conclusie van de informatiebijeenkomst betreft een prima verlopen middag waarbij uiteindelijk 2 mensen zijn geweest. Van de 2 aanwezige personen hebben wij geen negatieve geluiden vernomen.

## 5 REACTIEFORMULIER

Het reactieformulier op het informatieplatform is op vrijdag 20 juni geopend en wordt 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. De resultaten van de inzendingen zijn te vinden in Bijlage 3 van dit verslag. Tijdens de informatiebijeenkomst zijn geen reactieformulieren ingevuld.

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

Project: Tichelrijt Zuid te Dongen  
Datum: 24-11-2023

---

### 6 VERVOLGPCEDURE

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 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 6 weken dat de plannen ter inzage liggen, kunnen belanghebbenden een formele 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 aangepast dient te worden.

De resultaten van de informatiebijeenkomst in combinatie met de ingezonden reacties via het reactieformulier op het informatieplatform zorgen niet voor aanpassingen.

### 7 BIJLAGEN

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

## **PARTICIPATIEVERSLAG OMGEVINGSDIALOOG**

Project: Tichelrijt Zuid te Dongen  
Datum: 24-11-2023



---

### **BIJLAGE 1: UITNODIGINGSBRIEF**

Datum  
09-11-2023

Referentie  
230911RG

*Betreft: Informatie omtrent de ontwikkeling van, Tichelrijt-Zuid te Dongen*

Geachte heer/mevrouw,

Sinds medio 2021 hebben wij een overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling van Tichelrijt-Zuid te Dongen. Op dit moment bestaat het perceel uit een agrarisch erf. Om bedrijvigheid op deze locatie mogelijk te maken, is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk en daarover willen wij u middels deze omgevingsdialoog verder informeren.

In de afgelopen periode hebben er diverse gesprekken plaatsgevonden met de gemeente Dongen, gemeente Gilze en Rijen en de provincie Noord-Brabant. Op basis van deze gesprekken hebben wij samen met onze projectpartners een bestemmingsplan uitgewerkt om onze plannen mogelijk te maken.

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

### **Wat hebben wij voor ogen?**

Met de ontwikkeling van het plangebied wordt een bouwfront gevormd op zicht aan de Vierbundersweg. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van circa 17.000 m<sup>2</sup>. Hierbinnen wordt ruimte gecreëerd voor bedrijven wegen en landschappelijke inpassing. Het nieuwe bedrijventerrein zal vraaggericht uitgegeven gaan worden. Qua bedrijfsactiviteiten wordt er ontwikkeld voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.2. De maximale bouwhoogte zal 15 meter bedragen.

De ontsluiting van het bedrijventerrein zal zich bevinden aan de achterzijde van de percelen, de huidige Zandeweg zal hierbij worden doorgetrokken. De nieuw te vormen bedrijven zullen op eigen terrein moeten gaan parkeren.

### **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.tichelrijtzuid.nl](http://www.tichelrijtzuid.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: **16:30 – 17:30 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.

Bent u op deze datum verhinderd en heeft u wel behoefte aan een contactmoment, dan kunt u contact opnemen met ondergetekende.

### **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 bedrijvigheid mogelijk is.

Ons streven is dat voor het einde van het jaar het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. In de zes weken daaropvolgend, 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.

### **Meer informatie**

Heeft u naar aanleiding van deze brief of na het zien van onze plannen nog vragen over het project? Dan kunt u ons bereiken op telefoonnummer 076 – 599 17 81 of per e-mail aan [rg@debunte.nl](mailto:rg@debunte.nl).

Wij hopen u hierbij voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

De Bunte Vastgoed Zuid BV

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

## **PARTICIPATIEVERSLAG OMGEVINGSDIALOOG**

Project: Tichelrijt Zuid te Dongen  
Datum: 24-11-2023



---

### **BIJLAGE 2: PRESENTATIEBORDEN INFORMATIEBIJEENKOMST**



# PLANGEBIED



BETROKKEN PARTIJEN

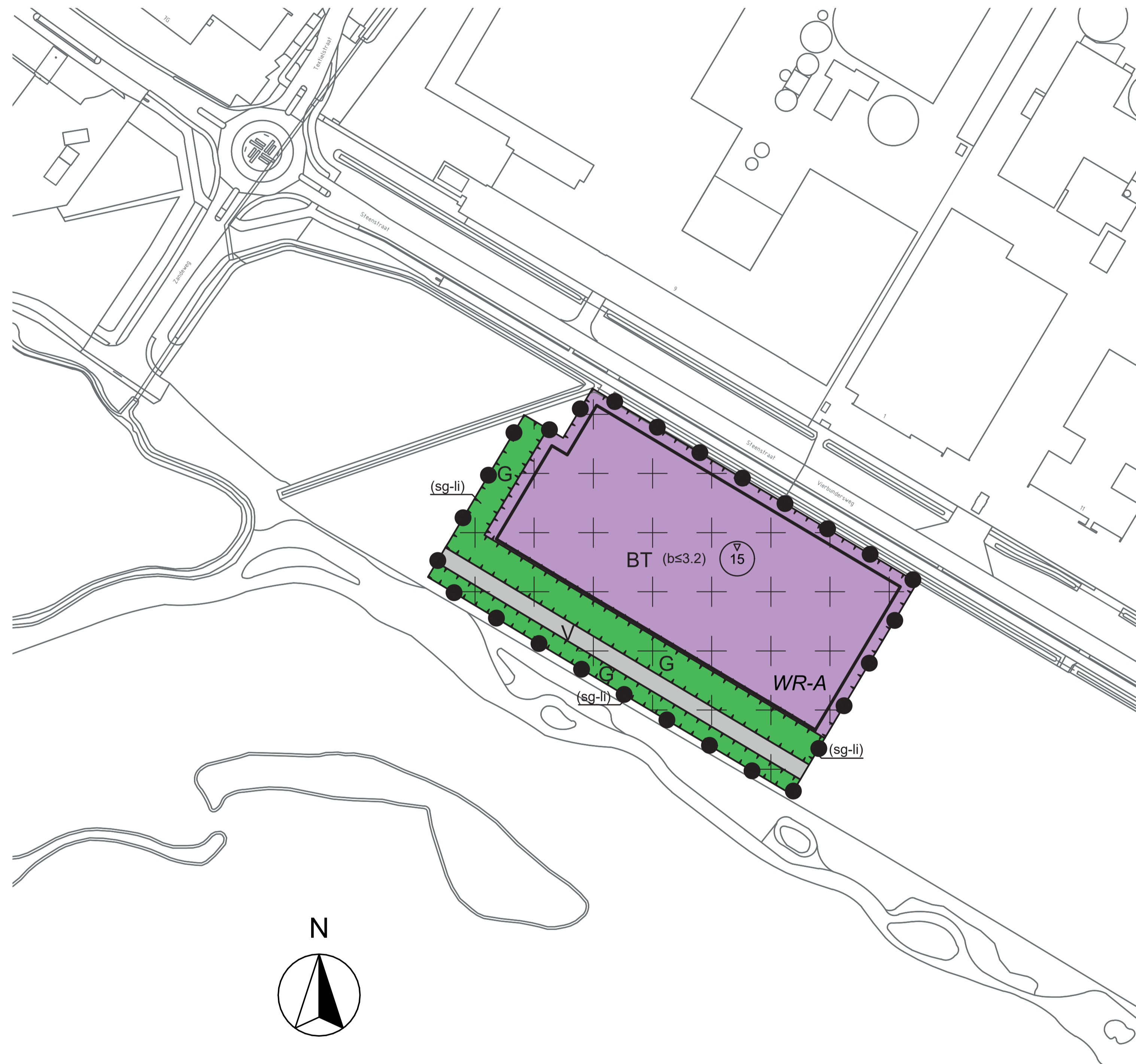
■ ■ ■  
■ **DE BUNTE**  
■ VASTGOED ZUID  
■ ■ ■

**RHO ADVISEURS**  
—

OMGEVINGSDIALOOG

ONTWIKKELING 'TICHELRIJT-ZUID' TE DONGEN

# TOEKOMSTIGE SITUATIE



- Plangebied**  
●●●●● Plangrens
- Enkelbestemmingen**  
BT Bedrijventerrein  
G Groen  
V Verkeer
- Dubbelbestemmingen**  
WR-A Waarde - Archeologie
- Functieaanduidingen**  
(b≤3.2) bedrijf tot en met categorie 3.2  
(sg-li) specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing
- Bouwvlakken**  
□ bouwvlak
- Maatvoeringen**  
15 maximum bouwhoogte (m)

BETROKKEN PARTIJEN

DE BUNTE  
VASTGOED ZUID

RHO ADVISEURS

OMGEVINGSDIALOOG

ONTWIKKELING 'TICHELRIJT-ZUID' TE DONGEN

# LANDELIJKE INPASSING



BETROKKEN PARTIJEN

DE BUNTE  
VASTGOED ZUID

RHO ADVISEURS

OMGEVINGSDIALOOG

ONTWIKKELING 'TICHELRIJT-ZUID' TE DONGEN

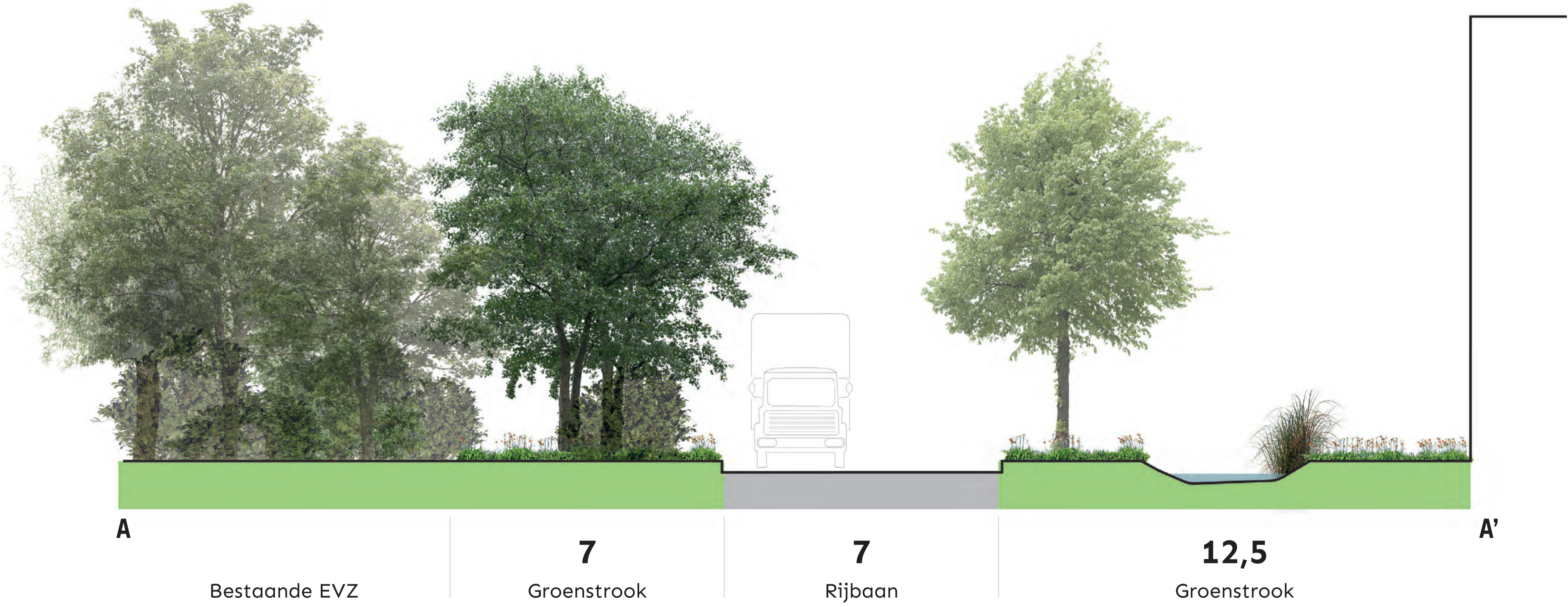
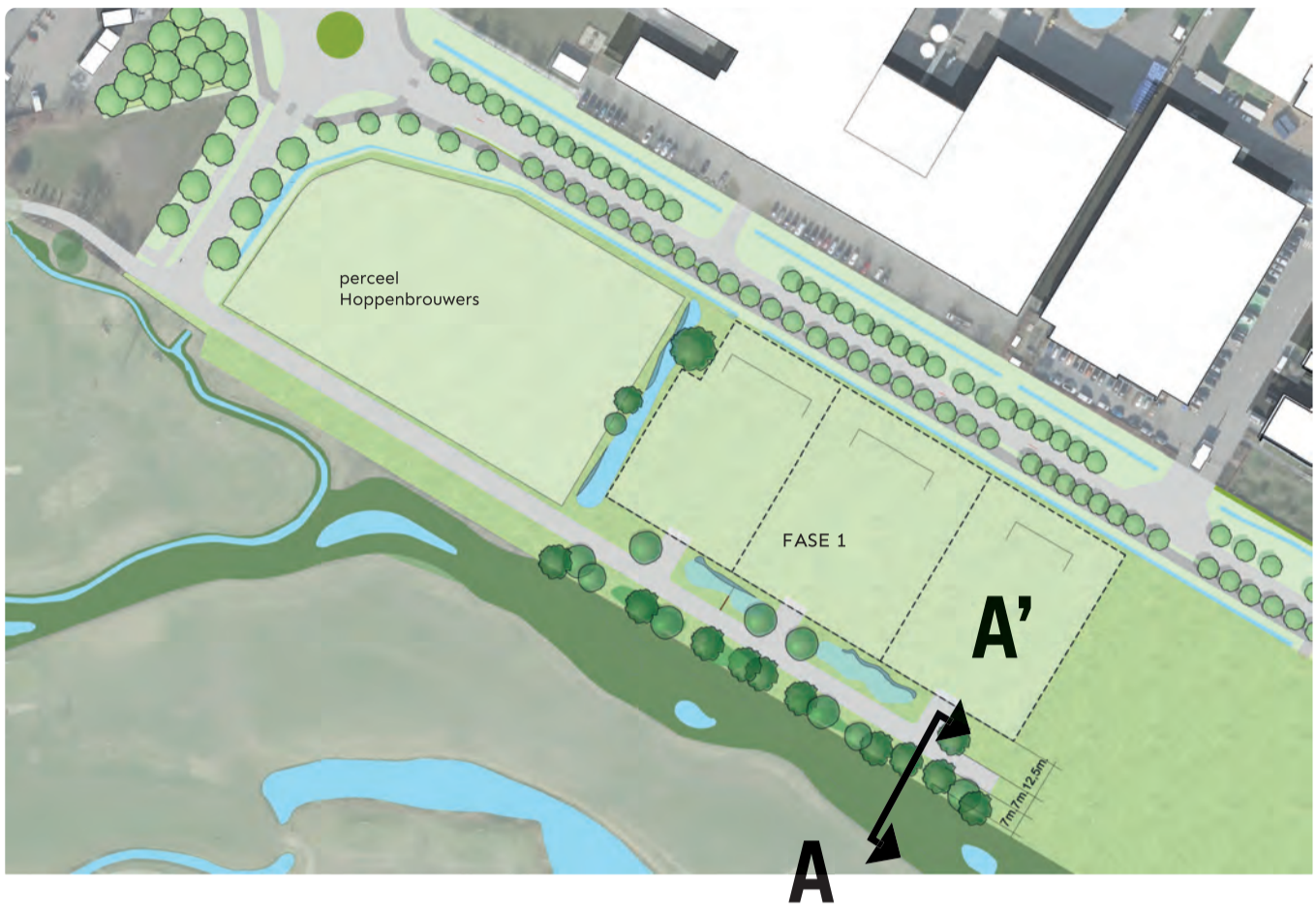
# STRAATPROFIEL



Wadi met flauw talud



Bloemrijk grasland



BETROKKEN PARTIJEN

DE BUNTE  
VASTGOED ZUID

RHO ADVISEURS

OMGEVINGSDIALOOG

## ONTWIKKELING 'TICHELRIJT-ZUID' TE DONGEN

## PARTICIPATIEVERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Project: Tichelrijt Zuid te Dongen  
Datum: 24-11-2023



---

### BIJLAGE 3: INGEZONDEN REACTIEFORMULIEREN

*Er zijn geen schriftelijke reacties ontvangen.*