Verslag Participatiebijeenkomst De Goeije Grassen
Op 14 september in de Cammeleur, Dongen

Datum: Maandag 14 september 2026
Aanvang plenaire presentatie: 19:00 uur
Aanvang inloopgelegenheid: 20:00 uur
Einde: ca. 21:00 uur
Locatie: De Cammeleur, Dongen
Aantal deelnemers: 138 personen

Aanwezige partijen

- **Gemeente Dongen:** Wethouder W. de Zwart en ambtenaren
- **Projectontwikkelaars:** CRA Vastgoed, Wilma Wonen, WDevelop
- **Ontwerpbureau:** Kuiper Compagnons
- **Wooncorporatie:** Casade
- [redacted]

Introductie
Aan de Procureurweg en de Berlagestraat in Dongen komt een nieuwe woonwijk: De Goeije Grassen. We willen hier 700 tot 800 woningen bouwen. Ontwikkelaars (CRA Vastgoed, Wilma Wonen, WDevelop), de gemeente Dongen en wooncorporatie Casade werken samen aan een stedenbouwkundig plan. Via het participatietraject gaan we hierover in gesprek met de omgeving. Na een eerste informatieavond in april, was de bijeenkomst op 14 september 2026 de officiële start van het participatietraject.

Alle reacties en ideeën van deze avond én die uit april nemen we mee. We wegen ze zorgvuldig af en toetsen we aan de gemeentelijke kaders.

Zo verliep de bijeenkomst
Na een welkom door wethouder Wouter de Zwart kreeg iedereen uitleg over het participatietraject. Daarna lieten we de eerste verkenningen voor een plan zien aan de hand van drie modellen. Deze modellen zijn bedoeld om het gesprek met omwonenden en belanghebbenden te starten. Wat zijn de voor- en nadelen van deze drie verschillende uitwerkingen? Daarover gingen we in gesprek met de deelnemers bij de informatiepanelen. Aanwezigen konden hier hun reactie geven en vragen stellen. Het kan goed zijn dat het uiteindelijke model een nieuw, vierde model wordt. Daarin combineren we dan de sterke punten van de eerste drie verkenningen.

Aanwezigen konden reageren en vragen stellen. Veel mensen lieten ter plekke een reactie achter via het reactieformulier. Daarnaast was er tot en met 28 september de mogelijkheid om online te reageren. Wilt u de presentatie en de panelen nog eens rustig bekijken? U vindt ze onder 'participatie' op www.degoeije-grassen.nl.

Ontvangen inbreng
De vragen en aandachtspunten die wij tijdens deze bijeenkomst en online hebben ontvangen, zijn samengevoegd met de eerder ontvangen reacties tijdens de bijeenkomst in april 2026. Belangrijke thema's zijn verkeer en parkeren, de woningmix (de verdeling van de verschillende soorten woningen), de betaalbaarheid van de woningen, voorzieningen en groen.

Onderaan dit verslag vindt u de belangrijkste vragen en inbreng op een rij. Waar mogelijk heeft het ontwikkelteam hier direct op gereageerd. Met de openstaande punten gaan we de komende tijd uitgebreid aan de slag. Tijdens een volgende bijeenkomst praten we u hier graag over bij.

Vervolg en besluitvorming
Uw inbreng is voor ons heel waardevol. Het helpt ons om de knelpunten helder te krijgen en de ontwerpen te verbeteren. Natuurlijk kunnen we niet alle wensen precies zo overnemen. De plannen moeten namelijk passen binnen de wet, financieel haalbaar zijn en voldoen aan de verkeerstechnische eisen en de kaders van de gemeente. Het is heel goed mogelijk dat de uiteindelijke stedenbouwkundige schets een combinatie wordt van de sterkste punten uit de verschillende modellen. We houden u op de hoogte!

De projectpartners en de gemeente gaan de komende periode aan de slag met de verdere uitwerking en de noodzakelijke onderzoeken. In het eerste kwartaal van 2027 wordt een volgende bijeenkomst georganiseerd. Tijdens

deze bijeenkomst wordt de stedenbouwkundige schets gepresenteerd. De uitnodiging en de exacte datum hiervoor worden tijdig gecommuniceerd via de digitale nieuwsbrief.

Tot slot
De projectorganisatie en de gemeente Dongen bedanken alle aanwezigen hartelijk voor hun komst, kritische blik en constructieve bijdrage. Met maar liefst 138 deelnemers was de opkomst fantastisch! Fijn dat u tijd heeft genomen om vragen, ideeën en zorgen met ons te delen. Uw inbreng helpt ons om de kwaliteit van de uiteindelijke wijk te verbeteren.

Wilt u op de hoogte blijven van de actuele ontwikkelingen of de volledige vragen- en antwoordenlijst inzien? Meld u dan aan voor de nieuwsbrief via www.degoeije-grassen.nl.

Ontvangen vragen en inbreng

1. Thema Verkeer, infrastructuur, verkeersveiligheid & parkeerfaciliteiten

Vraag	Antwoord
Vraag: Is de Procureurweg wel daadwerkelijk geschikt om de enorme verkeersstroom van de wijken Hof, Hoge Akker, Weide en De Goeije Grassen van en naar het centrum af te wikkelen, en hoe wordt dit structureel opgelost? **Context:** De Procureurweg is een cruciale ontsluitingsweg die volgens omwonenden al geruime tijd aan zijn maximale capaciteit zit. Nu al loopt het verkeer dat de wijk Weide uit wil rijden dikwijls minutenlang vast op de rotonde, wat leidt tot gevaarlijke situaties en aanrijdingen.	De huidige verkeerssituatie op de bestaande infrastructuur is onderwerp van onderzoek dat momenteel wordt uitgevoerd. De eerste stap daarin is het inzichtelijk maken van de huidige verkeersstromen op het bestaande wegennet. In september 2026 zijn tellingen uitgevoerd op de Berlagestraat ter hoogte van de Merkelbachstraat en op de Procureurweg ter hoogte van Hof. Op beide locaties is ook op het fietspad geteld. Met deze cijfers en uw feedback wordt naar passende oplossingen gezocht. We verwachten u tijdens de volgende bijeenkomst meer details te kunnen geven. Indien het onderzoek aantoont dat het bestaande netwerk onvoldoende toereikend is, zullen maatregelen moeten worden genomen om hiervoor een oplossing te bieden. Dit kan hem zitten in de inrichting van wegen, kruispunten en overige infrastructurele voorzieningen, maar ook in de routering van verkeersstromen.
Vraag: Wat is de exacte onderzoeksopdracht voor het aangekondigde verkeersonderzoek en wordt er gekozen voor een volledige 24-uursmeting in plaats van een beperkte spitsmeting? **Context:** Omwonenden benadrukken dat een spitsmeting de werkelijkheid vertekent, aangezien er vanaf circa 04:00 uur in de ochtend al veel vroeg vracht- en werkverkeer door de straat rijdt richting de winkels in het centrum en de centrumring.	In september 2026 zijn tellingen uitgevoerd op het bestaande wegennet; op de Berlagestraat ter hoogte van de Merkelbachstraat en op de Procureurweg ter hoogte van Hof. De uitkomsten daarvan worden op korte termijn verwacht. De tellingen weerspiegelen het huidig verkeersbeeld op de bestaande wegen, uitgaande van een 24-uursmeting. Op basis van modelberekeningen wordt – rekening houdend met het totale bestaande verkeersbeeld – bekeken in hoeverre de toekomstige verkeersstromen als gevolg van de ontwikkeling van De Goeije Grassen kunnen worden opgevangen binnen de bestaande infrastructuur.
Vraag: Hoe wordt de verkeersveiligheid en de oversteek geregeld voor schoolkinderen die vanuit de nieuwe wijk naar het toekomstige Integraal Kind Centrum (IKC) in de Biezen moeten lopen of fietsen? **Context:** In het huidige stedenbouwkundig plan is geen basisschool opgenomen, waardoor kinderen de drukke ontsluitingswegen moeten oversteken om bij de school in de nabijgelegen wijk te komen.	Het spreekt voor zich dat de oversteekbaarheid van zowel de Berlagestraat als de Procureurweg een belangrijk aandachtspunt is bij de gebiedsontwikkeling. In de huidige situatie ontbreekt het aan voldoende goede oversteekvoorzieningen om vanuit de nieuwe wijk naar de omliggende woonbuurten en voorzieningen te gaan. In het kader van de planuitwerking vormt dit vanuit de aspecten bereikbaarheid en verkeersveiligheid een belangrijk aandachtspunt.

Vraag: Wat zijn de concrete plannen voor de herinrichting van het fietspad aan de Procureurweg en de Berlagestraat om de huidige onveilige situaties te verhelpen? **Context:** Het fietspad wordt momenteel intensief en door elkaar gebruikt door scholieren, scooters, wandelaars en sporters, wat nu al leidt tot overlast en gevaarlijke conflicten op de weg.	Daarvoor zijn momenteel nog geen concrete plannen. Maar in het kader van de gebiedsontwikkeling zal zeker ook naar de inrichting van de Berlagestraat en Procureurweg worden gekeken. De huidige fietsinfrastructuur wordt daarbij vanzelfsprekend ook tegen het licht gehouden.
Vraag: Hoe kunnen bewoners zonder eigen carport of oprit hun elektrische auto opladen met stroom van hun eigen zonnepanelen als er langs de toegangsweg geparkeerd moet worden?	In de openbare ruimte wordt voorzien in openbare laadpalen. Afhankelijk van de ligging van de openbare parkeerplaatsen moet blijken of deze bruikbaar en bereikbaar zijn voor laadvoorzieningen gekoppeld aan de woningen. De ligging van de parkeerplaatsen ten opzichte van de particuliere laadpunten is daarbij van belang. Vanwege de vroege status van ontwerp van het stedenbouwkundig plan kan er op dit moment nog geen concrete uitspraak over worden gedaan.

Inbreng Thema Verkeer, infrastructuur, verkeersveiligheid & parkeerfaciliteiten:

- **Huidige knelpunten:** De Procureurweg en Berlagestraat ervaren nu al grote verkeersdrukte, opstoppingen en geluidshinder. De rotonde sluit nu al vast en inwoners van de wijk Weide staan minutenlang te wachten of hebben moeite de wijk veilig te verlaten, wat tot aanrijdingen leidt.
- **Onderhoud & weginrichting:** De staat en het onderhoudsniveau van de Procureurweg en de bijbehorende fietspaden is minimaal. De huidige voetgangersoversteekplaats is slecht zichtbaar en wordt geblokkeerd door een reclamebord. Een ANWB-paal voor de verkeersgeleiding staat onzichtbaar achter het bladerdek. Er is geen geluidwerend dijkje aanwezig bij de voortuinen aan de Procureurweg.
- **Impact nieuwbouw:** Er wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de verkeersafwikkeling van 700 tot 800 woningen. Dit zorgt voor een verwachte extra verkeershinder op de Berlagestraat. De Procureurweg fungeert als brede ontsluitingsweg voor meerdere wijken (Hof, Hoge Akker, Weide, De Goeije Grassen) van en naar de centrumring.
- **Gewenste maatregelen:** Aanleg van rotondes (o.a. kruising Berlagestraat/Procureurweg) om de snelheid te beperken en verkeersdruk op te vangen. Toepassing van geluidsarm asfalt, geluidswallen of een talud, instellen van een 30 km-zone en verkeersdrempels. Aanpakken van het 'racebaan'-karakter van de Procureurweg en de inefficiënte verkeersdruppel ter hoogte van de Dwarsweg. Weigeren van vrachtverkeer (zoals Coca-Cola) en snelle motoren/auto's. Veilige oversteekvoorzieningen realiseren voor (school)kinderen richting het nieuwe IKC in de Biezen.

- **Langzaam verkeer & Openbaar Vervoer:** Het fietspad aan de Procureurweg is te druk en onveilig door een mix van fietsers, scooters, wandelaars en sporters. Er wordt gevraagd om een goede ontsluiting en aansluiting op het openbaar vervoer (buslijn).
- **Parkeren:** Parkeren voor de deur wordt door sommigen als een must gezien. Algemene parkeerplaatsen op afstand van de woning zouden de veiligheid niet bevorderen.

Reactie op inbreng:

- **Huidige knelpunten:** De huidige verkeerssituatie op de bestaande infrastructuur is onderwerp van onderzoek dat momenteel wordt uitgevoerd. De eerste stap daarin is het inzichtelijk maken van de huidige verkeersstromen op het bestaande wegennet. In september 2026 zijn tellingen uitgevoerd op de Berlagestraat ter hoogte van de Merkelbachstraat en op de Procureurweg ter hoogte van Hof. Op beide locaties is ook op het fietspad geteld. Met deze cijfers en uw feedback wordt naar passende oplossingen gezocht. We verwachten u tijdens de volgende bijeenkomst meer details te kunnen geven.
  Indien het onderzoek aantoont dat het bestaande netwerk onvoldoende toereikend is, wordt gekeken naar mogelijke maatregelen. Deze maatregelen kunnen gericht zijn op de inrichting van wegen, kruispunten en overige infrastructurele voorzieningen, maar ook in de routering van verkeersstromen.
- **Onderhoud & weginrichting:** het huidig onderhoud van de bestaande infrastructuur valt buiten de scope van de voorliggende gebiedsontwikkeling. Wel zal in het kader van de planvorming worden bekeken in hoeverre de inrichting van de huidige infrastructuur geschikt is om hierop de toekomstige woonwijk te ontsluiten. Indien nodig worden hier passende maatregelen getroffen.

- **Impact nieuwbouw:** De huidige verkeerssituatie op de bestaande infrastructuur is onderwerp van

onderzoek dat momenteel wordt uitgevoerd. De eerste stap daarin is het inzichtelijk maken van de huidige verkeersstromen op het bestaande wegennet. In september 2026 zijn tellingen uitgevoerd op de Berlagestraat ter hoogte van de Merkelbachstraat en op de Procureurweg ter hoogte van Hof. Op beide locaties is ook op het fietspad geteld. Met deze cijfers en uw feedback wordt naar passende oplossingen gezocht. We verwachten u tijdens de volgende bijeenkomst meer details te kunnen geven.
Indien het onderzoek aantoont dat het bestaande netwerk onvoldoende toereikend is, wordt gekeken naar mogelijke maatregelen. Deze maatregelen kunnen gericht zijn op de inrichting van wegen, kruispunten en overige infrastructurele voorzieningen, maar ook in de routering van verkeersstromen.

- **Gewenste maatregelen:** zie voorgaand punt. Er vindt nader onderzoek plaats, waarbij de genoemde punten worden betrokken.
- **Langzaam verkeer & Openbaar Vervoer:** Voor de herinrichting van het fietspad zijn momenteel nog geen concrete plannen. Maar in het kader van de gebiedsontwikkeling zal zeker ook naar de inrichting van de Berlagestraat en Procureurweg worden gekeken. De huidige fietsinfrastructuur wordt daarbij vanzelfsprekend ook tegen het licht gehouden. Indien nodig en mogelijk worden hier passende maatregelen genomen.
- **Parkeren:** uitgangspunt is een dorpse gebiedsontwikkeling, passend bij het karakter van Dongen. Hierbij hoort een parkeerregime waarbij de auto zich op korte afstand van de woning bevindt. Dat neemt niet weg dat we het gebruik van de fiets ook extra willen bevorderen.

2. Stedenbouwkundig concept, projectomvang, wijkkarakter & bouwhoogte

Vraag	Antwoord
Vraag: Hoe verhoudt de dichtheid van dit plan zich tot eerdere projecten en kan deze vergelijking expliciet worden meegenomen in de communicatie naar belanghebbenden? **Context:** Er is geconstateerd dat het plangebied erg klein is voor 700-800 woningen plus voorzieningen. Ter vergelijking: de wijk De Beljaart telt ongeveer 850 woningen maar heeft een veel groter oppervlak, waardoor de vrees bestaat dat de woonkwaliteit in dit nieuwe gebied beduidend lager zal uitvallen.	De dichtheid van De Goeije Grassen ligt vrijwel gelijk aan die van Noorderbunder en de Beljaart. Ter vergelijking: De Goeije Grassen: 30-35 woningen/ha Noorderbunder: circa 31-33 woningen/ha Beljaart: circa 30-33 woningen/ha Daarmee zit het woningprogramma van De Goeije Grassen qua dichtheid precies in de bandbreedte van de twee meest recente uitbreidingswijken van Dongen.
Vraag: Is een bouwhoogte van 5 lagen niet te massaal voor Dongen, en kunnen de locaties voor eventuele hoogbouw niet vooraf strikt worden beperkt tot de randen direct tegen het bestaande dorp aan? **Context:** Een bouwhoogte van 5 lagen wordt als te hoog en niet passend bij het dorpskarakter ervaren. Bovendien vrezen omwonenden aan de randen van het plangebied (zoals bij de Meerkoethof) dat hun privacy en vrije uitzicht hierdoor flink worden aangetast.	Naar de exacte hoogte en locatie van gestapelde woningen vindt nog nader onderzoek plaats. Daarbij zal de hoogte worden afgestemd op de bestaande context waarin de gestapelde gebouwen worden gerealiseerd. Met andere woorden: de locatiekeuze en hoogte worden afgestemd op de huidige locatiekenmerken, zodat sprake is van een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing.

Ontvangen inbreng Stedenbouwkundig concept, projectomvang, wijkkarakter & bouwhoogte:

- **Projectomvang & Woonkwaliteit:** Het gebied wordt klein geacht voor 700-800 woningen plus voorzieningen, zeker in vergelijking met de ruimere opzet van de wijk de Beljaart (± 850 woningen). Dit kan de woonkwaliteit negatief beïnvloeden. De gemeente wordt erg ambitieus genoemd, mede omdat aan de Noorderlaan nog gebouwd moet worden.
- **Identiteit & Inrichting:** De wijk moet ruim opgezet worden met een landelijke uitstraling die past bij het dorpskarakter van Dongen. Voorkeur wordt uitgesproken voor stedenbouwkundige modellen die "gast in het groen" combineren met "groene vingers".
- **Bouwhoogte & Privacy:** Er is een duidelijke afwijzing van hoogbouw (met name de genoemde 5

bouwlagen) aan de randen van de nieuwe wijk om privacy en het vrije uitzicht vanuit huidige tuinen (zoals de Meerkoethof) te beschermen. Er wordt voorgesteld hoogbouw vooraf lager te overwegen of specifiek tegen de dorpskern aan te situeren.

Reactie op inbreng:

- **Projectomvang & Woonkwaliteit:** De dichtheid van De Goeije Grassen ligt vrijwel gelijk aan die van Noorderbunder en de Beljaart. Ter vergelijking:
  - De Goeije Grassen: 30-35 woningen/ha
  - Noorderbunder: circa 31-33 woningen/ha
  - Beljaart: circa 30-33 woningen/ha

  Daarmee zit het woningprogramma van De Goeije Grassen qua dichtheid precies in de bandbreedte van de twee meest recente uitbreidingswijken van Dongen.

  Het project Noorderbunder loopt tot eind 2029. Direct daarna start De Goeije Grassen. Deze planning sluit goed aan op het woningmarktonderzoek naar de behoefte aan woningen in Dongen. De bouw van De Goeije Grassen gebeurt in fasen en duurt dus langer dan twee jaar.

- **Identiteit & Inrichting:** We sluiten ons hierbij aan.
- **Bouwhoogte en Privacy:** Naar de exacte hoogte en locatie van gestapelde woningen vindt nog nader onderzoek plaats. Daarbij zal de hoogte worden afgestemd op de bestaande context waarin de gestapelde gebouwen worden gerealiseerd. Met andere woorden: de locatiekeuze en hoogte worden afgestemd op de huidige locatiekenmerken, zodat sprake is van een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing.

3. Woningmix, betaalbaarheid & toewijzingsbeleid

Vraag, inclusief context	Antwoord
Vraag: Wat verstaat de gemeente exact onder 'betaalbaar bouwen', en kan er een staffel worden gemaakt voor de geplande 40% middenkoopwoningen? **Context:** De genoemde prijs van € 420.000 wordt door veel woningzoekenden als veel te fors beschouwd. Om te zorgen dat de woningen écht bereikbaar zijn, is er behoefte aan een lagere prijssegmentering binnen die 40% (los van de 30% sociale huur).	Binnen het middeldure segment is 5% goedkope koop en 35% middeldure koop. De bandbreedtes voor de bijbehorende prijzen zijn onderstaand opgenomen (prijspeil 2026). De genoemde prijs van €420.000 is de bovengrens van het betaalbare segment. Een deel van het middeldure segment zal goedkoper zijn. **Prijsgrenzen 2026** / **VON-prijs / huur per maand** Koop – goedkoop / < € 295.000 Koop middelduur / > € 295.000 - < € 420.000 Koop duur / > € 420.000 Huur – goedkoop (sociale huur) / < € 932,93 Huur – middelduur / > € 932,93 - < € 1228,07 Huur – duur / > € 1.228,07
Vraag: Komen er binnen het plan ook specifiek seniorenwoningen met een eigen (klein) tuintje of patio beschikbaar? **Context:** Een deel van de oudere inwoners heeft de wens om te verhuizen naar een gelijkvloerse woning, maar zouden graag het contact met een stukje buitenruimte behouden.	De exacte invulling van het woonprogramma is nog niet bekend, maar voor de genoemde doelgroep (senioren) worden zeker passende producten ingepast, inclusief (gezamenlijke) tuin.
Vraag: Welke concrete maatregelen en criteria worden er gehanteerd om jongeren en starters die in Dongen zijn opgegroeid voorrang te geven bij de toewijzing van de nieuwe huur- en koopwoningen? **Context:** Starters uit het eigen dorp komen er momenteel moeilijk tussen op de woningmarkt. Ouders maken zich zorgen dat hun kinderen	De gemeente zet op meerdere manieren in op het creëren van kansen voor jongeren en starters op de woningmarkt. Bij nieuwe woningbouwontwikkelingen geldt dat 70% van de nieuwbouw betaalbaar moet zijn, waarvan ten minste 30% sociale huur. Hiermee wordt een aanzienlijk deel van de woningvoorraad toegankelijk gehouden voor huishoudens met een lager of middeninkomen, waaronder starters. Daarnaast is bij De Goeije Grassen binnen het middeldure segment 5% goedkope koop en

noodgedwongen buiten Dongen moeten gaan wonen als er geen lokaal toewijzingsbeleid wordt toegepast.	35% middeldure koop. Daarnaast kunnen starters gebruikmaken van de Starterslening van de gemeente Dongen. Deze lening ondersteunt starters bij de aankoop van hun eerste woning door het verschil tussen de aankoopprijs en het maximale hypotheekbedrag gedeeltelijk te overbruggen. Met deze maatregelen stimuleert de gemeente zowel de beschikbaarheid als de betaalbaarheid van woningen voor jongeren en starters die een eerste stap op de woningmarkt willen zetten. Voor de toewijzing van woningen gelden wettelijke regels. De gemeente kan jongeren en starters die in Dongen zijn opgegroeid niet in algemene zin voorrang geven op basis van hun afkomst of woonverleden. Wel zet de gemeente in op het vergroten van het aanbod betaalbare woningen, zodat de kansen voor lokale starters en jongeren toenemen.

Ontvangen inbreng Woningmix, betaalbaarheid & toewijzingsbeleid:

- **Woonmix:** Vraag naar een gezonde, gevarieerde en door de wijk heen gemengde mix van starters- en sociale woningen, twee-onder-één-kap, vrijstaand, appartementen, patiowoningen en vrije kavels.
- **Senioren & Hofjes:** Er is behoefte aan betaalbare seniorenwoningen (met name kleine patiowoningen, woningen met een tuintje of appartementen voor alle leeftijden met een gemeenschapsruimte) om de doorstroming te bevorderen. Senioren blijven nu vaak zitten omdat verhuizen te veel geld kost. Er wordt een warm pleidooi gehouden voor moderne (Knarren)hofjes en intergenerationeel wonen om de sociale samenhang en gemeenschapsvorming te versterken.
- **Betaalbaarheid:** Focus gewenst op de prijscategorie € 250.000 - € 450.000. Er wordt gevraagd om minimaal 40% middenkoop te realiseren. De prijs van € 420.000 wordt fors genoemd; gesuggereerd wordt om een duidelijke definitie van betaalbaar bouwen vast te leggen en een staffel te maken voor de 40% betaalbare woningen (bovenop de 30% sociale huur). Seniorenwoningen zouden voor een vaste lage prijs moeten worden verkocht en t.z.t. weer zo moeten worden doorverkocht.
- **Toewijzingsbeleid & Starters:** Pleidooi om bij de toewijzing van huur- en koopwoningen voorrang/binding te geven aan jongeren en starters uit Dongen zelf (bijvoorbeeld via specifieke voorwaarden voor een- of meerpersoonshuishoudens) zodat zij een reële kans krijgen.

Reactie op inbreng:

- **Woonmix:** Hiermee wordt in het plan zeker rekening gehouden. We realiseren een mix van diverse typen binnen de vereiste verdeling 30-40-30% (sociaal, middelduur, duur).
- **Senioren & Hofjes:** de behoefte aan passende seniorenwoningen is bekend en zal zeker een plaats krijgen binnen de verschillende fasen van de gebiedsontwikkeling De Goeije Grassen. Daarbij worden de voorgestelde suggesties meegenomen.

- **Betaalbaarheid:** Binnen het middeldure segment is 5% goedkope koop en 35% middeldure koop. De bandbreedtes voor de bijbehorende prijzen zijn onderstaand opgenomen (prijspeil 2026). De genoemde prijs van €420.000 is de bovengrens van het betaalbare segment. Een deel van het middeldure segment zal goedkoper zijn.

Prijsgrenzen 2026	VON-prijs / huur per maand
Koop – goedkoop	< € 295.000
Koop middelduur	> € 295.000 - < € 420.000
Koop duur	> € 420.000
Huur – goedkoop (sociale huur)	< € 932,93
Huur – middelduur	> € 932,93 - < € 1228,07
Huur – duur	> € 1.228,07

Toewijzingsbeleid & Starters: De gemeente zet op meerdere manieren in op het creëren van kansen voor jongeren en starters op de woningmarkt. Bij nieuwe woningbouwontwikkelingen geldt dat 70% van de nieuwbouw betaalbaar moet zijn, waarvan ten minste 30% sociale huur. Hiermee wordt een aanzienlijk deel van de woningvoorraad toegankelijk gehouden voor huishoudens met een lager of middeninkomen, waaronder

starters. Daarnaast is bij De Goeije Grassen binnen het middeldure segment 5% goedkope koop en 35% middeldure koop

Daarnaast kunnen starters gebruikmaken van de Starterslening van de gemeente Dongen. Deze lening ondersteunt starters bij de aankoop van hun eerste woning door het verschil tussen de aankoopprijs en het maximale hypotheekbedrag gedeeltelijk te overbruggen.

Met deze maatregelen stimuleert de gemeente zowel de beschikbaarheid als de betaalbaarheid van woningen voor jongeren .

Voor de toewijzing van woningen gelden wettelijke regels. De gemeente kan jongeren en starters die in Dongen zijn opgegroeid niet in algemene zin voorrang geven op basis van hun afkomst of woonverleden. Wel zet de gemeente in op het vergroten van het aanbod betaalbare woningen, zodat de kansen voor lokale starters en jongeren toenemen.

4. Natuur, groen, water, duurzaamheid & milieu

Vraag, inclusief context	Antwoord
Vraag: Op welke manier wordt er in de plannen rekening gehouden met de bestaande ecologische waarde van de naastgelegen Ecologische Verbindingszone (EVZ)? **Context:** De nieuwe wijk komt vlak naast beschermde natuur te liggen, waardoor bewoners garanties willen dat de lokale flora en fauna niet worden aangetast.	De ecologische verbindingszone blijft vanzelfsprekend intact en biedt een bestaande kwaliteit die de woonkwaliteit in het nieuwe gebied kan versterken. Vanwege het huidige intensieve recreatieve gebruik van de ecologische zone staan de ecologische waarden onder druk. Vanuit dat oogpunt wordt bekeken in hoeverre (een deel van) het recreatieve gebruik naar het plangebied van de nieuwe wijk verplaatst kan worden. Dat kan bijvoorbeeld gaan om het verplaatsen van het bestaande fiets- en wandelpad richting de woonwijk, zodat de ecologische waarden minder worden aangetast.
Vraag: Hoe gaat de gemeente concreet garanderen dat er voldaan wordt aan de Kaderrichtlijn water en het bijbehorende verslechteringsverbod voor de chemische en ecologische kwaliteit van de EVZ? **Context:** Een belangrijk aandachtspunt is de waterkwaliteit en de algehele belasting van het omliggende watersysteem door de komst van de grootschalige nieuwbouw.	In het kader van het op te stellen Omgevingsplan zal een ‘weging van het waterbelang’ plaatsvinden. Hierbij wordt bekeken hoe wordt omgegaan met de verwerking van hemel- en vuilwater vanuit het gebied. Er zal daarbij sprake zijn van een gescheiden stelsel. Waterkwantiteit en – kwaliteit hebben vanzelfsprekend ruime aandacht binnen de planontwikkeling. Het regenwatersysteem van het gebied niet koppelen naar omliggende watersystemen maakt hier onderdeel vanuit. Daarbij zal sprake zijn van de voorkeursvolgorde hergebruik, vasthouden, bergen en afvoeren. Waarbij de laatste optie het minst wenselijk en voor de hand liggend is.
Vraag: Hoe gaan de gemeente en de ontwikkelaar ervoor zorgen dat de stikstofuitstoot niet toeneemt op het nabijgelegen Natura 2000-gebied 'De Loonse en Drunense Duinen'? **Context:** Vanwege de wettelijke stikstofproblematiek en de nabijheid van het beschermde natuurgebied.	Er zijn en worden stikstofonderzoeken uitgevoerd om te toetsen wat de stikstofdepositie is als gevolg van de planontwikkeling op de omliggende Natura 2000-gebieden. Dit geldt zowel voor de aanleg- als gebruiksfase. Hiermee wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving. De Gemeente/Provincie zien toe op de juiste uitvoering van de onderzoeken en het verwerken van de resultaten.
Vraag: In hoeverre is de groene inrichting van de wijk hard geborgd, en kan de gemeenteraad hiervoor een officiële, bindende groennorm vaststellen? **Context:** Inwoners willen voorkomen dat toegezegd	De gemeente Dongen heeft in 2023 het Groenbeleidsplan (deel 1) en het Bomenbeleidsplan (deel 2) vastgesteld, waarin de ambities voor het openbaar groen binnen de gemeente zijn beschreven. Binnen gebiedsontwikkeling ‘De Goeije Grassen’ wordt ingezet op actuele thema’s zoals biodiversiteit,

groen tijdens de uitwerking van de bouwplannen slachtoffer wordt van bezuinigingen of verdichting.	klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen en wordt vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten (NvU). Groen speelt hierin een belangrijke rol als welzijnsfactor, omdat een aantrekkelijke en natuurrijke leefomgeving het fysieke en mentale welzijn van toekomstige bewoners positief beïnvloedt. De NvU wordt door de gemeenteraad ~~wordt~~ vastgesteld: hierin zijn ook eisen vastgelegd voor de realisatie van groen in het plangebied. Het op te stellen Omgevingsplan wordt de groene hoofdstructuur juridisch vastgelegd. Dit betreft een juridisch bindend plan waaraan de ontwikkelaar is gehouden. Het Omgevingsplan wordt voorafgegaan door de gemeente getoetst aan de Nota van Uitgangspunten. Daarnaast werkt de gemeente aan een kwalitatieve uitwerking van de groennormen voor de gehele gemeente.
Vraag: Hoe worden de ambities voor natuurinclusief bouwen exact vastgelegd, wanneer is dit beleid succesvol en wie draagt de toekomstige beheerkosten hiervan?	Bij de planontwikkeling is natuurinclusiviteit zowel binnen de openbare ruimte als bij de ontwikkeling van de afzonderlijke woningen een belangrijk thema en wordt vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten (NvU). Vanuit de ambities om een klimaat adaptieve en biodiverse woonwijk te creëren, ligt het voor de hand hier sterk op in te zetten. Hierbij wordt tevens ingezet op de 3-30-300 regel. Deze houdt in dat vanuit elke woning 3 bomen zichtbaar moeten zijn, 30% van de wijk bedekt is met boomkronen en binnen 300 meter loopafstand kwalitatief groen aanwezig is. De Gemeente ziet toe op de vastlegging en de uitvoering. De gemeente werkt aan een kwalitatieve uitwerking van de groennormen voor de gehele gemeente. De beheerkosten van toekomstige openbaar gebied liggen bij de gemeente. De beheerkosten voor eventuele mandelige gebieden liggen bij de toekomstige bewoners. Bij het opleveren van het toekomstig openbaar gebied wordt ook een beheerplan opgesteld. Daarin wordt beschreven wat de kwaliteit is van de openbare ruimte en hoe het beheer dient plaats te vinden. Bij verkoop van woningen kan de ontwikkelaar in de verkoopovereenkomst bepalingen opnemen om te borgen dat de uitgangspunten ook gehandhaafd blijven. De woningcorporatie kan dit vastleggen in de huurovereenkomst.

Ontvangen inbreng Natuur, groen, water, duurzaamheid & milieu:

- **Groen & Ecologie:** Wens voor een goede balans tussen groen en wonen met speels ingericht groen, gelijk verdeeld over alle huizen (ook de minder dure). Er moet een directe aansluiting zijn op de ecozone. Gevraagd wordt om instandhouding van het Ecopad, ecologische voorzieningen, het Trobasbosje en de ecostrook, evenals de bescherming van de nabijgelegen dassenburcht. De gemeente moet rekening houden met de bestaande ecologische waarde van de naastgelegen EVZ en ambities rondom natuurinclusief bouwen inclusief beheer en kosten concreet vastleggen. Voorgesteld wordt dat de raad een groennorm vaststelt. Er is ook een tegenstroom die aangeeft de wijk juist 'niet zo overdreven groen' te maken.
- **Stikstof:** Er moet worden geborgd dat er geen toename van stikstof plaatsvindt op het nabijgelegen Natura

2000-gebied 'De Loonse en Drunense Duinen'.
- **Waterhuishouding & Kwaliteit:** Aandacht voor de capaciteit voor afvalwater en het watervolume; in de Simon Vestdijkstraat staat nu al vaak water op straat en men vreest dat dit (ook in de Hoge Akker) verergert. De gemeente moet voldoen aan de Kaderrichtlijn water (verslechteringsverbod chemische en ecologische kwaliteit EVZ). Esthetisch wordt geopperd om blauw (water) en groen mooi te mengen tot een 'aquamarijn'-gevoel.
- **Energie & Duurzaamheid:** Betrek 'Energie Dongen' bij de opzet van de wijk. Er zijn suggesties voor de toepassing van geothermie en aquathermie.

Reactie op inbreng:

- **Groen & Ecologie:** We zoeken samen met de stedenbouwkundige naar een gebiedsinrichting waarin het groen is verweven. Hierbij zetten we in op de 3-30-300 regel. Deze houdt in dat vanuit elke woning 3 bomen zichtbaar moeten zijn, 30% van de wijk bedekt is met boomkronen en binnen 300 meter loopafstand kwalitatief groen aanwezig is. Naast de verdeling van het groen is ook aandacht voor de functie ervan: het structurele groen heeft gebruikskwaliteit en draagt bij aan ontmoeting en sociale cohesie. Bijvoorbeeld door de inrichting met speel- en ontmoetingsplaatsen. In de verschillende stedenbouwkundige modellen is zonder uitzondering rekening gehouden aansluiting van het woongebied op de omliggende groenstructuren waaronder de ecologische zone rondom de Onkelsloot. In de nog vast te stellen Nota van Uitgangspunten zijn normen opgenomen voor het aandeel groen in de nieuwe wijk; hiermee wordt rekening gehouden in het op te stellen stedenbouwkundig ontwerp en Omgevingsplan (voormalige bestemmingsplan).
- **Stikstof:** Er zijn en worden stikstofonderzoeken uitgevoerd om te toetsen wat de stikstofdepositie is als gevolg van de planontwikkeling op de omliggende Natura 2000-gebieden. Dit geldt zowel voor de aanleg- als gebruiksfase. Hiermee wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving.

- **Waterhuishouding & Kwaliteit:** In het kader van het op te stellen Omgevingsplan zal een ‘weging van het waterbelang’ plaatsvinden. Hierbij wordt bekeken hoe wordt omgegaan met de verwerking van hemel- en vuilwater vanuit het gebied. Er wordt geen hemelwaterriool aangelegd: het uitgangspunt is het water vast te houden en te infiltreren, bovengrond af te voeren en te bergen. Waterkwantiteit en – kwaliteit hebben vanzelfsprekend ruime aandacht binnen de planontwikkeling. De eventuele afkoppeling van het watersysteem van het gebied naar omliggende watersystemen maakt hier onderdeel vanuit. Daarbij zal sprake zijn van de voorkeursvolgorde hergebruik, vasthouden, bergen en afvoeren. Waarbij de laatste optie het minst wenselijk en voor de hand liggend is.
- **Energie & Duurzaamheid:** Dank voor dit aanbod. We komen graag met jullie in contact.

5. Sociale voorzieningen & sportvoorzieningen

Vraag, inclusief context	Antwoord
Vraag: In hoeverre wordt er in de planning rekening gehouden met het uitbreiden van essentiële maatschappelijke voorzieningen zoals huisartsen, tandartsen, scholen en buitenschoolse opvang (BSO)? **Context:** Inwoners wijzen erop dat de huidige praktijken van huisartsen en tandartsen in Dongen nu al overvol zitten en de toestroom van honderden nieuwe huishoudens niet kunnen opvangen zonder uitbreiding.	In de vast te stellen Nota van Uitgangspunten door de gemeenteraad (verwachte vaststelling is november 2026) is rekening gehouden met de realisatie van maatschappelijke voorzieningen. Welke dit exact zijn en op welke locatie deze komen, is nog niet duidelijk. Hier wordt nog nader onderzoek naar gedaan.
Vraag: Wat is de exacte impact van de nieuwbouwwijk op voetbalvereniging VV Dongen en gaat de club in de toekomst verhuizen om ruimte te maken of de parkeerdruk op te lossen? **Context:** De voetbalvelden liggen vlak naast het projectgebied en hebben nu al te maken met beperkte uitbreidingsmogelijkheden en een hoge parkeerdruk tijdens sportdagen. Er is geopperd de velden te verplaatsen naar een andere locatie en er huizen te bouwen.	De impact van de wijk op VV Dongen is nog niet bekend. De eventuele verplaatsing van de club maakt geen deel uit van de gebiedsontwikkeling De Goeije Grassen.

Ontvangen inbreng Sociale voorzieningen & sportvoorzieningen:

- **Sociale voorzieningen:** Inwoners missen sociale voorzieningen en ontmoetingsplekken op loopafstand (belangrijk voor ouderen, kinderen en verbinding in de wijk). Er is behoefte aan een gemeenschappelijke tuin (groente/fruit/bloemen). Er moet rekening worden gehouden met voldoende capaciteit voor scholen, BSO en medische zorg, aangezien de huidige huisartsen en tandartsen al vol zitten.

Reactie op inbreng:

In de vast te stellen Nota van Uitgangspunten door de gemeenteraad (verwachte vaststelling is november 2026) is rekening gehouden met de realisatie van maatschappelijke voorzieningen. Welke dit exact zijn en op welke locatie deze komen, is nog niet duidelijk. Hier wordt nog nader onderzoek naar gedaan.

In de verdere stedenbouwkundige verkenningen wordt zeker rekening gehouden met de realisatie van voorzieningen om de sociale cohesie te bevorderen. Hierbij kan worden gedacht aan de realisatie van buurtbomen, speelplekken, openbare (moes)tuinen, etc. De exacte invulling hiervan is onderwerp van nader onderzoek.

6. Projectgrenzen, locatie & alternatieve plannen

Vraag, inclusief context	Antwoord
Vraag: Hoe breed wordt de geplande groenstrook aan de zuidoostkant van het plangebied, mag hier in de toekomst gebouwd worden, en welke functies worden hier eventueel uitgesloten? **Context:** Het plangebied grenst direct aan particuliere percelen van omwonenden. Op de gepresenteerde kaarten is op die grens een spuitcontour en een groenstrook ingetekend, wat zorgt voor onduidelijkheid over wat er direct naast hun eigendom gaat gebeuren.	Er zal ten allen tijden rekening worden gehouden met de invloed van omliggende particuliere terreinen. Onder andere op het gebied van spuitcontouren. De meest recente tekeningen en gebiedsgrenzen gaan uit van de juiste kadastrale percelen.
Vraag: Is het een reële optie om in plaats van dit plan de wijk De Beljaart verder uit te breiden richting Oosteind, of om alternatieve inbreidingslocaties te gebruiken? **Context:** Er zijn door derden alternatieve stedenbouwkundige studies ingediend om natuurbehoud te garanderen en initiatieven zoals ''t Hof Eindzicht' een kans te geven buiten het huidige projectgebied.	Er heeft onderzoek plaatsgevonden in 2024 naar de meest geschikte locaties om de grote woningbehoefte in Dongen op te vangen. Naast de aangewezen inbreidingslocaties en uitbreidingswijken Noorderbunder en de Vijf Turven is de locatie De Goeije Grassen als meest geschikte locatie voor de komende periode (tot en met 2035_) resterende opgave gebleken.

Ontvangen inbreng Projectgrenzen, locatie & alternatieve plannen:

- **Projectgrenzen & Spuitcontour:** De projectgrenzen lopen dwars door particuliere percelen (Zuidoost-kant). Eigenaren willen een betere kaart en duidelijkheid over een zichtbare spuitcontour en de breedte/betekenis van de aangrenzende groenstrook (of hier functies worden uitgesloten of bouwen onmogelijk wordt).
- **Alternatieven:** Er is een studie ingediend met een uitwerkt alternatief stedenbouwkundig plan voor inbreidingslocaties binnen Dongen (zie separaat document dhr. Dankers). Ook wordt geopperd om de Beljaart verder uit te breiden richting Oosteind of om het initiatief ’t Hof Eindzicht’ een kans te geven.

Reactie op inbreng:

- **Projectgrenzen & Spuitcontour:** de planvorming vindt plaats op de kadastrale percelen die in eigendom zijn of komen bij de ontwikkelaars. De meest recente tekeningen en gebiedsgrenzen gaan uit van de juiste kadastrale percelen.
- **Alternatieven:** We nemen contact op met de heer Dankers om zijn reactie te bespreken. Voor wat betreft de locatiekeuze: er heeft onderzoek plaatsgevonden naar de meest geschikte locatie om de grote woningbehoefte in Dongen op te vangen. Naast de aangewezen inbreidingslocaties en uitbreidingswijk

Noorderbunder is de locatie De Goeije Grassen als meest geschikte locatie voor de resterende opgave gebleken

7. Procedures & overige vragen

Vraag, inclusief context	Antwoord
Vraag: Wat houdt de door de wethouder genoemde 'Versnellingsperiode' voor de procedures juridisch en praktisch in, en waarin worden deze stappen precies versneld? **Context:** Tijdens de bijeenkomst werd gesproken over versnelde procedures om de woningbouw te bespoedigen, wat bij inwoners vragen oproept over de zorgvuldigheid op de resterende inspraakmogelijkheden.	Dit project is aangewezen voor parallel plannen. Dit betekent dat de planvorming, de benodigde onderzoeken, inspraak, voorbereiding van de besluitvorming niet na elkaar, maar zoveel mogelijk gelijktijdig plaatsvinden. Aan de voorkant worden kaders vastgelegd. Door deze stappen parallel uit te voeren en beter op elkaar af te stemmen, wordt de totale doorlooptijd verkort. De wettelijke procedures, de kwaliteit van het plan en de inspraakmogelijkheden blijven daarbij gewaarborgd. De genoemde versnelling betreft dus vooral het efficiënter organiseren en gelijktijdig uitvoeren van procedurele stappen, niet het overslaan ervan.
Vraag: Hoe verloopt de procedure voor het huren van een woning binnen dit project en is het momenteel al mogelijk om je ergens officieel aan te melden of in te schrijven? **Context:** Geïnteresseerde inwoners die op zoek zijn naar een huurwoning willen graag tijdig handelen en vragen naar de concrete vervolgstappen.	Het is op dit moment nog niet mogelijk om in te schrijven voor de woningen. Ook is de prognose voor de start van de verkoop van de woningen op dit moment nog niet bekend. Heeft u interesse en wilt u de hoogte blijven van de ontwikkelingen? Meld u dan aan voor de nieuwsbrief (www.degoeije-grassen.nl/contact/aanmelden). Zo blijft u automatisch op de hoogte van de voortgang. Geïnteresseerden voor een huurwoningen die nog niet ingeschreven staan bij Woning in Zicht adviseren wij om zich in te schrijven bij Woning in Zicht. (Ik zoek - Casade en Inschrijven - Casade en Huurwoningen in Hart van Brabant)

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen