

Verslag informatieavond

Participatie ontwikkeling achterterrein Hubo – Hoge Ham 49 te Dongen

Datum overleg: 25.05.2022
Locatie overleg: Hoge Ham 55A Dongen
Project: Achterterrein Hubo Dongen
Gesprekspartner: Zie bijlage: Genodigdenlijst
Gesprekspartner: Thomas Heuvel van Hilva (TH)
Bart Heuvel van Hilva (BH)

VERSLAG INFORMATIEAVOND

Hilva is de ontwikkelaar van het achterterrein van de Hubo locatie aan de Hoge Ham in Dongen. Aanleiding voor deze informatieavond is het initiatief van Hilva voor de sloop van de oude opstallen achter de Hubo winkel t.b.v. een nieuwbouwwontwikkeling. Hilva heeft voor de door haar gewenste nieuwbouwwontwikkeling een principeverzoek ingediend op 08.12.2021. De gemeente Dongen heeft bij brief van 14.01.2022 aangegeven een positieve grondhouding hebben ten aanzien van de ontwikkeling. De gemeente heeft in haar brief aangegeven dat Hilva draagvlak voor de ontwikkeling dient te vinden bij de bewoners en belanghebbenden in het gebied (omgevingsdialoog).

TH presenteert het door Hilva voorgenomen plan aan de aanwezigen. De presentatie is als bijlage bij dit verslag toegevoegd. Na de presentatie worden de volgende vragen gesteld:

Vraag:

Uit wat voor type woningen en voor welke doelgroepen bestaat de ontwikkeling?

Antwoord:

Het plan bestaat uit een tweetal grondgebonden seniorenwoningen bestemd voor verkoop en een achttal verhuurappartementen bestemd (door)starters.

Vraag:

Hoe ziet de uitbreiding van de Hubo er uit?

Antwoord:

De nieuwbouw van de Hubo wordt aan de achterzijde tegen de bestaande winkel aangebouwd. Dit houdt in dat de uitbreiding op de erfscheiding komt te staan (de bestaande muur op erfscheiding wordt doorgetrokken). De oppervlakte is ca. 150 m². De bouwhoogte 4m1.

Vraag:

Worden de nieuwbouwwoningen voorzien van PV-panelen

Antwoord:

Dit zal nog nader onderzocht worden maar gelet op de huidige eisen (BENG) zullen er naar alle waarschijnlijkheid PV-panelen op de daken

moeten komen.

Vraag:

Wat zijn de kooprijzen en huurrijzen van de woningen?

Antwoord:

De twee seniorenwoningen zijn koopwoningen en zullen qua verkoopprijs waarschijnlijk ergens tussen €450.000 en €500.000 komen te liggen. De appartementen zijn verhuurwoningen met een huurprijs net boven de huurprijssubsidiegrens.

Vraag:

Worden de nieuwbouwwoningen voorzien van een warmtepomp?

Antwoord:

Dit zal nog nader onderzocht worden maar gelet op de huidige eisen (BENG) zullen er naar alle waarschijnlijkheid warmtepompen toegepast gaan worden.

Vraag:

De nieuwbouwontwikkeling komt op redelijk korte afstand te staan van Café Gasterij Den Hamse Bock. Aan de achterzijde van de het café is een terras. Hierdoor kan mogelijk geluidsoverlast ontstaan bij de bewoners van de nieuwbouwontwikkeling. Hoe wordt hiermee omgegaan?

Antwoord:

Het café is gelegen in een woongebied. Door de nieuwbouwontwikkeling zullen er meer woningen in de directe nabijheid bijkomen. Het toevoegen van woningen zal echter niet leiden tot enige beperkingen ten aanzien van het café. Deze blijft vanzelfsprekend al haar rechten behouden. Hilva heeft begrepen dat de verstandhouding tussen de uitbaters van het café en de bewoners aan de achterzijde goed is en dat er over en weer goed gecommuniceerd wordt (bijv. via app-groep) bij overlast. Hilva geeft aan dat het bij haar toekomstige bewoners duidelijk is dat zij dicht bij een café gaan wonen en dat de mogelijk tot geluidsoverlast bestaat (TH geeft het voorbeeld over het wonen naast een kerk). TH geeft aan dat zij de mogelijkheid tot geluidsoverlast bij verhuur/verkoop zal melden aan haar kopers/huurders.

Vraag:

Ten gevolge van de nieuwbouwontwikkeling zal de verkeersintensiteit in de Jan Willemenstraat toenemen. Is onderzocht of de bestaande wegen geschikt zijn voor deze verhoogde verkeersintensiteit?

Antwoord:

Dit is nog niet onderzocht. TH geeft aan dat de toevoeging van 10 woningen naar alle waarschijnlijkheid geen capaciteitsproblemen geeft voor de Jan Willemenstraat. TH geeft aan dat de nieuwbouwontwikkeling naar alle waarschijnlijkheid niet leidt tot het aanpassen van bestaande wegen.

Vraag:

Het bouwverkeer wordt afgewikkeld via de Jan Willemenstraat. Dit zou voor onveilige verkeerssituaties kunnen leiden. Hoe wordt hiermee omgegaan?

Antwoord:

De bouwkundig hoofdaannemer welke namens Hilva de nieuwbouwontwikkeling gaat realiseren zal -in overleg met de gemeente Dongen- een verkeersveiligheidsplan moeten opstellen waaruit blijkt dat de aan- en afvoer van bouwmaterialen op een veilige manier kan geschieden.

Vraag:

In het nieuwbouwplan zijn groenvoorzieningen opgenomen, wat voor type beplanting wordt er toegepast?

Antwoord:

Hilva heeft nog geen keuze gemaakt voor het type beplanting maar geeft aan dat het ligt voor de hand om groenblijvende beplantingen te kiezen.

Vraag:

Om het parkeerterrein via de Jan Willemstraat bereikbaar te maken moet er een bestaande parkeerplaats vervallen. Is deze ook meengenomen in de parkeerberekening?

Antwoord:

Het aantal nieuw te realiseren parkeerplaatsen is de compensatie van vervallen parkeerplaatsen opgenomen.

Vraag:

Hoe kunnen mensen in aanmerkingen komen voor de huurwoningen? Is er een toewijzingsbeleid?

Antwoord:

Het betreffen huurwoningen boven de huursubsidiegrens. Hilva zal als eindbelegger optreden voor de huurwoningen. Hilva heeft geen specifiek huurbeleid. TH geeft aan wel strenge eisen te stellen aan haar huurders (m.n. inkomensverklaringen, borgstellingen etc..).

Bijlagen:

- Lijst genodigden informatieavond;
- Presentatie d.d. 25.05.2022.

Datum verslag: 13.06.2022

Opgesteld door: TH / HILVA

WELKOM OP DE INFORMATIE-AVOND

HERONTWIKKELING ACHTERTERREIN HUBO AAN DE HOGE HAM 49-53 DONGEN

DATUM: 25.05.2022

hilva



BUREAU VOOR RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

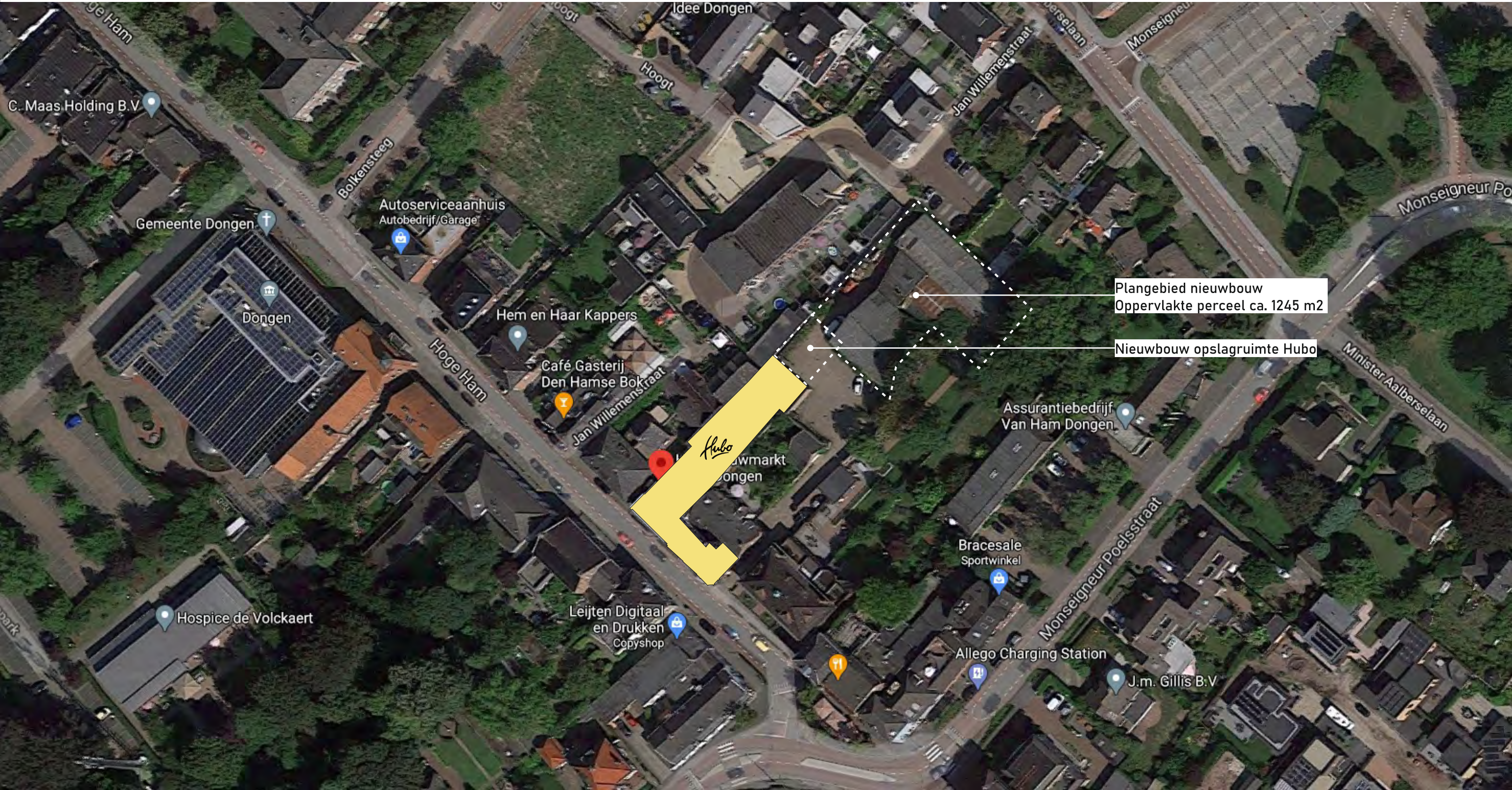
Hilva Vastgoed B.V.
Tuldensedijk 10
5085 NB Esbeek
T. 013 - 50 50 284
I. www.hilva.nl
E. info@hilva.nl

PROGRAMMA INFORMATIE-AVOND

- HUIDIGE SITUATIE
- NIEUWE SITUATIE/VERKAVELING
- SLOOP EN UITBREIDING HUBO
- NIEUWBOUWONTWIKKELING
- VRAGEN

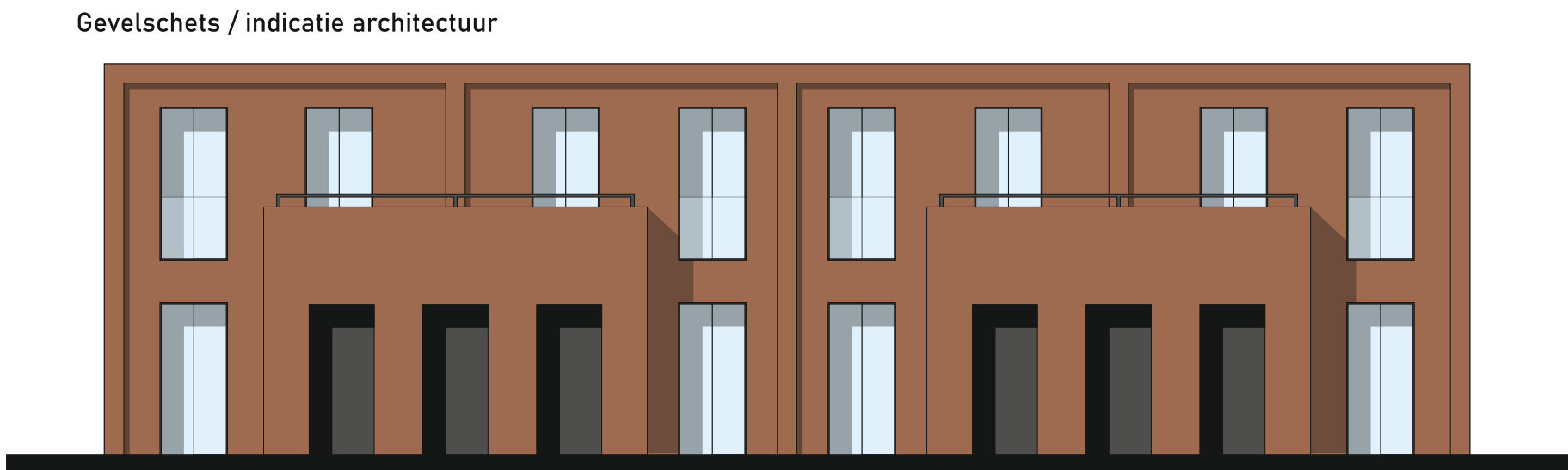
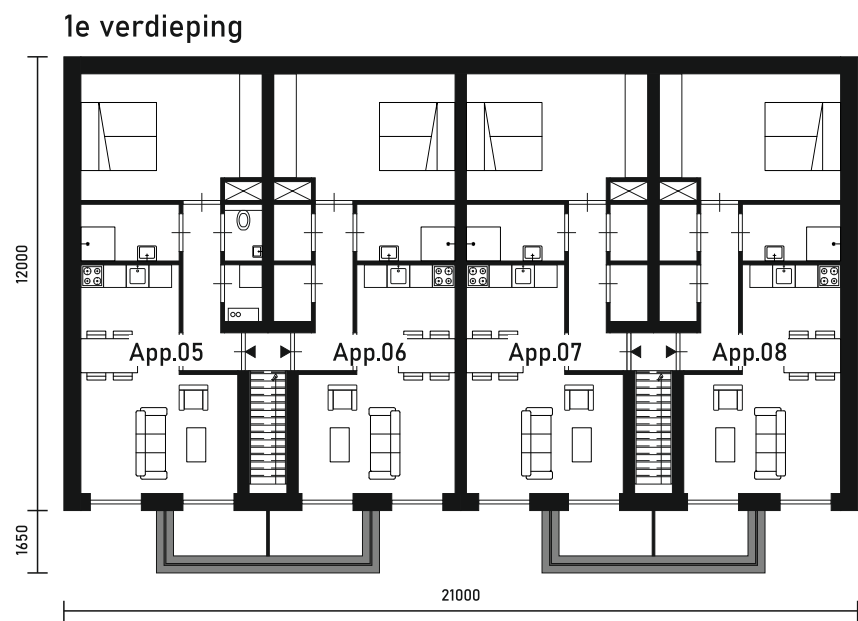
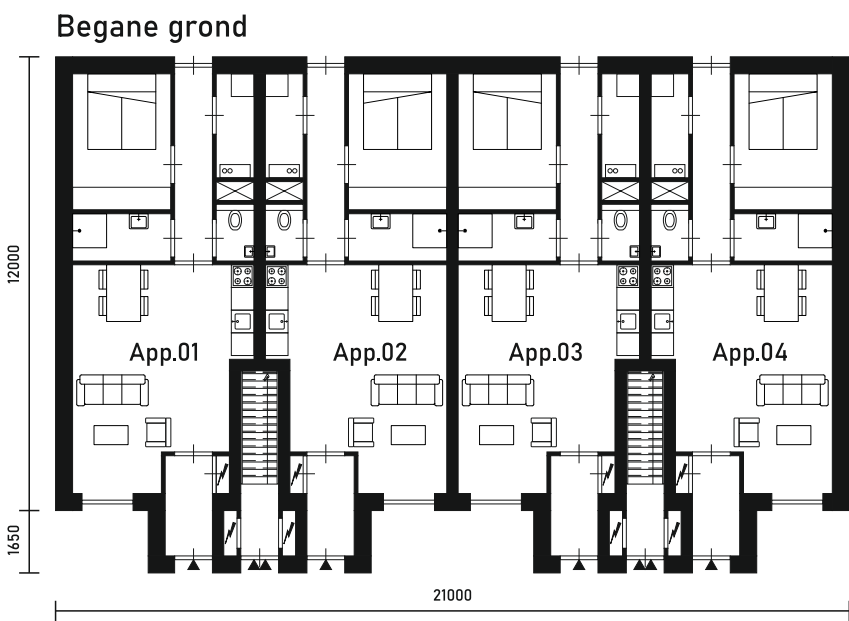


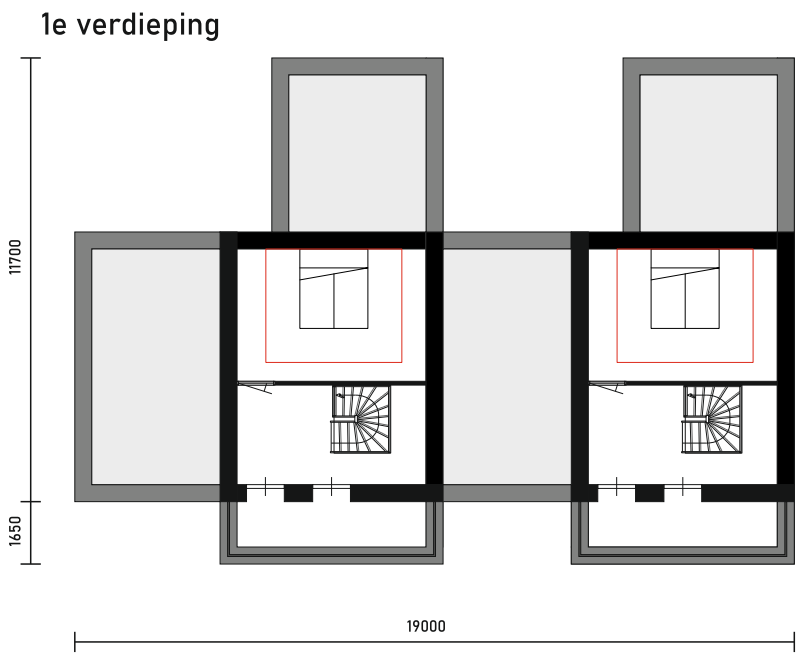
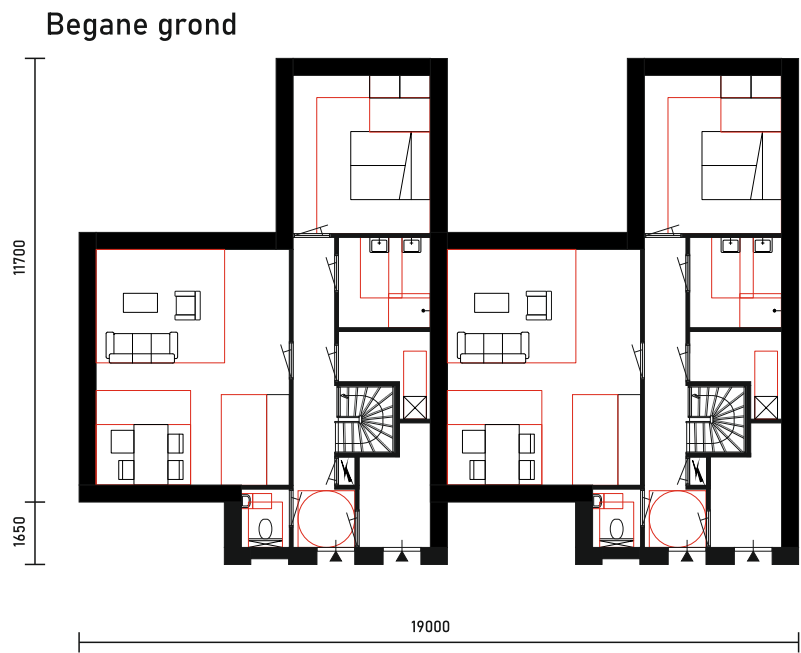




















VRAGEN?

hilva



BUREAU VOOR RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Hilva Vastgoed B.V.
Tuldensedijk 10
5085 NB Esbeek
T. 013 - 50 50 284
I. www.hilva.nl
E. info@hilva.nl

