



# Heuvelpark Glorieux Dongen

bewonersavond, 5 september 2023

# Stakeholders



# Grosfeld Bekkers van der Velde



# Een terugblik

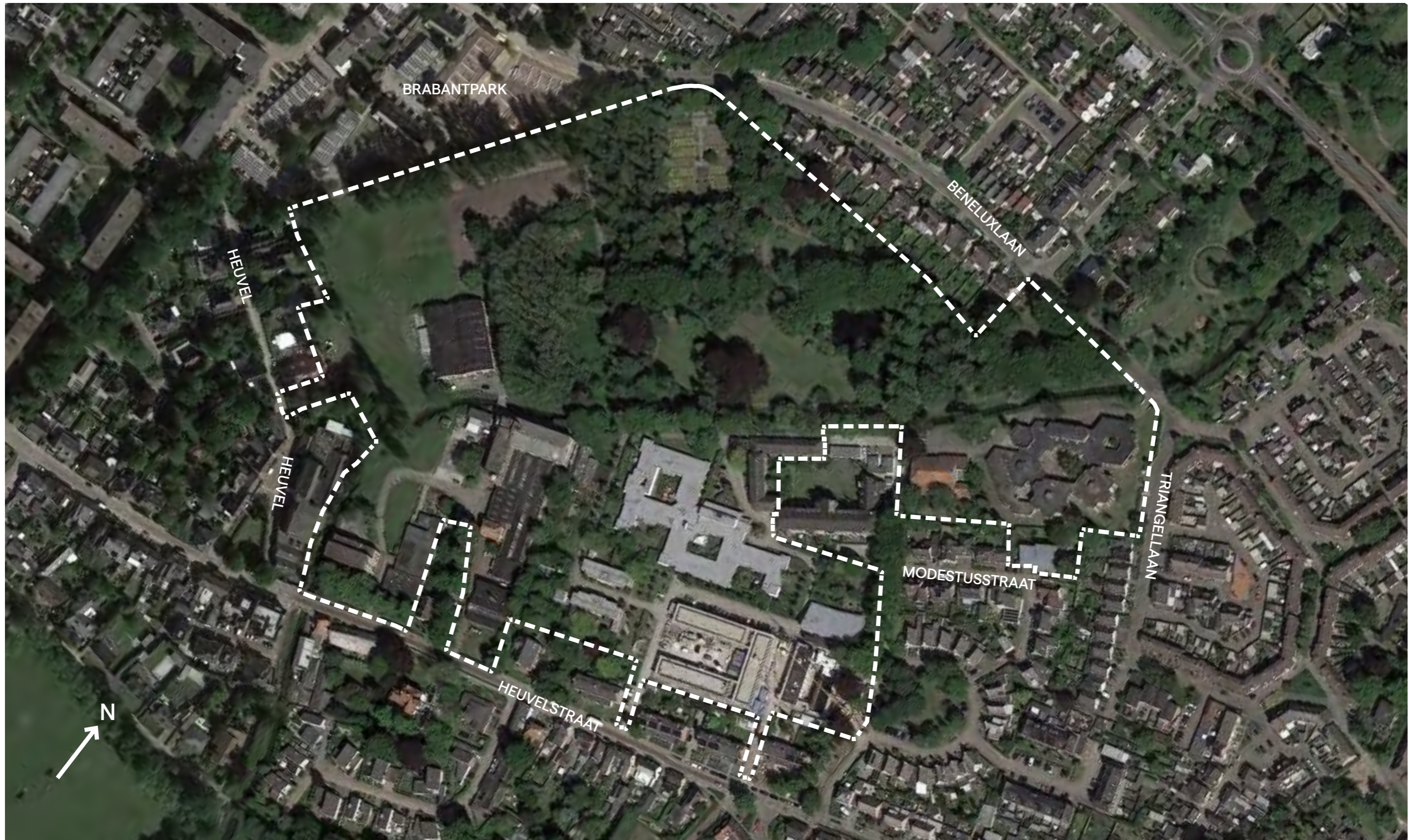
Samenvattend belangrijkste punten bewonersbijeenkomst 15 juli 2022:

- Gebied voor **iedereen** en **verbonden** met alle inwoners van Dongen
- Respect voor cultureel historische gebouwen: **DNA van Dongen**
- Park Glorieux een **uniek rustgebied**. Bebouwing is zeker niet wenselijk.
- Donge **breder profiel**
- Heuvelpark heeft veel potentie: een **mix aan functies** van wonen, werken en cultuur
- Woningbouw is in **gepaste verhouding** voorstelbaar in de groene vallei(paardeveldje/akkergebied), Intensievere bebouwing is mogelijk ter plaatse van het huidige broederhuis.
- **boerderij** behouden
- Woningen met een sociaal karakter: **toegankelijk** en betaalbaar voor zowel jongeren als senioren.
- **Goede ontsluiting** is belangrijk
- Het proces hoort **transparant en open** te zijn en omwonenden serieus nemen



tweede bewonersbijeenkomst

# Locatie



# Ambitie

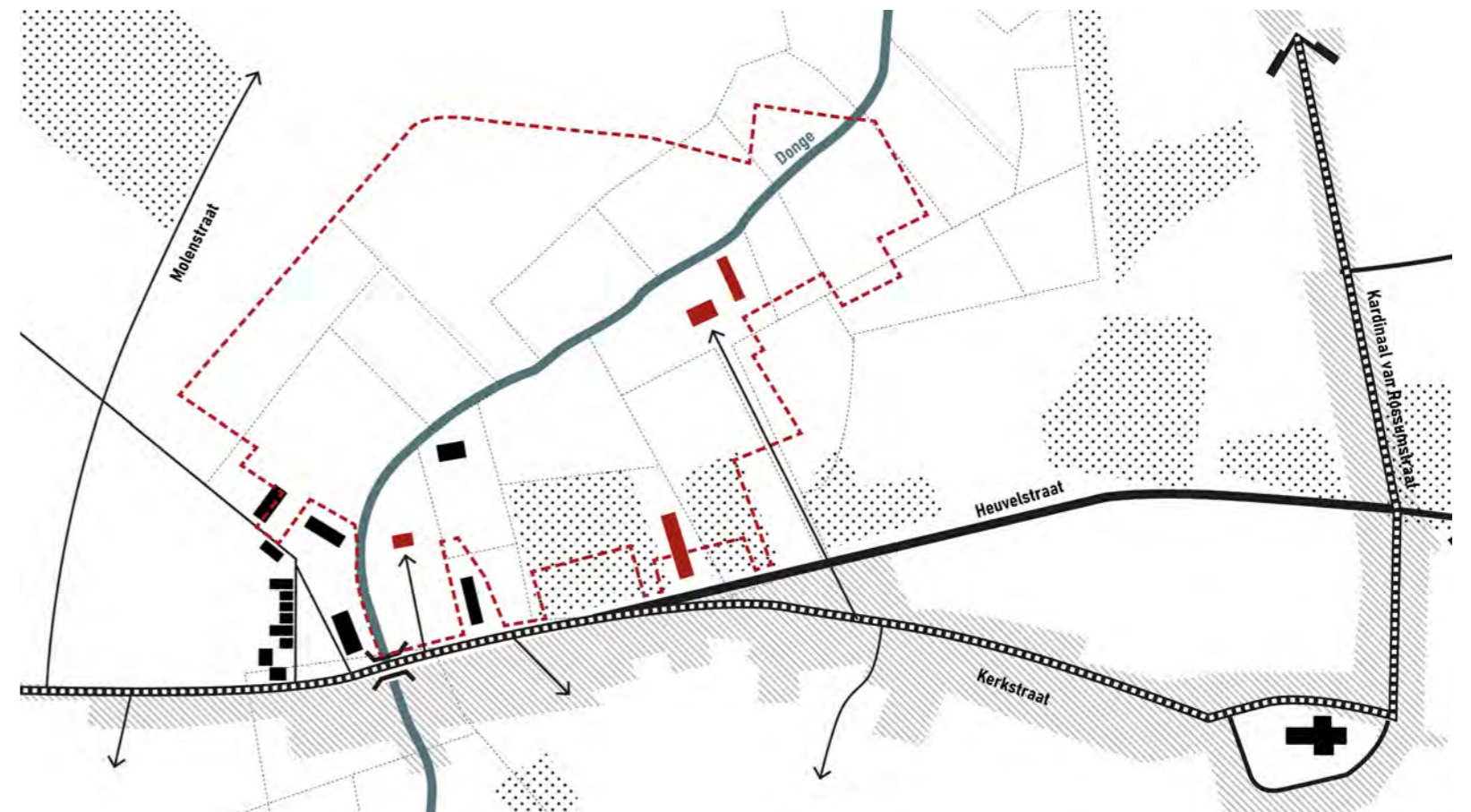
De ambitie is om het **besloten landschap** te **koesteren** en tegelijkertijd de **cultuurhistorische waarde** van de deelgebieden te **activeren** door **verbindingen** aan te leggen en een **divers woonprogramma** te realiseren die in **gepaste verhouding** staat tot de **Donge en het groen**.

The image is an aerial architectural site plan of a residential or institutional complex. It features various building footprints, some with internal courtyards, and is interspersed with numerous tree symbols. A network of paths or roads is shown, along with contour lines indicating terrain. A prominent dashed line outlines a specific area within the site. The entire scene is rendered in a light teal color scheme, with the text 'Historische verkenning' centered in a black serif font.

# Historische verkenning

# Dongen voor 1900

- Eerste traditionele leerlooierijen concentreren zich langs Heuvelstraat en buurtschap de Heuvel en bepalen samen met de schoenennijverheid de groei van Dongen
- Bebouwing langs historische boeren linten. Landschap wordt bepaald door akkerbouw en veeteelt
- Slotje Overdonk en Eksterbroek bepalen samen met de Donge de structuur rond het plangebied
- Franse Pater redemptionisten in 1e deel kloostercomplex(garensponnerij uit 1780)



<1900

# Broeders & industrialisatie

- Broeders van Dongen nemen intrek op locatie Franse Pater redemptionisten en beginnen Sanatorium Overdonk(Huize Overdonk):
  - Eksterbroek wordt gesloopt
  - Villa Maria wordt gebouwd (1902)
  - Kweekschool Gerardus Majellahuis wordt gebouwd (1909)
  - Boerderij en landerijen worden aangelegd om te voorzien in levensbehoefte (1920)
  - Novicaat wordt gebouwd (1932)
  - aanleg begraafplaats met omliggende tuin
  - Stapsgewijze uitbreiding Lindenhoven/Sanatorium Overdonk
- Industrialisering/uitbreidingen Leerlooierijen eind 19e/begin 20e eeuw
  - Leerlooierij Heuvelstraat 9 (1880) breidt langzaam uit
  - Leerlooierij Heuvelstraat 1 wordt gebouwd(1905)
  - Leerlooierij Heuvel 19 wordt gebouwd (1937)
- Aanleg Wilhelminakanaal



1900-1950

# Opkomst woonwijken

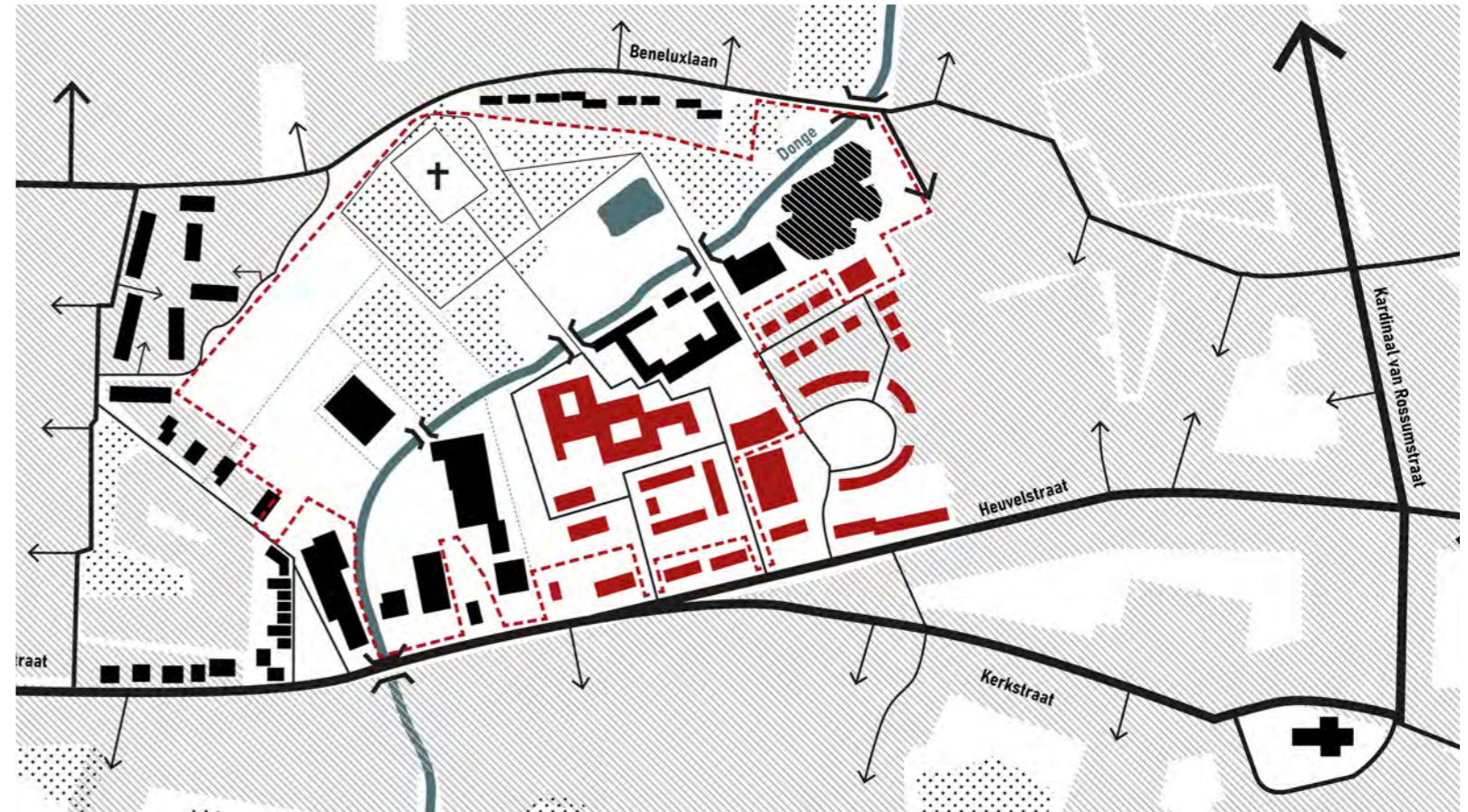
- Naoorlogse stadsuitbreiding komt op gang en wordt van west naar oost gebouwd
- Deel tuin broeders vervalt t.b.v. uitbreidingswijk
- Villa Maria brandt af (1976)
- Bouw broederhuis Glorieux (1981)
- Verdere uitbreiding/industrialisatie looierijen op het terrein van Van Assum tot eind jaren 60
  - opslagloods (1962)
  - kantoorruimte (1972)
  - sloop slotje Overdonk (1978)
- Leerlooierij Heuvel 19 wordt afgebroken



1950-1990

# Ontwikkeling GGZ

- Stapsgewijze afbraak Sanitorium
- Afbraak Kweekschool Gerardus Majellahuis
- Bouw huidige GGZ (1988)
- Bouw nieuwe rijtjeswoningen aan heuvelstraat en Theodoorstraat(1991)
- Broeders verlaten Broederhuis Glorieux in 2009

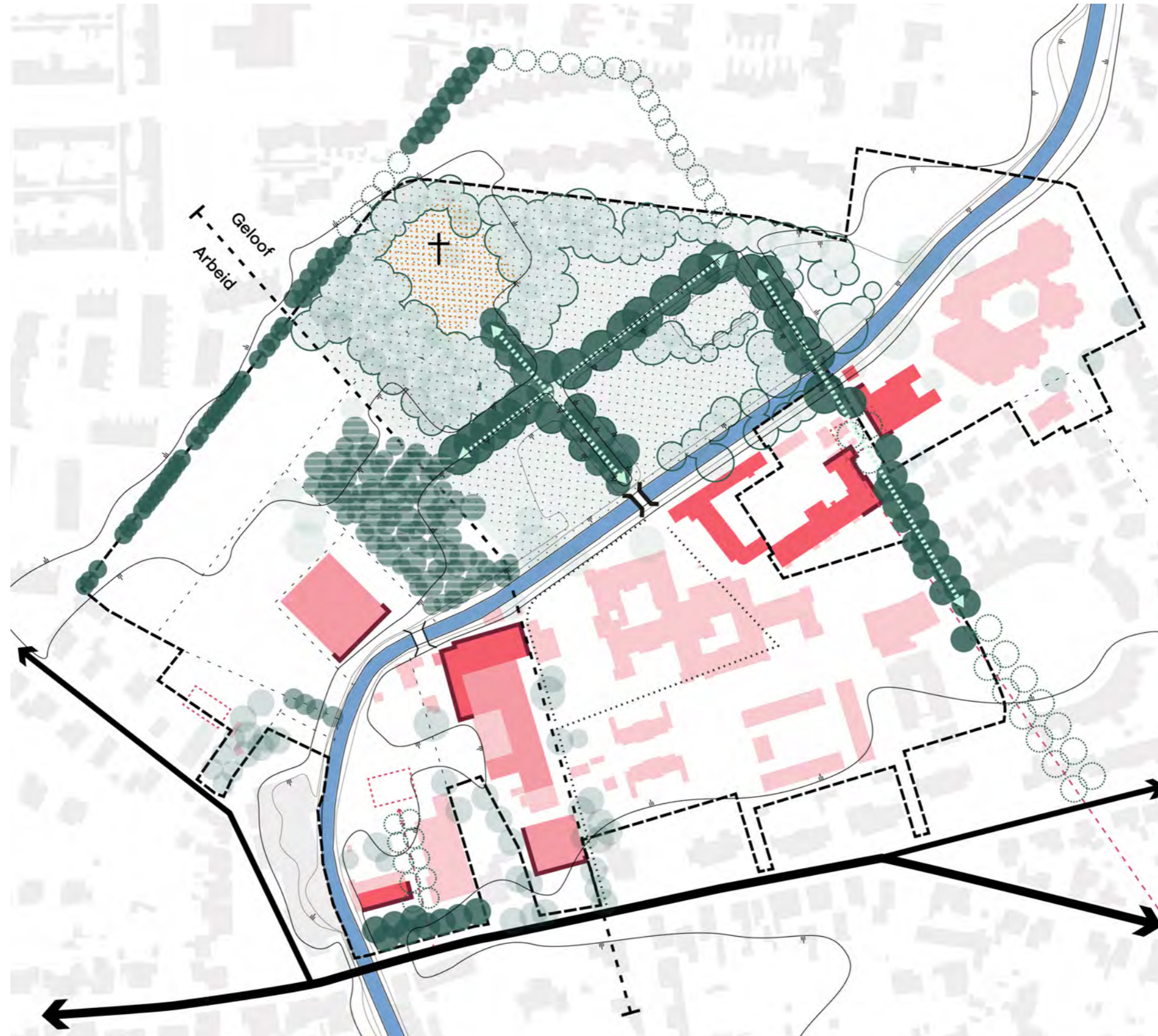


1990 - heden

# Heden



# Conclusies



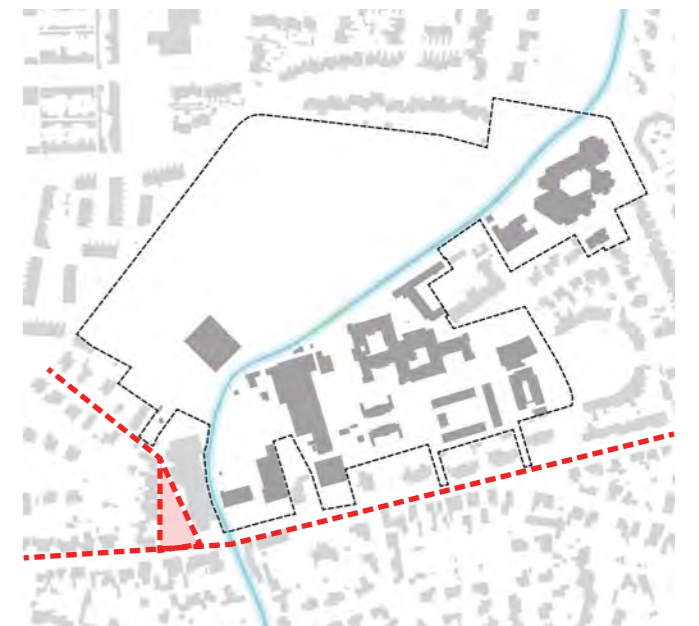
An aerial architectural rendering of a city block. The scene is dominated by various building footprints and structures, some with multiple stories and others smaller. The buildings are interspersed with numerous trees, creating a green urban environment. A central road or path winds through the block. The entire image has a light teal or green tint. The text 'Beeldverslag' is centered in the middle of the image.

# Beeldverslag

# De Heuvel & de Heuvelstraat



De Heuvelstraat



De Heuvel

# De woonwijken



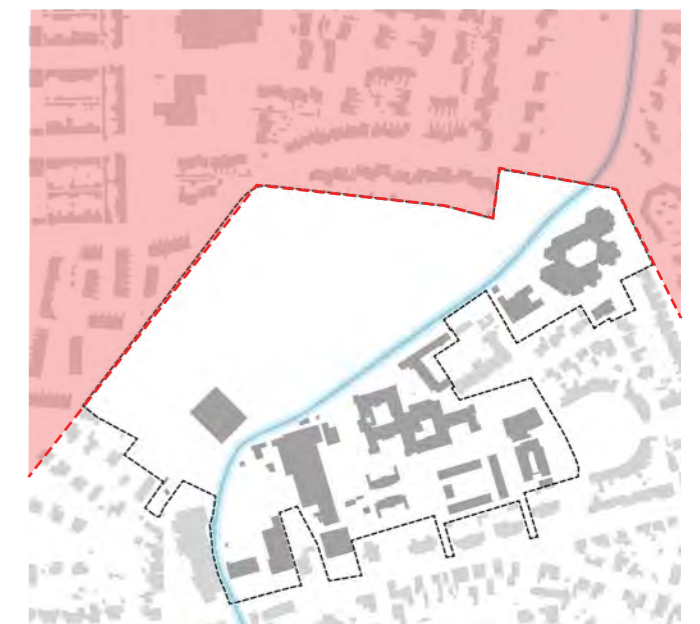
Stroken verkaveling naoorlogse uitbreidingswijken



Natuurinclusieve omgeving woningen Brabantpark



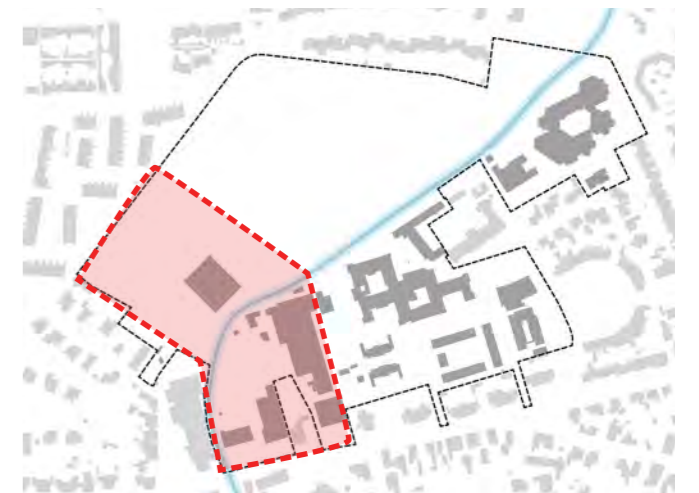
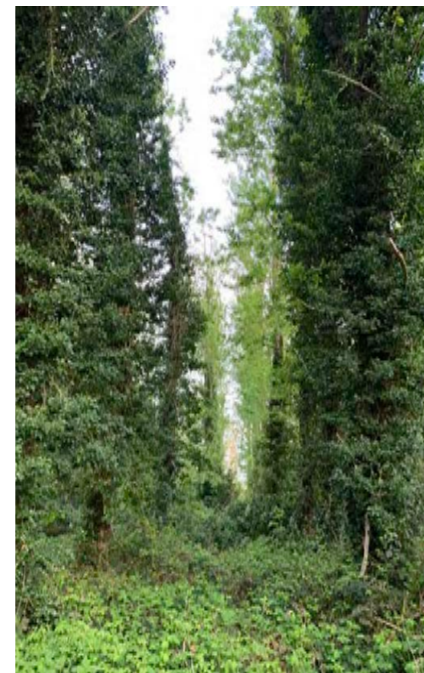
Bloemkoolwijk oostzijde plangebied



# De Looierijen & De Akkers



De Looierijen

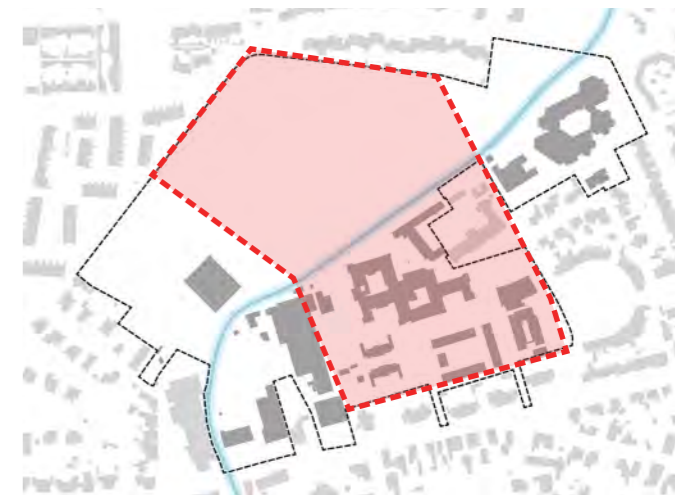


De Akkers

# De GGZ & Park Glorieux



Park Glorieux



De GGZ

# Het Broederhuis & De Boerderij



De Boerderij



Het Broederhuis



# De Donge



An aerial architectural rendering of a campus. The scene is dominated by a central courtyard area with a circular path and several trees. Surrounding this central area are various buildings of different shapes and sizes, some with multiple stories. The buildings are interspersed with numerous trees, creating a green and structured environment. The entire scene is rendered in a light, monochromatic teal color. The word "Analyse" is centered in the middle of the image in a black, serif font.

# Analyse

# Landschap

- Groenstructuur bevindt zich voornamelijk aan noordzijde plangebied
- 3 karakteristieke groengebieden:
  - akkerland/productiebos
  - historisch park broeders Dongen
  - publiek park gemeente
- Historische assen worden (gedeeltelijk) geflankeerd door hoogwaardig groen
- Solitaire boomgroepen aan zuidzijde plangebied
- pallet aan moestuinen/fruitgaarde





# morfologie

- Grootschalige gebouwcomplexen flankeren de gehele Donge
- De (oorspronkelijke) looierijen, het noviciaat en de boerderij zijn van historische waarde
- Grote diversiteit aan architectuur en stijl reflecteren de bouwtijd
- Lintbebouwing langs Heuvelstraat en heuvel
- Strokenverkaveling in uitbreidingswijken



## Legenda

-  Lintbebouwing
-  Complexen aan de Donge
-  Uitbreidingswijken

# Gebruik

- Grote diversiteit aan functies vullen het plangebied
- Zowel kleinschalige bedrijvigheid(westzijde) als grootschalige instituten(oostzijde) zijn aanwezig
- Deel van de panden met historische waarde heeft te maken met leegstand
- Gebruik is door het gesloten karakter van het plangebied beperkt tot niet zichtbaar in Dongen

## Legenda

- Wonen
- Maatschappelijk
- Bedrijvigheid
- Kantoor
- Overig
- ▨ Leegstand



# Ontsluiting

- Deelgebieden plangebied(Asbel, GGZ, private appartementen en Leystromen) zijn separaat en eenzijdig ontsloten
- Broederhuis en boerderij zijn enkel bereikbaar via de Beneluxlaan
- Plangebied is enkel informeel en via de groenstructuur aan de noordzijde met elkaar verbonden
- Noordzijde Donge is volledig autoluw
- Parkeren bevindt zich verspreid over de zuidzijde van het plangebied

## Legenda

-  Parkeren
-  Ontsluiting
-  Privaat
-  Wandelpaden



# Conclusie analyse



## Ontsluiting

- Bereikbaarheid park is relatief en informeel
- Connectie tussen verschillende deelgebieden ontbreekt
- Autoluw gebied noordzijde is waardevol, maar parkeren auto zuidzijde plangebied is dominant
- Enkel informele voetgangersverbindingen langs de Donge



## Functionies

- Diversiteit aan functies op Asbellocatie, Institutionele functies GGZ & Glorieux locatie
- Woonprogramma is eenzijdig en enkel ondersteunend
- Relatie GGZ met plangebied is door leegstand relatief



## Morfologie

- Cultuurhistorische waarde van looierijindustrie en broederschap
- (Institusionele) gebouwcomplexen langs beide zijden Donge
- indifferente bebouwing verstoort historische bebouwingsstructuur



## Landschap

- Park heeft een grote historische waarde
- Monumentale lanenstructuur beperkt zichtbaar
- open landschap westzijde plangebied, gesloten landschap oostzijde plangebied
- Groen karakter noordzijde plangebied, verhard karakter zuidzijde plangebied
- Ligging Donge heeft een historische oorsprong
- Laaggelegen grond noordzijde Donge, hooggelegen grond zuidzijde Donge

# Visie

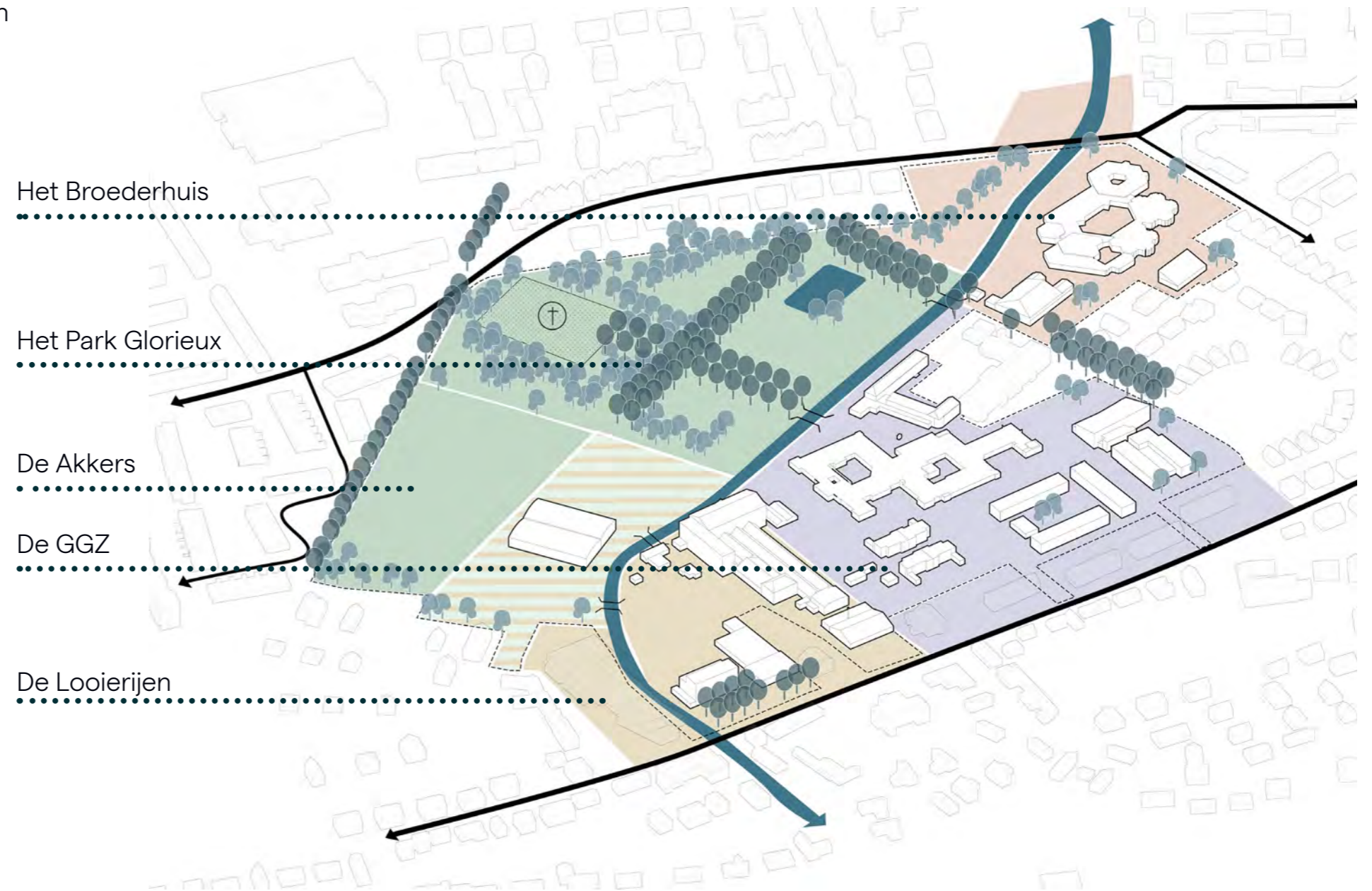


# Kernwaarden

Historisch bewust  
Groen versus industrieel  
Doorwaardbaar en verbonden  
Verstilling versus dynamiek  
Gelaagd en inclusief

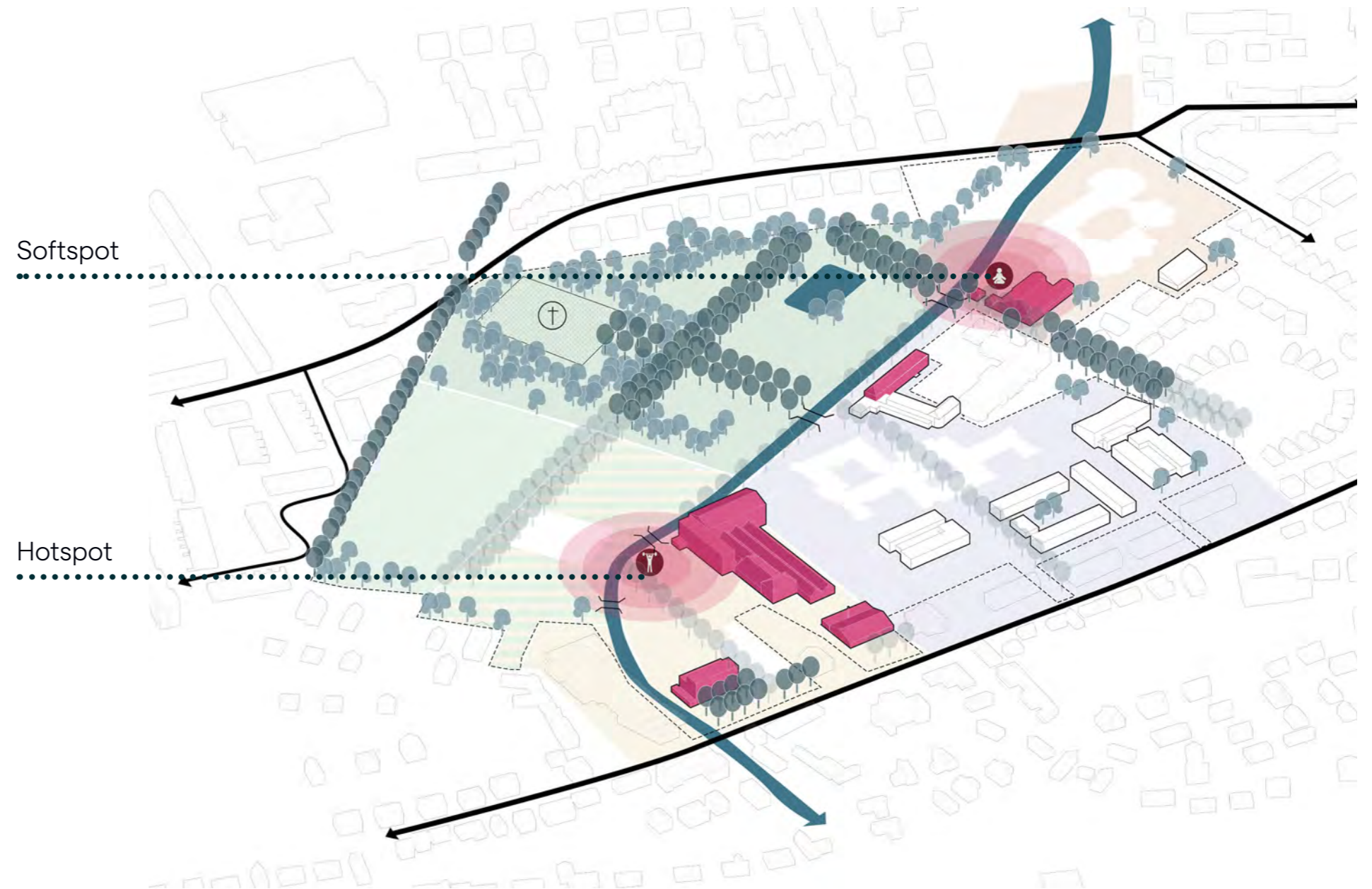
# Invloedssfeer en (deel)gebieden

- Voortbouwen en versterken verschillende deelgebieden met eigen identiteit en karakter
- Oogsten productiebos versterkt historische lijnen  
Park Glorieux



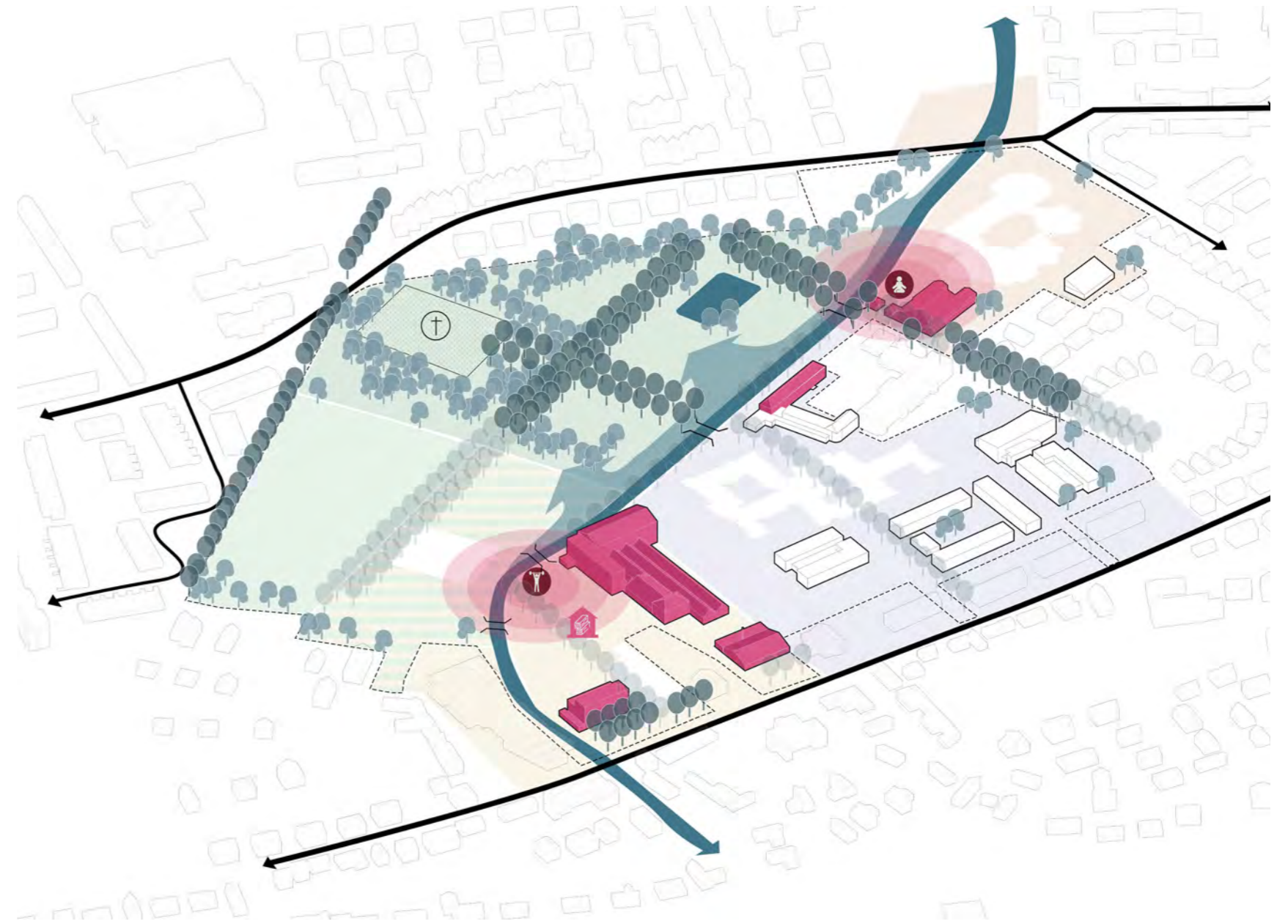
# Verleden als drager voor de toekomst

- Versterken historische lanen en assen
- 'Hotspot' & 'Softspot' fingeren als historische ankerpunten in gebied en markeren de meest karakteristieke (historische) bebouwing
- 'Hotspot Overdonk': dynamiek, reuring, werken, beweging, ...
- 'Softspot Eksterbroek': bezinning, rust, reflectie, sociaal maatschappelijk ...
- Weghalen indifferente bebouwing
- Herintroductie laan Overdonk en markering locatie oude Slotje Overdonk
- Geogst hout circulair inzetten



# De Donge als (ecologische) verbinder

- Ruimte voor beekherstel aan noordzijde Donge aan Park Glorieux
- Nieuwe verbinding aan zuidzijde Donge van Overdonk naar Eksterbroek
- Donge wordt begeleid door nieuw hoog groen
- (Her)programeren noordzijde deelgebied GGZ versterkt relatie met de Donge



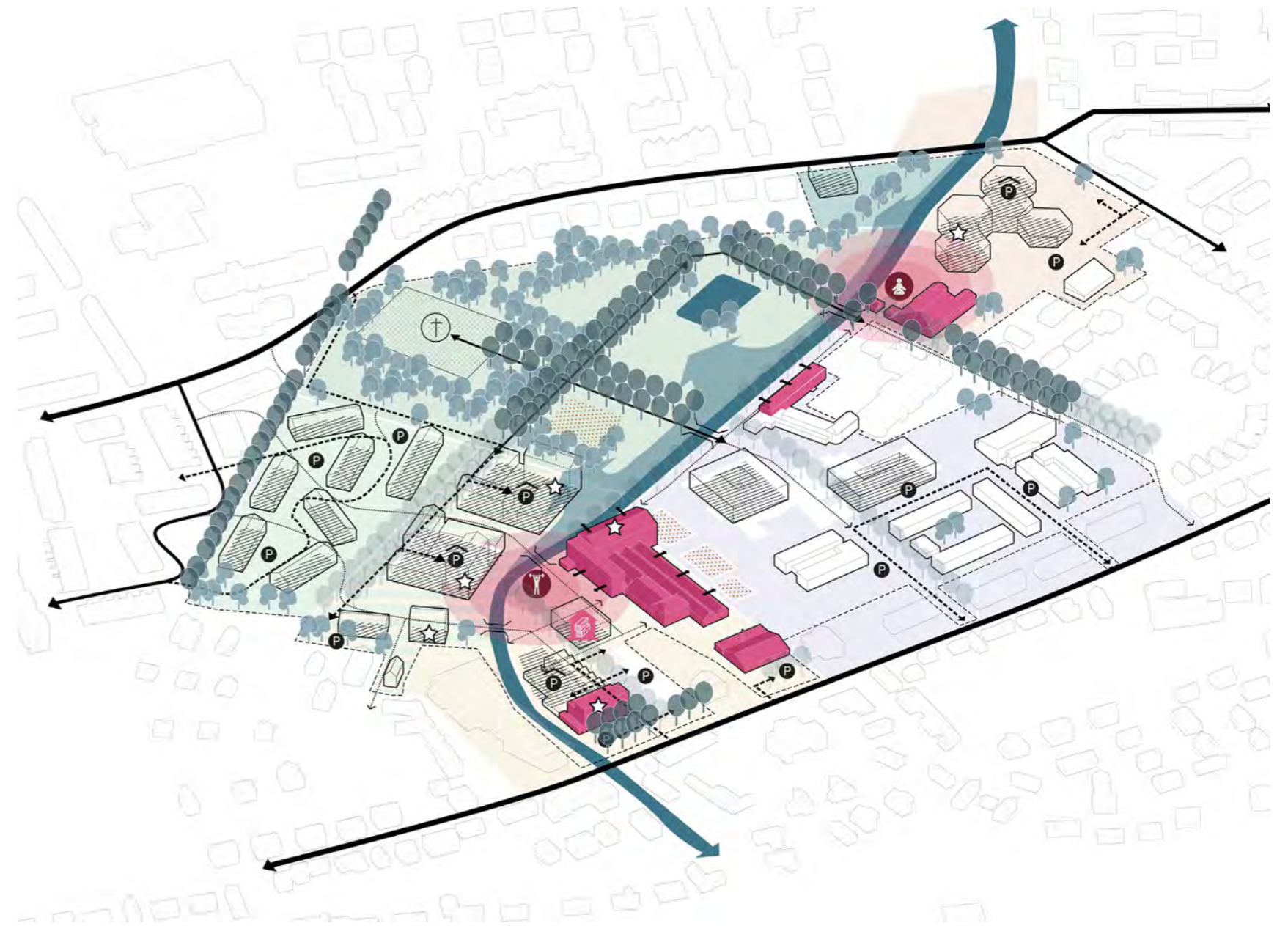
# Doorwaadbaar en verbonden

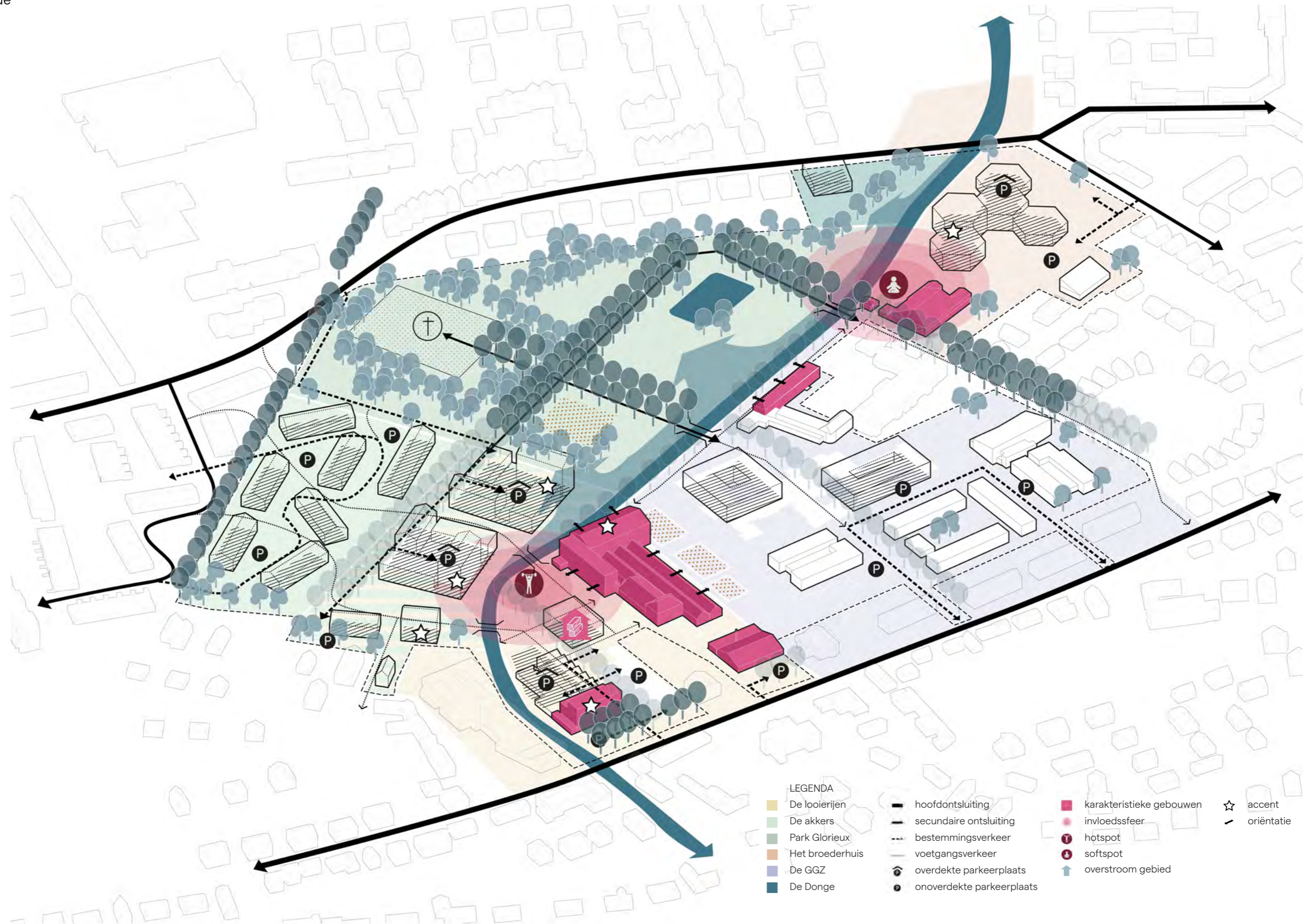
- Nieuwe verbindingen over de Donge nabij de Looierijen
- Toegankelijk maken deelgebieden aan de hand van bestaande én nieuwe toegangen



# Accenten en bouwvlakken

- Looierijen aan Heuvelstraat en nieuwe bebouwing aan Beneluxlaan vormen samen (nieuw) gezicht plangebied
- Patchwork van oude en nieuwe 'accenten' rond deelgebied De looierijen
- Zorgvuldige inpassing 'achterkanten' tuinen aan plangebied
- Nieuwe bebouwing op locatie Glorieux als autonoom motief in groene ruimte

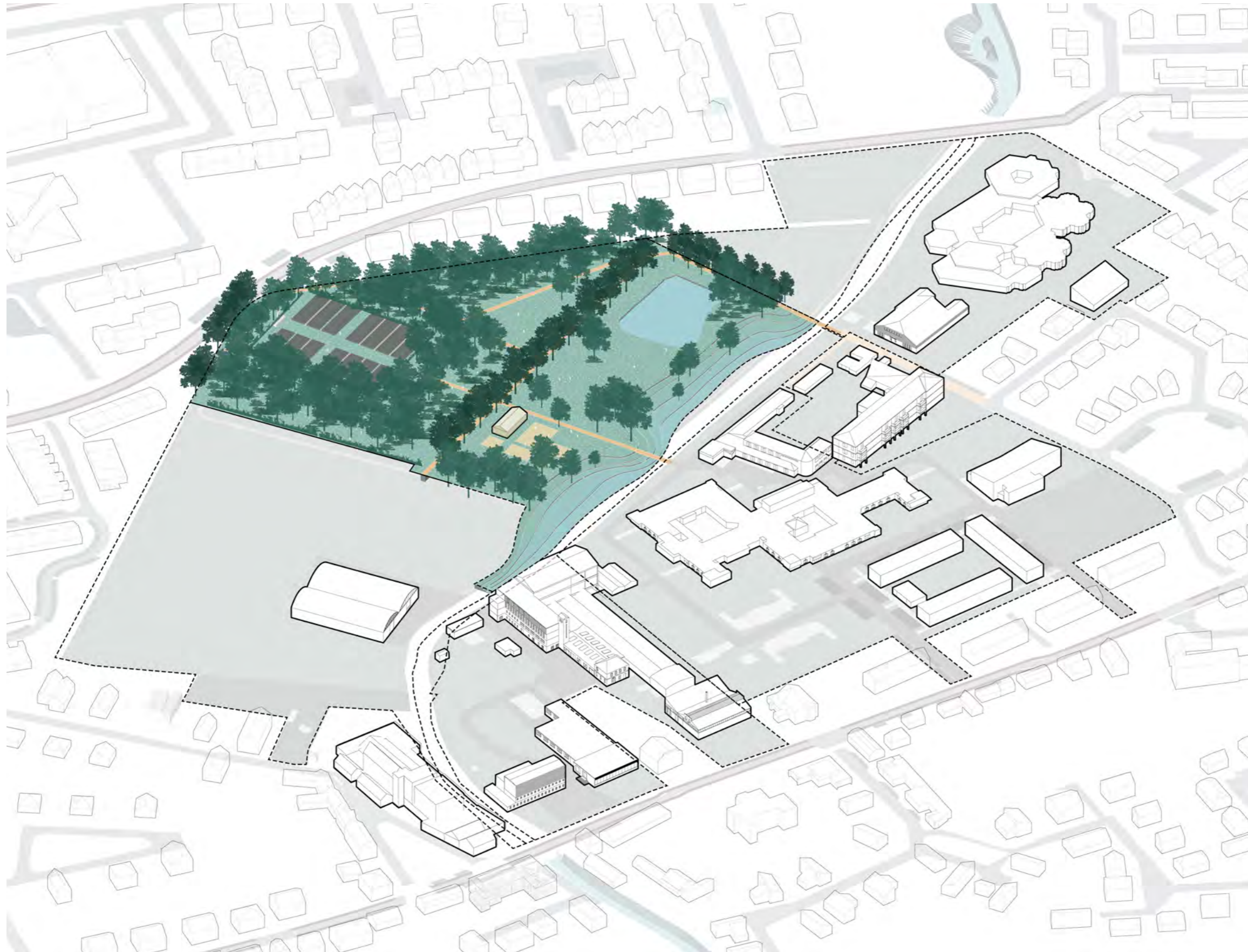




An aerial architectural rendering of a city block. The scene is dominated by various building footprints and structures, interspersed with numerous trees. A central area is highlighted with a semi-transparent orange glow. The overall color palette is muted, with a light teal background and darker teal outlines for buildings and trees. The text 'Plantoelichting' is centered in a black serif font.

# Plantoelichting

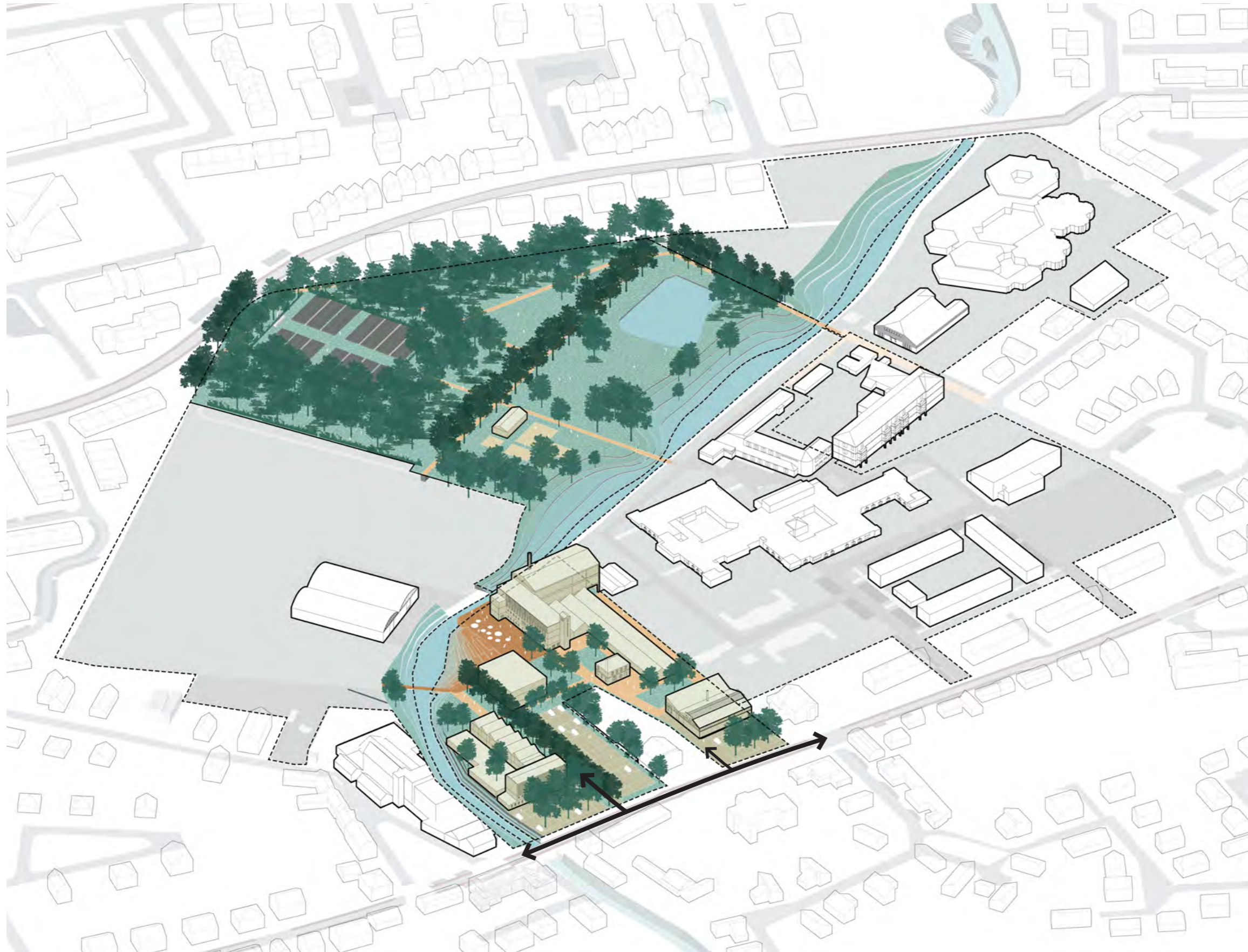
# Park Glorieux



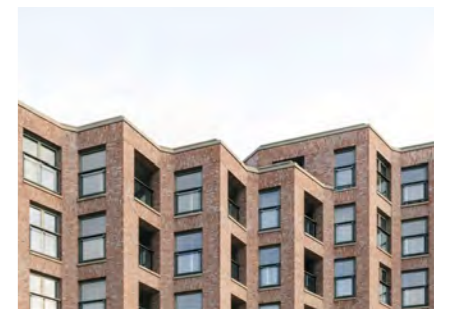
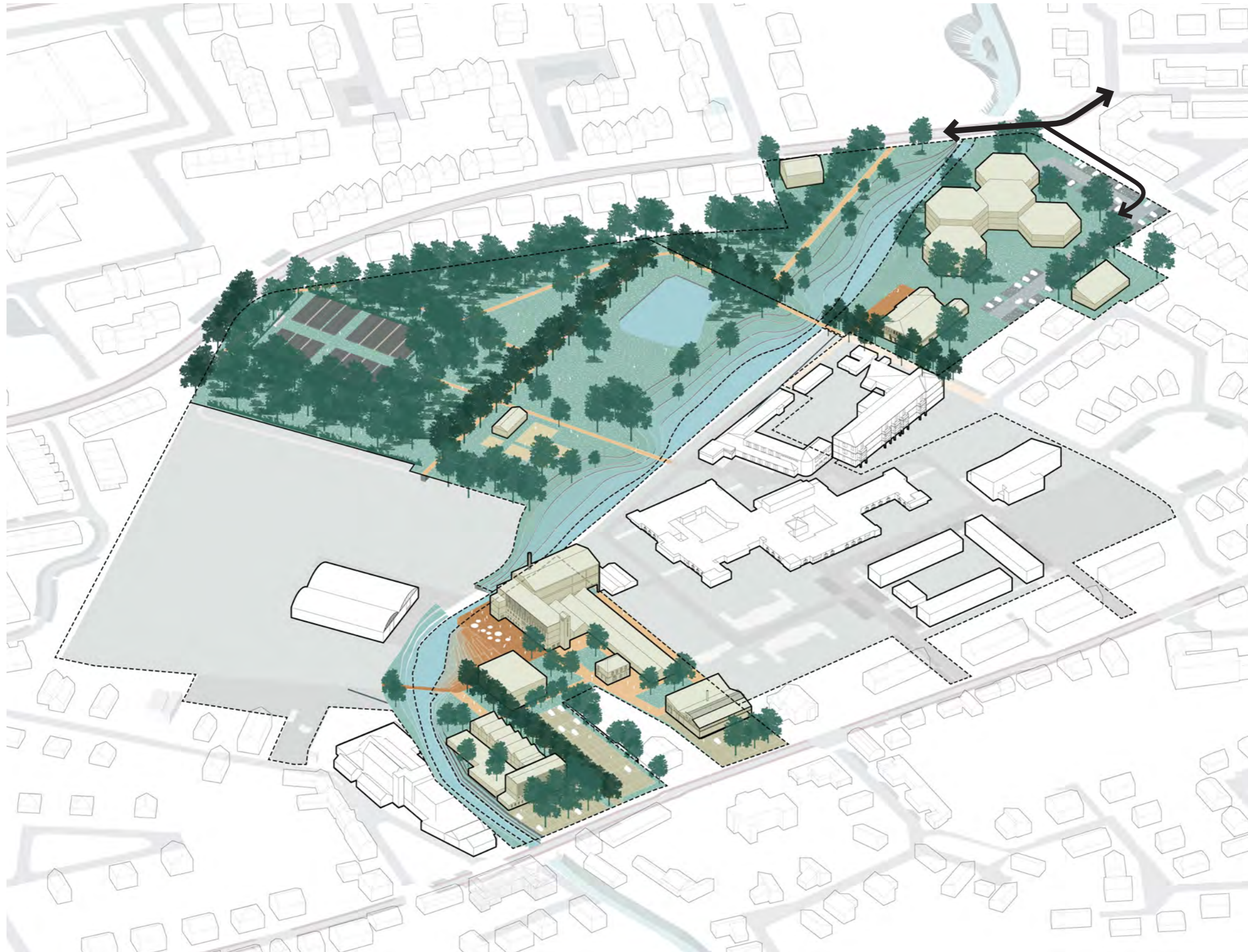
# De Donge



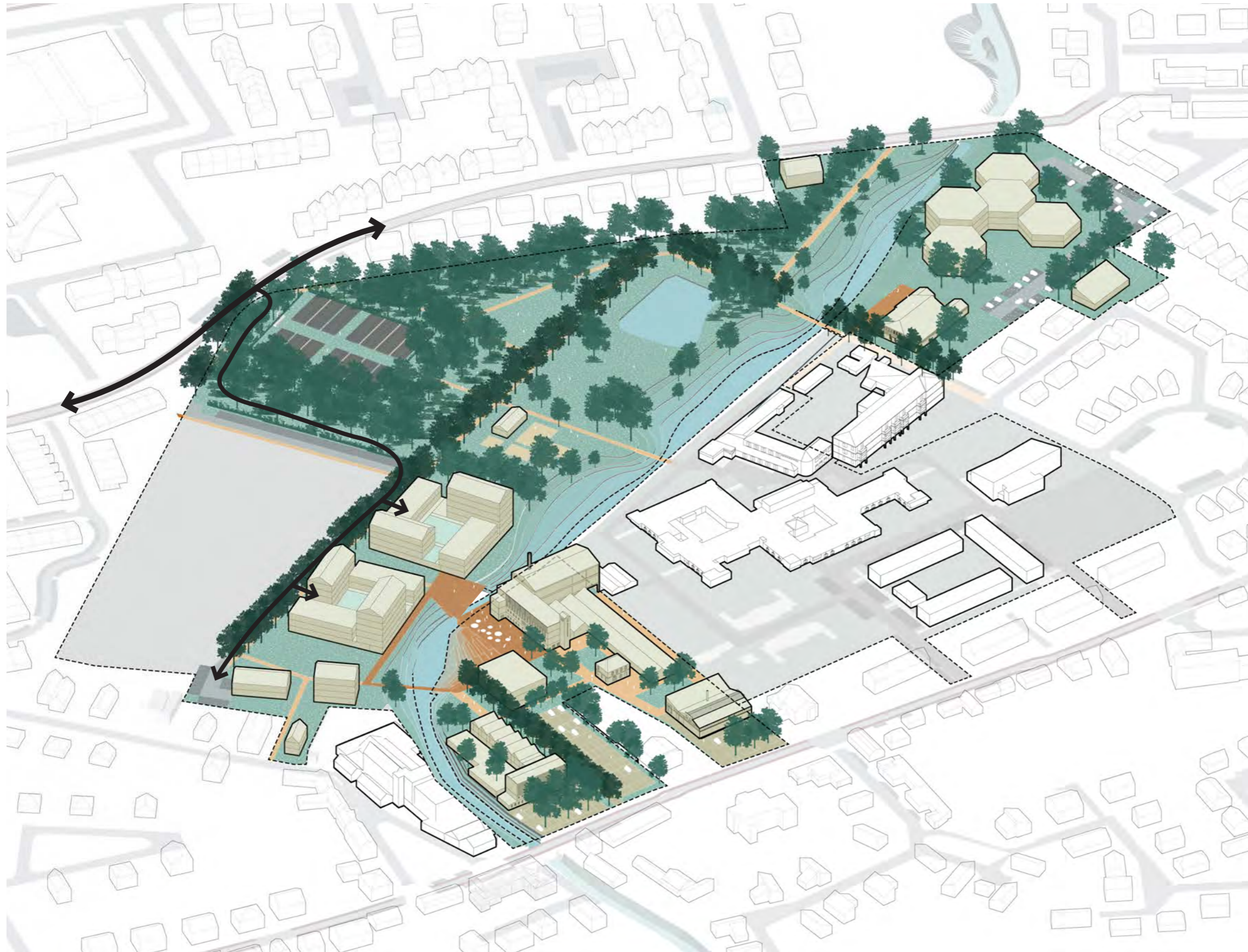
# De looierijen



# Broederhuis & boerderij



# De akkers-oost



# De akkers-west



# De GGZ





# Maquette



The background of the slide is a detailed architectural site plan rendered in a light teal color. It shows a complex layout of buildings, courtyards, and green spaces. A prominent feature is a large, multi-story building with a central courtyard in the lower-middle section. To its left, there's a cluster of smaller, rectangular buildings. The plan also includes numerous trees, walkways, and parking areas, all enclosed within a dashed boundary line. The overall style is clean and technical, typical of a professional architectural drawing.

# Vervolgstappen

# Vervolgstappen

- Verwerken input informatiebijeenkomst 5 september
- Afronden concept Gebiedsvisie
- Concept Gebiedsvisie 6 weken ter inzage en mogelijkheid voor een ieder om een reactie in te dienen
- Vaststellen Gebiedsvisie door gemeenteraad