

Welkom bij de inloopavond!

Gebiedsvisie

Achter de Vennen

11-05-2026

Gemeente Dongen





Gebiedsvisie – deel 1

- ⌘ Onderzoek naar **draagkracht voor woningbouw** in 'Achter De Vennen'
- ⌘ Doel: inzicht geven in de belangrijkste **ruimtelijke kenmerken en waarden**
- ⌘ Resultaat: **gebiedswaardenkaart** met:
 - ⌘ **Huidige waarden**
 - ⌘ **Kansen voor versterking**
 - ⌘ **Draagkracht voor transformatie**



Gebiedsvisie – deel 2

- Op basis van de **gebiedswaarden** (gebiedsvisie deel 1) zijn deelgebieden benoemd en is gekeken naar de **draagkracht** voor woningbouw en de gewenste toekomstige uitstraling.
- Per **ontwikkelveld** een set ruimtelijke en functionele **principes** a.d.h.v. de thema's:
 - *Woningbouw*
 - *Landschap en natuur*
 - *Mobiliteit en bereikbaarheid*
 - *Vrije tijd en ontspanning*

Woningbouw

Ontwikkelen vanuit **draagkracht**: drie ontwikkelvelden voor wonen met eigen kenmerken:

- **Landschappelijk wonen** (1 en 2): kleinschalige woonclusters in het groen
- **Aan het lint** (3a): herstellen lintstructuur in maat en schaal
- **Boswonen** (3b): Bouwblokken in boskamers van nieuw bos



Landschappelijk wonen (1 & 2)



Organische woonclusters in het groen



Geschakelde volumes met natuurlijke materialen

Aan het lint (3a)



Woningen aan het lint



Schuurvolumes aan doorsteek

Boswonen (3b)



Appartementen in groen



Appartementen in groen

Landschap en natuur

- ✧ Het gebied heeft in de loop der jaren een meer versnipperd gebruik gekregen > **versterken kleinschaligheid, biodiversiteit en zachte overgang naar bos**
- ✧ **Herstellen historisch pad Vennen – bos**
- ✧ **Groene buffer** langs bestaande percelen
- ✧ Woningbouw i.c.m. kwaliteitsverbetering van natuur- en landschappelijke waarden



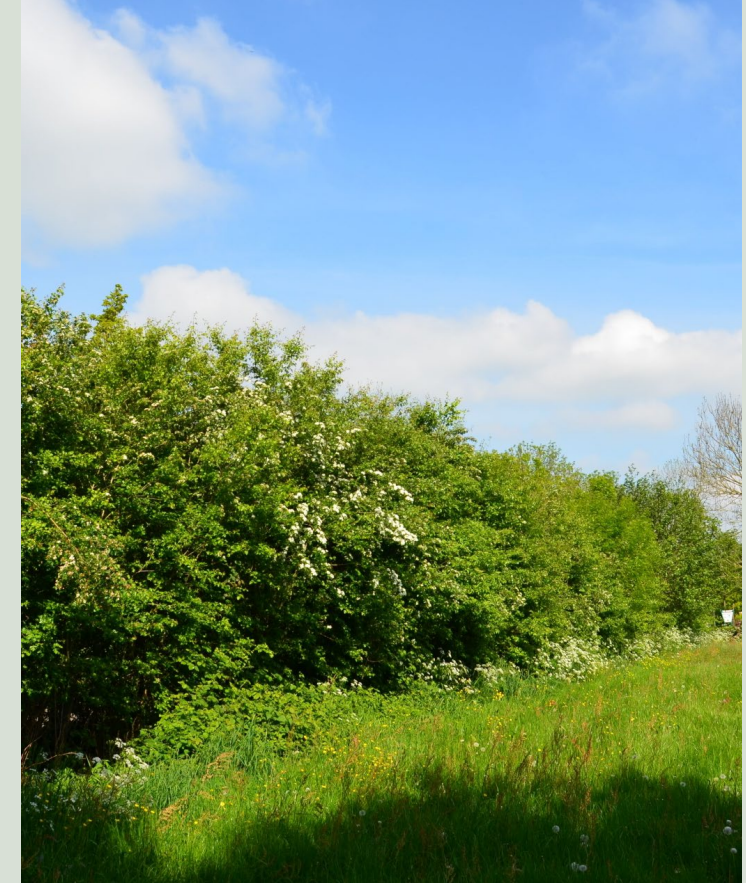
Zachte overgang



Historisch pad



Groene buffer



Mobiliteit en bereikbaarheid

- ✧ **1** centrale ontsluitingsweg
- ✧ **Geen doorgaand verkeer** mogelijk
- ✧ **Parkeren geclusterd** binnen ontwikkelruimte
- ✧ **Calamiteitenroute** van oost naar west
- ✧ Verbreding omliggende wegen niet mogelijk: **sturen op beperkte snelheidsbeheersing**
- ✧ **In latere fase** vervolgonderzoeken naar bijv. luchtkwaliteit, geluid e.d.



Centrale ontsluiting

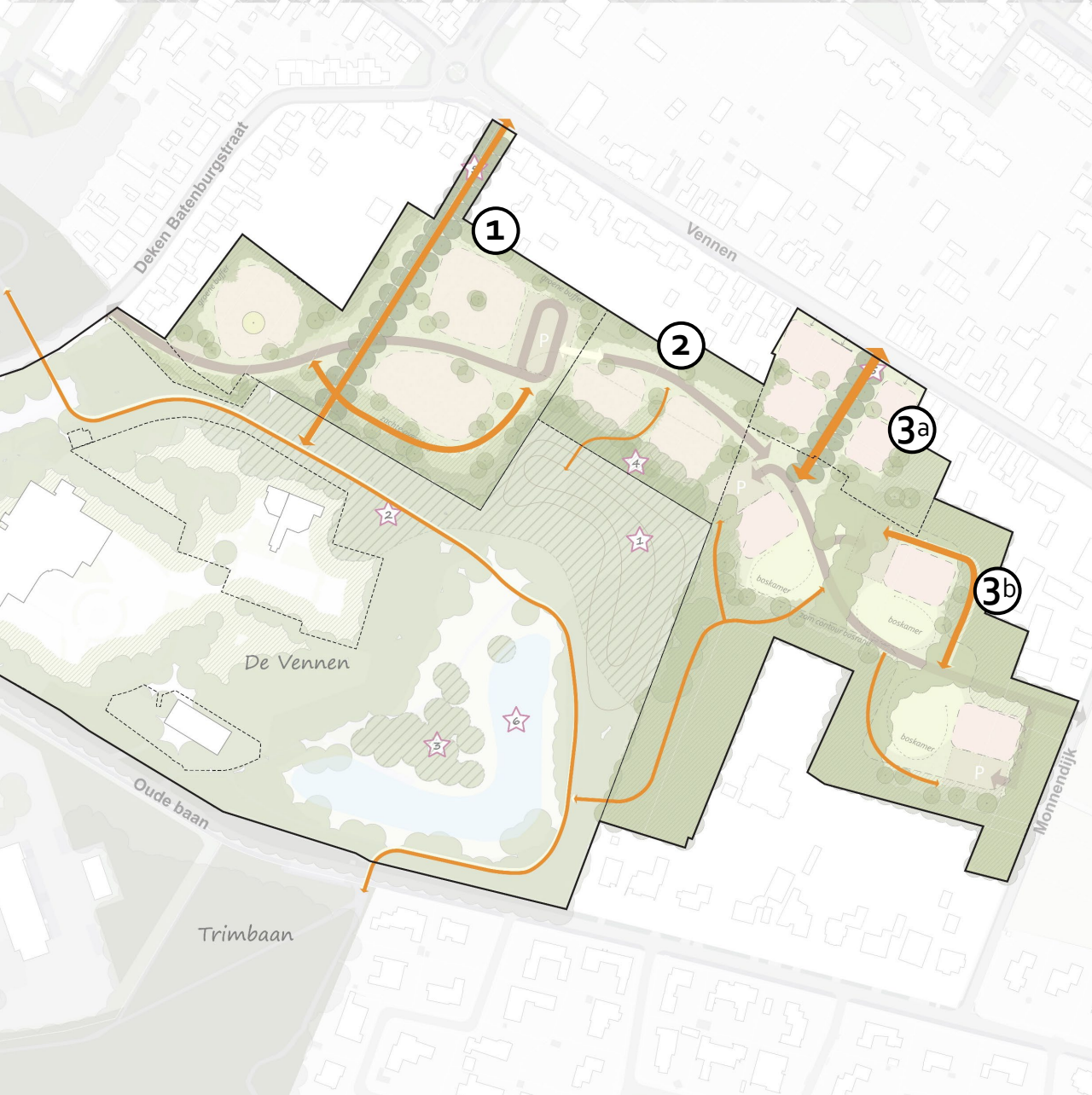


Parkeren collectief



Vrije tijd en ontspanning

- ⌘ **Verbeteren beleving** gebiedswaarden (specials) en **doorwaadbaarheid** door nieuwe routes en rustpunten
- ⌘ **Recreatieve doorsteek** vanuit de Vennen naar achterliggend gebied
- ⌘ **Routes langzaamverkeer** door bos en boskamers - los van autoroutes



Doorwaadbaarheid



Wonen aan groen



Recreatieve doorsteek



Open boskamer

Recreatieve doorsteek



Langzaamverkeersroute



Historisch pad als doorsteek



We nodigen u uit voor een gesprek
aan de tafels in de zaal