

DOCUMENTEN OMGEVINGSDIALOOG

BESTEMMINGSPLAN HOGE HAM 138 – 142 DONGEN, DE POST EN DE NIJVERHEID



De Bunte vastgoed Zuid B.V.

Cier Architecten

Rho adviseurs voor leefruimte

Aan de bewoners/ondernemers in de omgeving van
 Hoge Ham 138 t/m 142 te Dongen

Betreft: Informatie over de ontwikkeling van Hoge Ham 138 t/m 142 in Dongen

Datum
 25-06-2020

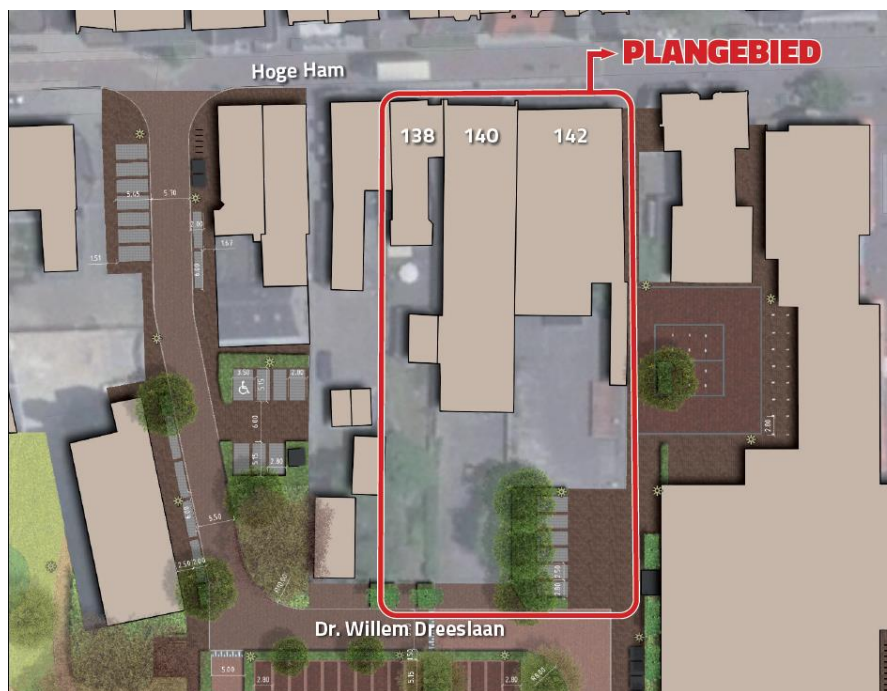
Referentie
 200625.HOGEHAM

Beste bewoners en ondernemers,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dongen heeft recent besloten in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de percelen Hoge Ham 138 t/m 142 in Dongen. U ontvangt deze brief omdat wij u - als bewoners/ondernemers in de omgeving - meer informatie willen geven over het plan.

Het plan

Wij hebben voor de locatie Hoge Ham 138 t/m 142 een plan ontwikkeld voor het realiseren van commerciële ruimtes en 20 appartementen. Het plangebied betreft het oude postkantoor, de Scapino en de winkel-/woonruimte Hoge Ham 138, gelegen tussen de Hoge Ham, Dr. Willem Dreeslaan en de steeg langs de juwelier. (zie onderstaande afbeelding)



Informatie over de ontwikkeling

Vanwege de beperkingen rondom het coronavirus (Covid-19) hebben wij gezocht naar een alternatieve manier om omwonenden en andere belangstellenden te informeren over de voorgestelde

ontwikkeling van het plangebied. Op <https://www.depostendenijverheid.nl> vindt u vanaf **vrijdag 3 juli 2020** meer informatie over dit project.

Op deze website kunt u een online presentatie zien en verschillende onderdelen van het voorlopig ontwerp bekijken, zoals de situatie, plattegronden, doorsnede en impressies. Op de website leest u hoe u vragen kunt stellen of opmerkingen kunt doorgeven. Dat kan onder andere via het reactieformulier op de website. Ongeveer 14 dagen nadat de website online is (**omstreeks 17 juli 2020**) zullen wij de ontvangen vragen en opmerkingen verzamelen en deze zo spoedig mogelijk persoonlijk beantwoorden. De algemene vragen en antwoorden zullen wij vervolgens ook op deze website publiceren.

Informatiebijeenkomst

Vindt u het prettiger om ons persoonlijk vragen te stellen? Dan bent u welkom op de informatiebijeenkomst op:

Datum: zaterdag 11 juli 2020

Tijd: van 11.00 tot 13:00 uur (na aanmelding wordt u ingedeeld in een tijdsvlak)

Locatie: De Cammeleur, Hoge Ham 126 te Dongen

Let op: In verband met corona is het belangrijk dat u zich van tevoren aanmeldt voor deze bijeenkomst. Dit kan vanaf **3 juli** via het aanmeldformulier op onze website. Zo kunnen wij ervoor zorgen dat de organisatie van de bijeenkomst verloopt conform de richtlijnen en kunnen wij de gezondheid van de bezoekers en onszelf waarborgen.

Vervolgprocedure

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. De geplande nieuwbouw aan de zijde van de Hoge Ham past binnen het huidige bestemmingsplan ten aanzien van de bestemming, het bouwvlak, de goothoogte en de bouwhoogte. Alleen voor het toevoegen van woningen op de verdiepingen dient een wijziging aangevraagd te worden.

Om de geplande nieuwbouw van appartementen aan de zijde van de Dr. Willem Dreeslaan mogelijk te maken, is een nieuw bouwvlak en mogelijk een nieuwe bestemming (wonen) nodig.

Op basis van de ontvangen vragen en/of opmerkingen zullen wij besluiten of het plan aangepast dient te worden. Vervolgens zullen wij het college van burgemeester en wethouders vragen of zij medewerking willen verlenen aan de benodigde wijziging van het bestemmingsplan. Indien het college daarover een positief besluit neemt, volgt een zienswijzeperiode van zes weken. Dit zal naar verwachting in het najaar plaatsvinden. U ontvangt daarover nader bericht.

Meer informatie

Heeft u naar aanleiding van deze brief of na het zien van onze plannen nog vragen? U kunt uw vraag **vanaf 3 juli** stellen via het vragenformulier op onze website of door een e-mailbericht te sturen naar zuid@debunte.nl.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en zien uw vragen/reacties met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

J. (Jannes) Pekaar
De Bunte Vastgoed Zuid B.V.

Jannes Pekaar

Van: Jannes Pekaar
Verzonden: dinsdag 28 juli 2020 12:11
Onderwerp: De Post en De Nijverheid
Bijlagen: Vragen en antwoorden inzake De Post en De Nijverheid.pdf

Geachte heer/mevrouw,

Onlangs heeft u zich aangemeld voor de informatiebijeenkomst van ons plan De Post en De Nijverheid te Dongen.

In de bijlage van dit bericht en op onze website www.depostendenijverheid.nl vindt u onder het kopje "vragen en antwoorden" de antwoorden op de algemene vragen die wij ontvangen hebben.

Na de vakantie zullen wij in overleg met de betrokken partijen beoordelen of en welke aanpassingen er nog aan het plan dienen plaats te vinden.

Gelijktijdig met de verdere uitwerking van het plan zullen diverse onderzoeken plaatsvinden die nodig zijn voor de benodigde wijziging van het bestemmingsplan.

Vervolgens zullen wij het college van burgemeester en wethouders vragen of zij medewerking willen verlenen aan de benodigde wijziging van het bestemmingsplan.

Indien het college daarover een positief besluit neemt, volgt een zienswijzeperiode van zes weken.

Dit zal naar verwachting in het najaar plaatsvinden.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

ing. J. (Jannes) Pekaar

De Bunte Vastgoed Zuid BV

Minervum 7464
Postbus 5684
4801 EB BREDA

T (076) 5991781
E zuid@debunte.nl
I www.debunte.nl

Dit E-mailbericht is uitsluitend bedoeld voor de geadresseerde.

De informatie hierin is vertrouwelijk, zodat het derden niet is toegestaan om daarvan kennis te nemen of dit te verstrekken aan andere derden.

Indien u dit ontvangt, terwijl het niet voor u is bedoeld, verzoeken wij u ons hiervan per omgaande te berichten. Bij voorbaat dank.

Dit bericht is louter informatief en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Verspreidingsgebied informatiebrief



Vragen en antwoorden inzake De Post en De Nijverheid

Vraag: Worden het koop- en/ of huurappartementen?

Antwoord: We hebben op dit moment nog niet besloten of het huur- of koopappartementen worden. Dit wordt op een later moment in het ontwikkelingsproces bepaald. Het zou ook een mix kunnen worden van huur en koop.

Vraag: Is het al bekend wat de koop- en/of huurprijzen zullen zijn?

Antwoord: Omdat we aan het begin staan van het ontwikkelingsproces en de ruimtelijke procedure, kunnen wij op dit moment nog niks zeggen over de toekomstige koop- en /of huurprijzen. In ons voorlopige ontwerp zijn appartementen voorzien vanaf ca. 101 tot 165 m² gebruiksoppervlakte. Het is realistisch om te zeggen dat het in ieder geval vrije sector huur of koop zal worden.

Vraag: Wanneer komen de plattegronden beschikbaar?

Antwoord: Omdat we aan het begin staan van het ontwikkelingsproces en de ruimtelijke procedure, kunnen wij op dit moment nog niet zeggen wanneer de plattegronden beschikbaar zijn.

Vraag: Is het mogelijk om al in te schrijven voor deze appartementen?

Antwoord: Nee dat is nog niet mogelijk. Pas nadat de ruimtelijke procedure is afgerond zal de verkoop/verhuur van de appartementen opgestart worden. Hoe de verkoop-/verhuurprocedure eruit komt te zien, zal op een later moment worden bepaald. Het is wel mogelijk om u alvast geheel vrijblijvend als belangstellende te registreren via onze website: www.debunte.nl. U wordt als belangstellende dan op de hoogte gehouden omtrent de voortgang van de ruimtelijke procedure.

Vraag: Heeft u een idee wanneer de bouw gereed is?

Antwoord: De start van de bouw is afhankelijk van de nog te doorlopen ruimtelijke procedure en de verkoop/verhuur van de appartementen. De ruimtelijke procedure neemt doorgaans 9 tot 12 maanden in beslag. De verkoop/verhuur van de appartementen ook ca. 6-9 maanden. De bouwtijd zal ca. 1,5 jaar bedragen. Als alles volgens planning verloopt zullen de appartementen over ca. 3 jaar gereed kunnen zijn.

Vraag: Krijgen de appartementen 1 of 2 slaapkamers en zijn ze voor alle leeftijden?

Antwoord: Gezien de oppervlakte van de appartementen zullen deze ten minste twee slaapkamers krijgen en wellicht 3. De appartementengebouwen worden voorzien van een lift en zijn derhalve geschikt voor alle leeftijden.

Vraag: Waarom worden er geen betaalbare appartementen voor jongeren gebouwd?

Antwoord: Bij de ontwikkeling van een locatie dienen wij verschillende belangen af te wegen. Een herontwikkeling van bestaand onroerend goed is vaak complex, tijdrovend, risicovol en een kostbare aangelegenheid. Vanuit de demografische ontwikkelingen is de vraag naar grotere appartementen dichtbij voorzieningen heel groot. Jongeren vinden het vaak niet erg om wat verder van de voorzieningen af te wonen. Als jongeren de keuze hebben tussen een appartement of een kleinere eengezinswoning kiezen ze vaak voor het laatste. Daarnaast zien we dat de bouw van betaalbare appartementen/woningen financieel moeilijk is in de huidige marktomstandigheden. Dat geldt niet alleen voor deze locatie, of voor Dongen, maar voor heel Nederland. Door de ontwikkeling van

grotere appartementen komt er wel een verhuisbeweging op gang, die uiteindelijk ook voor een toename van betaalbare woningen kan zorgen.

Vraag: Waarom wordt er gekozen voor winkelruimte, terwijl er nog zoveel winkeloppeervlakte leeg staat in het centrum?

Antwoord: In het huidige bestemmingsplan hebben bijna alle gebouwen aan dit gedeelte van de Hoge Ham een “centrumbestemming”. Deze bestemming maakt de vestiging van detailhandel (winkels) mogelijk. Daarnaast zijn er ook mogelijkheden voor horeca, maatschappelijke doeleinden, cultuur en ontspanning, dienstverlening, kantoren et cetera. De nieuwe ruimte op de begane grond aan de zijde van de Hoge Ham heeft minder oppervlakte dan de oppervlakte van het postkantoor en de Scapino in de huidige situatie. In feite is er dus sprake van een afname van winkeloppeervlakte. Daarnaast wordt er bij het ontwerp rekening gehouden met het feit dat er misschien wel geen behoefte is aan winkelruimte (detailhandel) en dat de ruimte ook geschikt wordt voor een ander gebruik.

Vraag: Waarom is hier niet gekozen voor natuurinclusief bouwen?

Antwoord: Natuurinclusief bouwen is een nieuw “fenomeen” en een actueel thema wat veel in de publiciteit komt. Wij hebben daar in de praktijk nog geen ervaring mee. Derhalve is daar in dit ontwerp nog geen rekening mee gehouden.

Vraag: Is het al bekend wat er in het pand van Beex gaat komen?

Antwoord: Nee dat is op dit moment nog niet bekend. Het betreft een woon-/winkelpand dat op een later moment in de ontwikkeling verhuurd/verkocht zal gaan worden.

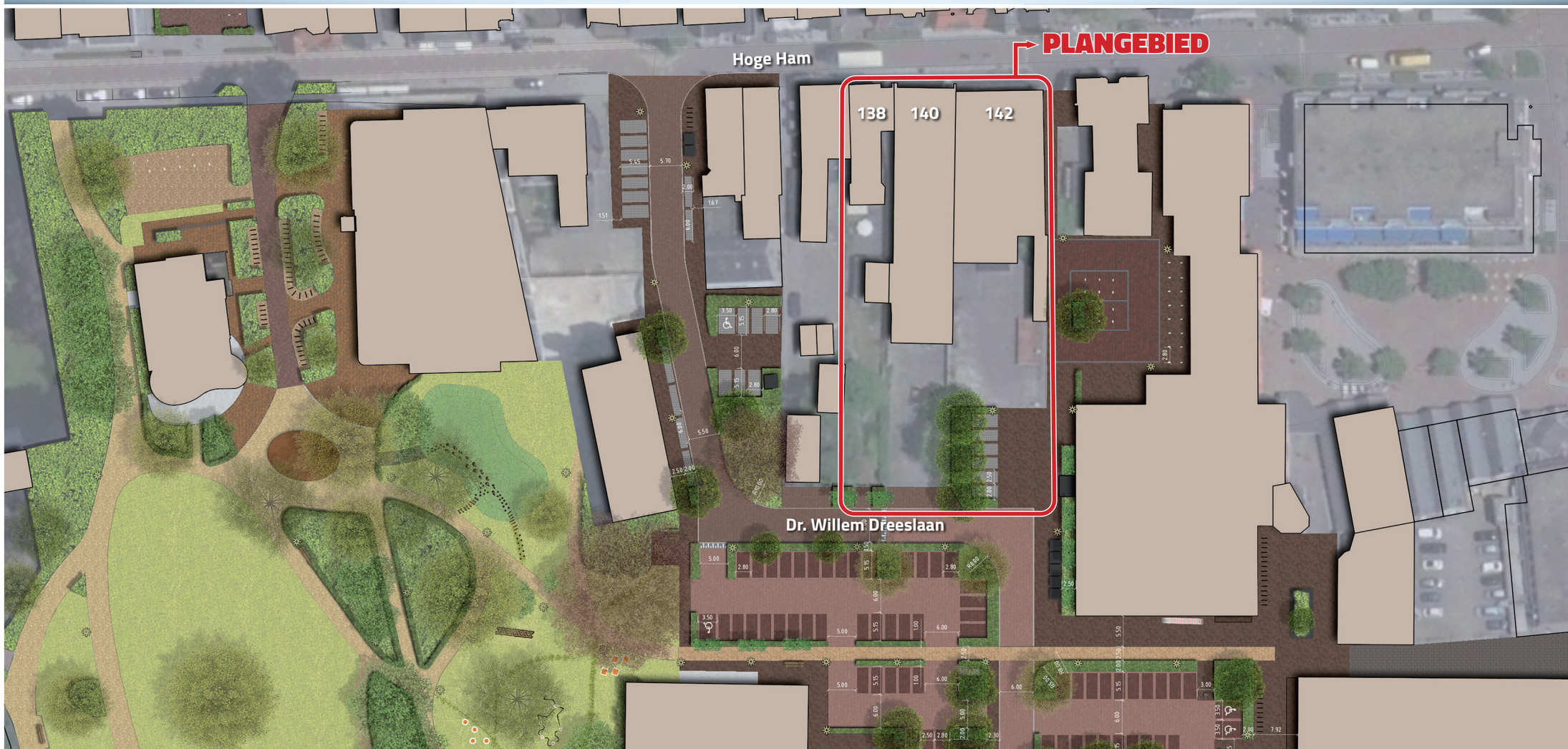
Vraag: Hoe verloopt de verdere procedure?

Antwoord: Via de website en de informatiebijeenkomst is de omgeving van het plangebied geïnformeerd over ons voornemen. De reacties en vragen zijn verzameld en zullen door ons bestudeerd worden. Vervolgens zullen wij in overleg met de betrokken partijen beoordelen of en welke aanpassingen er nog aan het plan dienen plaats te vinden.

Gelijktijdig met de verdere uitwerking van het plan zullen diverse onderzoeken plaatsvinden die nodig zijn voor de benodigde wijziging van het bestemmingsplan.

Vervolgens zullen wij het college van burgemeester en wethouders vragen of zij medewerking willen verlenen aan de benodigde wijziging van het bestemmingsplan. Indien het college daarover een positief besluit neemt, volgt een zienswijzeperiode van zes weken. Dit zal naar verwachting in het najaar plaatsvinden. U ontvangt daarover nader bericht.

BESTAANDE SITUATIE



Herontwikkeling Hoge Ham 138 - 142

DE POST EN DE NIJVERHEID

Betrokken partijen:

CIER ARCHITECTEN

DE BUNTE
VASTGOED ZUID

NIEUWE SITUATIE



Herontwikkeling Hoge Ham 138 - 142

DE POST EN DE NIJVERHEID

Betrokken partijen:

CIER ARCHITECTEN

DE BUNTE
VASTGOED ZUID

'DE POST' VANAF DE HOGE HAM



Herontwikkeling Hoge Ham 138 - 142

DE POST EN DE NIJVERHEID

Betrokken partijen:

CIER ARCHITECTEN

DE BUNTE
VASTGOED ZUID

'DE NIJVERHEID' VANAF DE DR. WILLEM DREESLAAN



Herontwikkeling Hoge Ham 138 - 142

DE POST EN DE NIJVERHEID

Betrokken partijen:

CIER ARCHITECTEN

DE BUNTE
VASTGOED ZUID

'DE NIJVERHEID' VANAF ACHTERZIJDE JUWELIER



Herontwikkeling Hoge Ham 138 - 142

DE POST EN DE NIJVERHEID

Betrokken partijen:

CIER ARCHITECTEN

DE BUNTE
VASTGOED ZUID

TOEKOMSTIGE SITUATIE PARKEERTERREIN



Herontwikkeling Hoge Ham 138 - 142

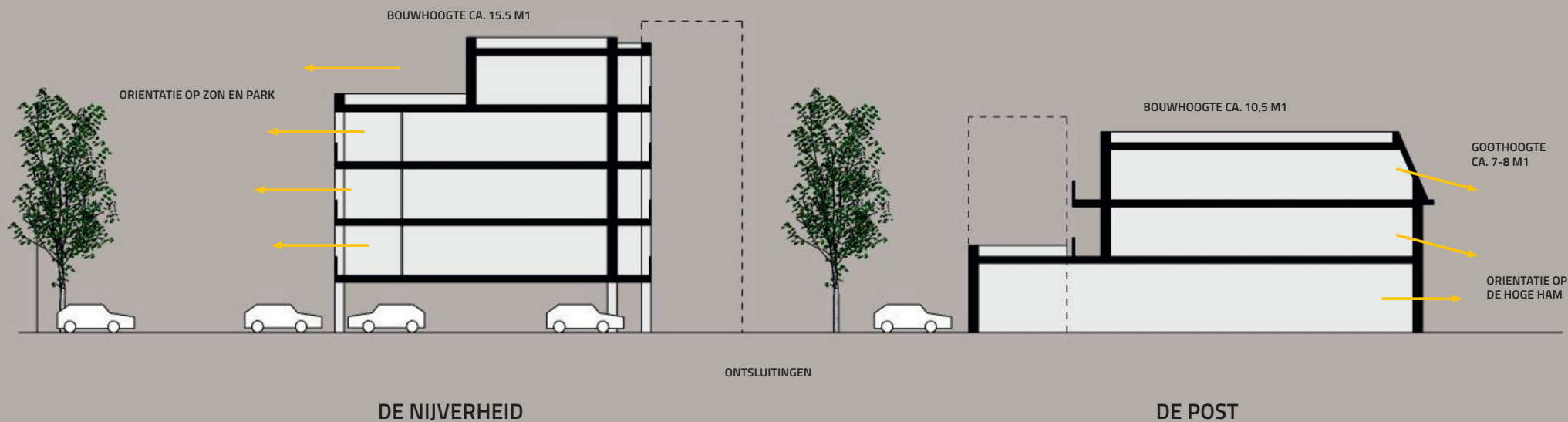
DE POST EN DE NIJVERHEID

Betrokken partijen:

CIER ARCHITECTEN

DE BUNTE
VASTGOED ZUID

DOORSNEDE PLANGEBIED



Herontwikkeling Hoge Ham 138 - 142

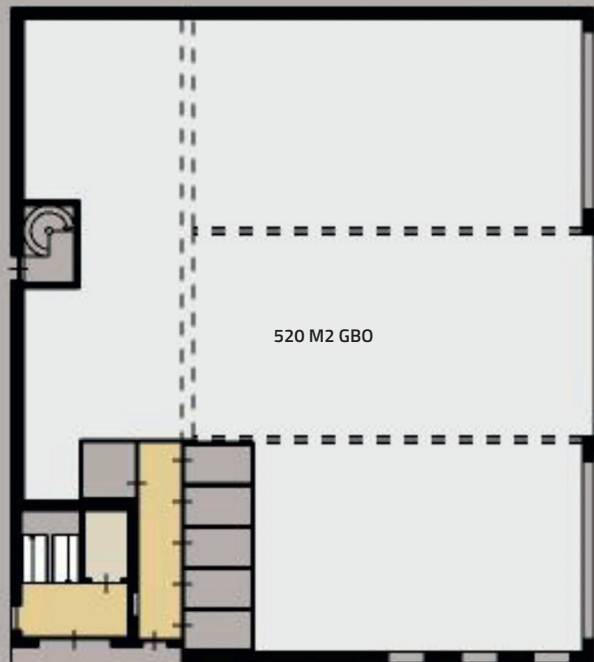
DE POST EN DE NIJVERHEID

Betrokken partijen:

CIER ARCHITECTEN

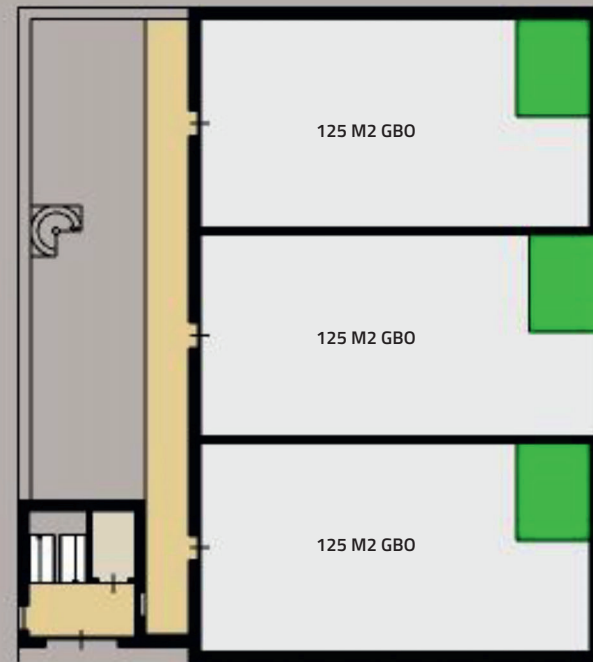
DE BUNTE
VASTGOED ZUID

PLATTEGRONDEN 'DE POST'



648 M2 BVO

BEGANE GROND



451 M2 BVO

VERDIEPING 01 - 02

Herontwikkeling Hoge Ham 138 - 142

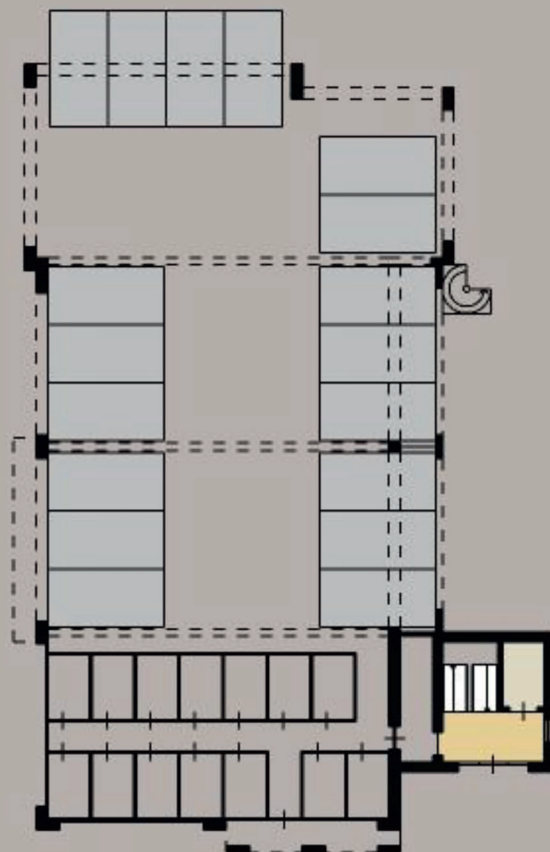
DE POST EN DE NIJVERHEID

Betrokken partijen:

CIER ARCHITECTEN

DE BUNTE
VASTGOED ZUID

PLATTEGRONDEN 'DE NIJVERHEID'



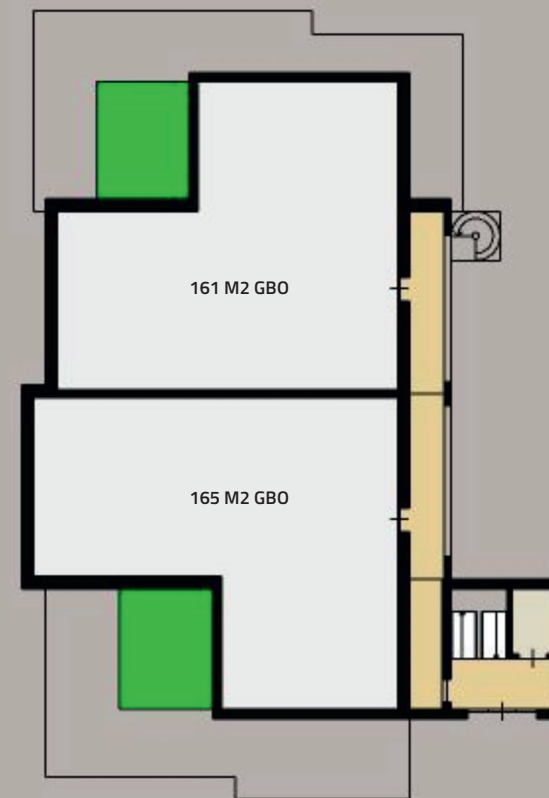
160 M2 BVO

BEGANE GROND



525 M2 BVO

VERDIEPING 01 - 02 - 03



400 M2 BVO

VERDIEPING 04

Herontwikkeling Hoge Ham 138 - 142

DE POST EN DE NIJVERHEID

Betrokken partijen:

CIER ARCHITECTEN

DE BUNTE
VASTGOED ZUID