

Besprekingsverslag (*interview*)

Participatie ontwikkeling achter terrein Hubo – Hoge Ham 49 te Dongen

Datum overleg: 07.03.2022
Locatie overleg: Minister Aalberselaan [REDACTED]
Project: Achterterrein Hubo Dongen
Gesprekspartner: [REDACTED]
Gesprekspartner: Thomas Heuvel van Hilva (TH)

GESPREKSVERSLAG

Hilva is de ontwikkelaar van het achterterrein van de Hubo locatie aan de Hoge Ham in Dongen. [REDACTED] zijn de eigenaren van de woning aan de [REDACTED]

Aanleiding voor het overleg is het initiatief van Hilva voor de sloop van de oude opstallen achter de Hubo winkel t.b.v. een nieuwbouwontwikkeling. Hilva heeft voor de door haar gewenste nieuwbouwontwikkeling 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 door Hilva voorgestelde ontwikkeling bestaat uit 8 verhuurappartementen, 2 grondgebonden seniorenwoningen, 17 parkeerplaatsen en de bouw van een opslagruimte voor de Hubo. Het nieuwbouwprogramma van Hilva gaat uit van max. 2 bouwlagen zonder kap.

Tijdens het overleg geeft TH inzage in de planvorming en de actuele stand van zaken (de tekeningen van het principeverzoek worden bekeken en besproken). Het principeverzoek van Hilva is als bijlage bij dit gespreksverslag toegevoegd.

TH geeft aan dat hij ook in overleg is met de eigenaren van de woningen aan de [REDACTED] en [REDACTED]. Tevens heeft TH een overleg gepland met de eigenaren van de woning op het adres [REDACTED]. Naast deze 1-op-1 overleggen zal Hilva nog een informatieavond inplannen waarbij overige belanghebbenden geïnformeerd zullen worden.

De eigenaren van de woning aan de [REDACTED] hebben aan TH aangegeven dat zij -bij herontwikkeling van het achterterrein van de Hubo-

wellicht ook een seniorenwoning in hun achtertuin willen (laten) realiseren. TH geeft [REDACTED] inzage in de schets welke Hilva heeft opgesteld n.a.v. de wens van de eigenaren van [REDACTED]. Deze schets d.d. 24.01.2022 is als bijlage bij dit gespreksverslag toegevoegd. TH geeft aan dat hij deze schets heeft besproken met de gemeente Dongen en geeft aan dat de gemeente niet akkoord is met de voorgestelde invulling. De gemeente Dongen geeft aan niet akkoord te zijn met de stedenbouwkundige invulling en geeft aan dat het plan niet voldoet aan de parkeernormen.

TH geeft aan dat Hilva inmiddels een projectarchitect in de arm heeft genomen. Dit is Havermans Hielkema Architecten uit Breda.

Naar aanleiding van de vraag van TH [REDACTED] wellicht interesse hebben om een gedeelte van hun achtertuin aan Hilva te verkopen t.b.v. de nieuwbouwontwikkeling geven zij aan hierin geen interesse in te hebben.

[REDACTED] geven aan dat -ondanks dat hun uitzicht wel zal veranderen- zij in principe geen bezwaar hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling van Hilva. [REDACTED] geven aan dat het voor hen van groot belang is dat hun privacy gewaarborgd is/blijft en dat er goede afspraken gemaakt kunnen worden met Hilva. Dit houdt in dat er geen ramen opgenomen mogen worden in de gevels op de erfgrans (en ook niet op de terugliggende 1^e verdieping van de nieuwbouwwoning. Verder geven [REDACTED] aan dat zij graag betrokken worden in de kleurkeuze van de stenen van de nieuwbouw. TH geeft aan dit te bespreken met de projectarchitect.

De planning van de nieuwbouwontwikkeling wordt kort besproken. TH geeft aan ca. 1 jaar proceduredtijd (afhankelijk van de te volgen procedure en eventuele bezwaren) en ca. 1 jaar bouwtijd. TH geeft aan dat er in de formele ruimtelijke procedures mogelijkheden zijn voor bezwaren en planschadeclaims.

TH spreekt met [REDACTED] af hen op de hoogte te houden van de verdere planontwikkeling.

Bijlagen:

- Principeverzoek Hilva ontwikkeling achterterrein Hubo d.d. 08.12.2021;
- Schetsontwerp Hilva d.d. 24.01.2022.

Datum verslag: 17.03.2022

Opgesteld door: TH / HILVA

Besprekingsverslag (interview)

Participatie ontwikkeling achter terrein Hubo – Hoge Ham 49 te Dongen

Datum overleg: 09.02.2022
Locatie overleg: [REDACTED] Dongen
Project: Achterterrein Hubo Dongen
Gesprekspartner: [REDACTED]
Gesprekspartner: Thomas Heuvel van Hilva (TH)

GESPREKSVERSLAG

Hilva is de ontwikkelaar van het achterterrein van de Hubo locatie aan de Hoge Ham in Dongen. [REDACTED] zijn de eigenaren van de woning aan de [REDACTED]

Aanleiding van het overleg is het initiatief van Hilva voor de sloop van de oude opstallen achter de Hubo winkel t.b.v. een nieuwbouwontwikkeling. Hilva heeft voor de door haar gewenste nieuwbouwontwikkeling 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 door HILVA voorgestelde ontwikkeling bestaat uit 8 verhuurappartementen, 2 grondgebonden seniorenwoningen, 17 parkeerplaatsen en de bouw van een opslagruimte voor de Hubo. Het nieuwbouwprogramma van HILVA gaat uit van max. 2 bouwlagen zonder kap.

Tijdens het overleg met [REDACTED] geeft Hilva inzage in de planvorming en de actuele stand van zaken (de tekeningen van het principeverzoek worden bekeken en besproken). Het principeverzoek van Hilva is als bijlage bij dit gespreksverslag toegevoegd.

TH geeft aan dat hij ook in overleg is met de burens [REDACTED] [REDACTED] heeft TH aangegeven dat zij -bij herontwikkeling van het achterterrein van de Hubo- wellicht ook een seniorenwoning in hun achtertuin willen (laten) realiseren. TH geeft [REDACTED] [REDACTED] inzage in de schets welke HILVA heeft opgesteld n.a.v. het overleg met [REDACTED]. Deze schets d.d. 24.01.2022 is als bijlage bij dit gespreksverslag toegevoegd. TH geeft aan dat hij deze schets heeft besproken met de gemeente Dongen en geeft aan dat de gemeente niet

akkoord is met de voorgestelde invulling. De gemeente Dongen geeft aan niet akkoord te zijn met de stedenbouwkundige invulling en geeft aan dat het plan niet voldoet aan de parkeernormen. TH geeft aan dat de door Hilva ingeschakelde projectarchitect (Havermans Hielkema Architecten) nog een studie zal verrichten om te zien of de toevoeging van 1 extra woning haalbaar is.

Naar aanleiding van de vraag van TH of [REDACTED] wellicht interesse heeft om een gedeelte van hun achtertuin aan Hilva te verkopen t.b.v. de nieuwbouwontwikkeling geven zij aan hier geen interesse in te hebben. [REDACTED] geeft aan graag wel een achterontsluiting te willen realiseren van hun perceel t.b.v. bijvoorbeeld een nog te bouwen garage achter in de tuin. TH geeft aan dat dit in de huidige planopzet niet mogelijk is omdat dit ten koste zou gaan van 1 seniorenwoning.

[REDACTED] geeft aan in principe geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling van HILVA. TH en [REDACTED] spreken af dat zij -gelet op de toekomstige bebouwing op erfafscheiding- t.z.t. gezamenlijk nadere afspraken zullen maken over de nieuw te realiseren erfafscheiding.

De planning van de nieuwbouwontwikkeling wordt kort besproken. TH geeft aan ca. 1 jaar proceduretijd (afhankelijk van de te volgen procedure en eventuele bezwaren) en ca. 1 jaar bouwtijd. TH geeft aan dat er in de formele ruimtelijke procedures mogelijkheden zijn voor bezwaren en planschadeclaims.

TH spreekt met [REDACTED] af hen op de hoogte te houden van de verdere planontwikkeling.

Bijlagen:

- Principeverzoek Hilva ontwikkeling achterterrein Hubo d.d. 08.12.2021;
- Schetsontwerp Hilva d.d. 24.01.2022.
- Schriftelijke reactie van [REDACTED] op besprekingsverslag:

Van: [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 8 maart 2022 10:14

Aan: Thomas Heuvel | Hilva <thomas@hilva.nl>

Onderwerp: Re: Concept besprekingsverslag overleg
nieuwbouwontwikkeling Hubo

Hallo Thomas,

Excuus voor de late reactie. Het verslag is een accurate weergave van het gesprek. Daarbij dient wel benadrukt te worden dat 'in principe geen bezwaar' ziet op de voorlopige plannen die, zoals jij zelf ook al aangaf, nog

kunnen wijzigen. Daarbij zijn voor ons logischerwijs van belang waar bijvoorbeeld de eventuele tuinen komen, waar ramen worden geplaatst etc. Dit alles verband houden met onze huidige rust en privacy die in een centrum van grote waarde zijn.

Met vriendelijke groet,



Datum verslag: 10.02.2022

Opgesteld door: TH / HILVA

Besprekingsverslag (interview)

Participatie ontwikkeling achterterrein Hubo – Hoge Ham 49 te Dongen

Datum overleg: 24.01.2022
Locatie overleg: Hoge Ham 55A Dongen
Project: Achterterrein Hubo Dongen
Gesprekspartner: Fam. Kersbergen
Gesprekspartner: Thomas Heuvel van Hilva (TH)

GESPREKSVERSLAG

Hilva is de ontwikkelaar van het achterterrein van de Hubo locatie aan de Hoge Ham in Dongen. [REDACTED] zijn de eigenaren van de [REDACTED]

Aanleiding van het overleg 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 door HILVA gewenste ontwikkeling bestaat uit 8 verhuurappartementen, 2 grondgebonden seniorenwoningen, 17 parkeerplaatsen en de bouw van een opslagruimte voor de Hubo.

Tijdens het overleg met [REDACTED] geeft Hilva inzage in de planvorming en de actuele stand van zaken (de tekeningen van het principeverzoek worden bekeken en besproken). Het principeverzoek is als bijlage bij dit gespreksverslag toegevoegd.

[REDACTED] geeft aan graag een seniorenwoning in de achtertuin te willen bouwen en een ontsluiting te willen creëren aan de Jan Willemenstraat.

Tijdens het overleg wordt samen gezocht naar mogelijkheden om de wens van [REDACTED] in het nieuwbouwplan mogelijk te maken. Hilva maakt n.a.v. het overleg een schetsontwerp waarin er een seniorenwoning in de tuin van [REDACTED] wordt gerealiseerd. Deze schets is als bijlage aan dit gespreksverslag toegevoegd (schetsontwerp 24.01.2022).

Hilva bespreekt deze schets op 25.01 met de gemeente Dongen (Jolanda Rijken). De eerste reactie van de gemeente is dat de woning op het kavel van [REDACTED] te veel weggestopt zit achter het appartementencomplex. Ook wordt geconstateerd dat er ten gevolge van het toevoegen van een woning een tekort aan parkeerplaatsen ontstaat. De gemeente geeft in eerste reactie dus aan geen voorstander te zijn van het voorgestelde schetsontwerp d.d. 24.01.2022.

Lode Havermans (architect van Hilva) geeft tijdens het overleg met de gemeente aan nog eens met een frisse blik naar het plan te willen kijken om te zien in hoeverre het toch mogelijk is om een extra woning aan het plan toe te voegen.

TH informeert [REDACTED] over het gesprek met de gemeente en de eerste inhoudelijke reactie van de gemeente.

TH spreekt af met [REDACTED] dat Hilva contact gaat opnemen met de burens [REDACTED] om te zien of er interesse is om een gedeelte van de achtertuin aan het plangebied toe te voegen. Indien dit het geval mocht zijn zouden hiermee misschien meer ruimtelijke mogelijkheden ontstaan voor de ontwikkeling (en daarmee wellicht ook meer mogelijkheden voor [REDACTED] om een woning in de achtertuin te realiseren).

TH spreekt met [REDACTED] af hen kort op de hoogte te houden van de planontwikkeling/overleg met de burens.

Bijlagen:

- Principeverzoek Hilva ontwikkeling achterterrein Hubo d.d. 08.12.2021;
- Schetsontwerp Hilva d.d. 24.01.2022.

Datum verslag: 31.01.2022

Opgesteld door: TH / HILVA

Besprekingsverslag (interview)

Participatie ontwikkeling achter terrein Hubo – Hoge Ham 49 te Dongen

Datum overleg: 24.03.2022
Locatie overleg: Minister Aalberselaan 16
Project: Achterterrein Hubo Dongen
Gesprekspartner: [REDACTED]
Gesprekspartner: Thomas Heuvel van Hilva (TH)

GESPREKSVERSLAG

Aanleiding voor dit tweede overleg inzake de voorgenomen ontwikkeling van Hilva is dat [REDACTED] n.a.v. het eerste overleg d.d. 08.03 en het gespreksverslag d.d. 17.03 graag hun zorgen en bedenkingen over de ontwikkeling delen met Hilva.

[REDACTED] geven aan dat het gespreksverslag d.d. 17.03 een correcte weergave is van hetgeen besproken is tijdens het overleg d.d. 08.03. Naar aanleiding van de ontvangen informatie hebben [REDACTED] de afgelopen weken de nieuwbouwplannen op zich in laten werken. [REDACTED] geven aan dat zij toch wel geschrokken zijn van hetgeen zij op zich af zien komen met de nieuwbouw op het achterterrein van de Hubo.

De zorgen van [REDACTED] zien met name op:

- **Privacy:** [REDACTED] geven aan dat zij een dakterras hebben aan de achterzijde van de woningen waar zij in het voor- en najaar gebruik van maken. Door de komst van de nieuwbouw aan de achterzijde vrezen zij een inbreuk op hun privacy wanneer zij gebruik maken van dit balkon. Tevens geven zij aan verminderde privacy te krijgen in de slaapkamers aan de achterzijde van de woning. Om de privacy niet aan te tasten stellen [REDACTED] voor om een nieuwbouwplan te maken met het volledige programma op de begane grond (dus geen 1^e verdieping).
- **Parkeerplaatsen:** [REDACTED] geven aan dat door de komst van het nieuwe parkeerterrein aan de achterzijde hun tuin volledig omgeven wordt door parkeerplaatsen. Er ligt immers al een parkeerplaats naast hun tuin. Dit vinden zij een onwenselijke situatie.
- **Bezonning:** [REDACTED] geven aan dat zij ten gevolge van de nieuwbouw en/of groenaanplant minder zon in hun tuin verwachten.

- **Laadvermogen locatie:** [REDACTED] geven aan dat zij het aantal nieuwbouwwoningen op de locatie te hoog vinden en vragen zich af of de nieuwbouwontwikkeling een voortzetting is van de sfeer van het aangrenzende wijkje.

De eerste reactie van TH op voornoemde zorgen is als volgt:

- **Privacy:** TH geeft aan dat er door de realisatie van de nieuwbouw inderdaad wat meer mensen op het dakterras op de verdieping kunnen kijken. TH stelt ook vast -na bezoek aan het betreffende terras- dat er in de huidige situatie ook van diverse kanten op het dakterras gekeken kan worden. [REDACTED] geven aan dat dit in de praktijk meevalt i.v.m. aanwezige bomen en woningprogramma bij de omliggende woningen.



Zicht vanaf het dakterras op de 1^e verdieping aan de achterzijde van de woning (kijkrichting woningen aan de Jan Willemenstraat). Foto maart 2022.



Zicht vanaf het dakterras op de 1^e verdieping aan de achterzijde van de woning (kijkrichting woningen aan de Jan Willemenstraat). Foto voorjaar/zomer.



Zicht vanaf het dakterras op de 1^e verdieping aan de achterzijde van de woning (kijkrichting achterterrein Hubo). Foto maart 2022.



Zicht vanaf het dakterras op de 1^e verdieping aan de achterzijde van de woning (kijkrichting achtertuinen woningen Minister Aalberselaan). Foto maart 2022.

TH geeft aan dat het zicht vanuit de nieuwbouw op het dakterras wellicht ook weggenomen kan worden door het planten van bomen/leilinden o.i.d. in het plangebied.

TH geeft aan dat het laten vervallen van het volledige programma op de 1^e verdiepingen leidt tot een financieel onhaalbaar plan en derhalve niet mogelijk is.

- **Parkeerplaatsen:** Op dit punt heeft TH geen nadere inhoudelijke reactie gegeven.
- **Bezonning:** De nieuwbouw zelf heeft geen nadelige gevolgen voor de bezonning van de achtertuin van [REDACTED]. Indien er nieuwe bomen geplant worden in het plangebied (om bijv. zichtlijnen te onderbreken) zou dit wel schaduw kunnen veroorzaken in de achtertuin.

- **Laadvermogen locatie:** TH geeft aan dat het plan van Hilva in principe akkoord is bevonden door de gemeente Dongen. Het principeakkoord van het College is op basis van een positief ambtelijk advies waarin alle relevante aspecten gewogen zijn (o.a. stedenbouw, volkshuisvestelijk programma, parkeren). TH geeft aan dat hij -mede gelet op het positieve ambtelijke advies- de mening van [REDACTED] op dit vlak niet deelt.

[REDACTED] geven aan dat zij overwegen om in hun achtertuin (op termijn) ook een seniorenwoning te realiseren. Samen met TH wordt tijdens het overleg geschetst hoe deze seniorenwoning dan mogelijk gepositioneerd zou kunnen worden. Samen wordt geconcludeerd dat een extra seniorenwoning -in relatie tot het plan van Hilva- stedenbouwkundig wellicht wel aanvaardbaar is (afronding hofje). Dit is echter uiteindelijk ter beoordeling van de gemeente Dongen. Er moet dan wel rekening gehouden worden met een tweetal extra parkeerplaatsen op eigen terrein en entree van het kavel via de bestaande parkeerhaven (= gemeentegrond).

TH geeft aan dat -wanneer [REDACTED] dit overwegen- het nu wellicht een goed moment is om deze extra woning mee te laten lopen in de bestemmingsplanprocedure van Hilva. TH geeft aan dat hij de kans klein acht dat de gemeente anders nog akkoord zal gaan met de realisatie van een woning in de achtertuin van [REDACTED] (i.v.m. precedentwerking). TH spreekt met [REDACTED] af dat zij over deze wens nog even nadenken en hem nader informeren hieromtrent.

TH geeft aan dat hij momenteel ook in gesprek is met de eigenaren van [REDACTED]. De bewoners van deze adressen hebben aangegeven wellicht een deel van hun (diepe) achtertuinen mee te willen ontwikkelen. Toevoeging van deze percelen zou kunnen leiden tot een plaanpassing van Hilva. TH geeft aan [REDACTED] op de hoogte te houden van de uitkomst van deze besprekingen.

TH spreekt met [REDACTED] af hen op de hoogte te houden van de verdere planontwikkeling. [REDACTED] informeren TH over hun wens wel/geen woning te realiseren in hun achtertuin.

Bijlagen: N.v.t

Datum verslag: 04.04.2022

Opgesteld door: TH / HILVA

Besprekingsverslag (interview)

Participatie ontwikkeling achter terrein Hubo – Hoge Ham 49 te Dongen

Datum overleg: 08.03.2022
Locatie overleg: Minister Aalberselaan 16
Project: Achterterrein Hubo Dongen
Gesprekspartner: [REDACTED]
Gesprekspartner: Thomas Heuvel van Hilva (TH)

GESPREKSVERSLAG

Hilva is de ontwikkelaar van het achterterrein van de Hubo locatie aan de Hoge Ham in Dongen. [REDACTED] zijn de eigenaren van de woning aan [REDACTED]

Aanleiding voor het overleg is het initiatief van Hilva voor de sloop van de oude opstallen achter de Hubo winkel t.b.v. een nieuwbouwontwikkeling. Hilva heeft voor de door haar gewenste nieuwbouwontwikkeling 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 door Hilva voorgestelde ontwikkeling bestaat uit 8 verhuurappartementen, 2 grondgebonden seniorenwoningen, 17 parkeerplaatsen en de bouw van een opslagruimte voor de Hubo. Het nieuwbouwprogramma van Hilva gaat uit van max. 2 bouwlagen zonder kap.

Tijdens het overleg geeft TH inzage in de planvorming en de actuele stand van zaken (de tekeningen van het principeverzoek worden bekeken en besproken). Het principeverzoek van Hilva is als bijlage bij dit gespreksverslag toegevoegd.

TH geeft aan dat hij ook in overleg is met de eigenaren van de woningen [REDACTED]. Tevens geeft TH aan een positief/constructief overleg te hebben gehad met de eigenaren van de woning op het adres [REDACTED]. Naast deze 1-op-1 besprekingen zal Hilva nog een informatieavond inplannen waarbij overige belanghebbenden geïnformeerd zullen worden.

De eigenaren van de woning aan de [REDACTED] hebben aan TH

aangegeven dat zij -bij herontwikkeling van het achterterrein van de Hubo- wellicht ook een seniorenwoning in hun achtertuintuin willen (laten) realiseren. TH geeft [REDACTED] inzage in de schets welke Hilva heeft opgesteld n.a.v. de wens van de eigenaren van [REDACTED]. Deze schets d.d. 24.01.2022 is als bijlage bij dit gespreksverslag toegevoegd. TH geeft aan dat hij deze schets heeft besproken met de gemeente Dongen en geeft aan dat de gemeente niet akkoord is met de voorgestelde invulling. De gemeente Dongen geeft aan niet akkoord te zijn met de stedenbouwkundige invulling en geeft aan dat het plan niet voldoet aan de parkeernormen.

TH geeft aan dat Hilva inmiddels een projectarchitect in de arm heeft genomen. Dit is Havermans Hielkema Architecten uit Breda.

[REDACTED] geven aan dat zij moeten wennen aan het idee dat de situatie aan de achterzijde van hun perceel zal veranderen. De huidige bedrijfsbebouwing staat er al sinds jaar en dag en heeft tot dusver nog nooit tot overlast geleid. De Hubo is een rustige achterbuur. Samen wordt de huidige situatie van de achtertuintuin en de bestaande erfafscheidingen ter plaatse opgenomen/bekeken. De bedrijfsbebouwing van de Hubo staat op erfafscheiding. [REDACTED] geven aan dat wanneer deze verdwijnt hiervoor een nieuwe tuinmuur terug zal moeten komen zodat er geen zicht zal ontstaan van het nieuwe parkeerterrein en de achtertuintuin. Over deze nieuwe gemetselde erfafscheiding zullen Hilva en [REDACTED] t.z.t. nadere afspraken maken.

Ook wordt gezamenlijk stilgestaan bij waar exact de nieuwbouw komt te staan t.o.v. de huidige bebouwing. [REDACTED] geven aan dat zij verwachten dat de nieuwbouw een inbreuk op hun privacy zal betekenen.

De planning van de nieuwbouwontwikkeling wordt kort besproken. TH geeft aan ca. 1 jaar proceduretijd (afhankelijk van de te volgen procedure en eventuele bezwaren) en ca. 1 jaar bouwtijd. TH geeft aan dat er in de formele ruimtelijke procedures mogelijkheden zijn voor bezwaren en planschadeclaims.

TH spreekt met [REDACTED] af hen op de hoogte te houden van de verdere planontwikkeling.

Bijlagen:

- Principeverzoek Hilva ontwikkeling achterterrein Hubo d.d. 08.12.2021;
- Schetsontwerp Hilva d.d. 24.01.2022.

Datum verslag: 17.03.2022

Opgesteld door: TH / HILVA

Besprekingsverslag (*interview*)

Participatie ontwikkeling achter terrein Hubo – Hoge Ham 49 te Dongen

Datum overleg: 10.02.2022
Locatie overleg: [REDACTED]
Project: Achterterrein Hubo Dongen
Gesprekspartner: [REDACTED]
Gesprekspartner: Hilva (Thomas Heuvel TH)

GESPREKSVERSLAG

Hilva is de ontwikkelaar van het achterterrein van de Hubo locatie aan de Hoge Ham in Dongen. [REDACTED] is door de gemeente Dongen aangegeven als potentieel belanghebbende bij de ontwikkeling en heeft Hilva geadviseerd in een vroeg stadium van de ontwikkeling contact op te nemen met de Heemkunde.

Aanleiding van het overleg is het initiatief van Hilva voor de sloop van de oude opstallen achter de Hubo winkel t.b.v. een nieuwbouwontwikkeling. Hilva heeft voor de door haar gewenste nieuwbouwontwikkeling 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 door Hilva voorgestelde ontwikkeling bestaat uit 8 verhuurappartementen, 2 grondgebonden seniorenwoningen, 17 parkeerplaatsen en de bouw van een opslagruimte voor de Hubo. Het nieuwbouwprogramma van Hilva gaat uit van max. 2 bouwlagen zonder kap.

Tijdens het overleg met de [REDACTED] van de [REDACTED] geeft Hilva inzage in de planvorming en de actuele stand van zaken (de tekeningen van het principeverzoek worden bekeken en besproken). Het principeverzoek van Hilva is als bijlage bij dit gespreksverslag toegevoegd.

[REDACTED] geven aan samen met de gemeente Dongen en de woningbouwvereniging (Cascade) in een werkgroep te hebben gezeten in het kader van de totstandkoming van het nieuwe bestemmingsplan De Hoogt. Door de inbreng van [REDACTED] is er in dit plan o.a. rekening gehouden met de typisch Dongense historische

verkavelingsstructuur (hoofdader Hoge Ham met daaraan om de ca. 100 m haaks daarop een zogenaamde sticht (pad) naar het achterland).

_____ geven aan in principe geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling van Hilva. Zij constateren dat de ontwikkeling van Hilva aansluit bij de aanwezige stedenbouwkundige structuur en dat de ontwikkeling geen bestaande stichten belemmerd. Zij geven ter overweging mee om een nieuwe sticht/voetgangersverbinding te realiseren vanaf het plangebied over het parkeerterrein van de Hubo.

Bijlagen:

- Principeverzoek Hilva ontwikkeling achterterrein Hubo d.d. 08.12.2021;

Datum verslag: 10.02.2022

Opgesteld door: TH / HILVA

Besprekingsverslag (interview)

Participatie ontwikkeling achter terrein Hubo – Hoge Ham 49 te Dongen

Datum overleg: 13.04.2022
Locatie overleg: [REDACTED]
Project: Achterterrein Hubo Dongen
Gesprekspartner: [REDACTED]
Gesprekspartner: Thomas Heuvel van Hilva (TH)

GESPREKSVERSLAG

Hilva is de ontwikkelaar van het achterterrein van de Hubo locatie aan de Hoge Ham in Dongen. Jaap en Marieke zijn de eigenaren van de woning [REDACTED]. De woning van [REDACTED] is al meerdere generaties in eigendom van [REDACTED].

Aanleiding van het overleg 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 door HILVA voorgestelde ontwikkeling bestaat uit 8 verhuurappartementen, 2 grondgebonden seniorenwoningen, 17 parkeerplaatsen en de bouw van een opslagruimte voor de Hubo. Het nieuwbouwprogramma van HILVA gaat uit van max. 2 bouwlagen zonder kap. De exacte hoogte van de nieuwbouw opslagruimte van de Hubo is nog onderwerp van nader onderzoek (overleg fam. Aarts).

Tijdens het overleg geeft TH inzage in de planvorming en de actuele stand van zaken (de tekeningen van het principeverzoek worden bekeken en besproken). Het principeverzoek van Hilva is als bijlage bij dit gespreksverslag toegevoegd.

TH geeft aan dat hij ook in overleg is met [REDACTED] en met [REDACTED]. Beide burens hebben aangegeven wellicht -en onder voorwaarden- ook een gedeelte van hun achtertuin ter beschikking te willen stellen voor de ontwikkeling. In het grotere plangebied zouden dan mogelijk 1 of 2 extra seniorenwoningen gerealiseerd kunnen worden. TH heeft verschillende schetsontwerpen

gemaakt waarin de betreffende achtertuinen betrokken zijn bij de ontwikkeling. De verschillende alternatieven zijn inmiddels besproken met de burens en de conclusie is dat het -om meerdere redenen- niet haalbaar is om het plangebied te vergroten. Hilva zal dus blijven bij haar basisplan.

_____ geven aan in principe geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling van Hilva aangezien de nieuwbouw op enige afstand van hun woning/tuin gerealiseerd wordt. I.v.m. de beperkte bouwhoogte en het programma op de 1^e verdieping (slaapkamers aan de achterzijde) verwachten zij weinig/geen privacy problemen. Dat het plangebied via de Jan Willemenstraat ontsloten wordt, wordt positief ontvangen.

_____ geven aan dat de volgende zaken wat hun betreft van wel belang zijn:

- Het is van belang voor _____ dat er in de toekomst – wanneer de Hubo ooit verdwijnt- niet alsnog een extra woning op het achterterrein gerealiseerd wordt. Dit zou namelijk hun privacy ernstig aantasten. TH geeft aan dat dit zeer onwaarschijnlijk is aangezien het achterterrein niet toegankelijk is/wordt t.g.v. de ontwikkeling van Hilva. In dit kader geven _____ aan daarom géén voorstander te zijn van een groter plangebied (d.w.z. incl. achtertuinen van de burens) omdat hierdoor wellicht wel een ontsluitingsmogelijkheid zou ontstaan t.b.v. een mogelijk nieuw te bouwen woning;
- _____ geven aan dat zij voor 1/5 deel onverdeeld eigenaar zijn van de achterom naar de parkeerplaats van de Hubo. Tevens geven zij aan dat er oude erfdiensbaarheden liggen over en weer tussen de verschillende kadastrale percelen ter plaatse en geven aan dat deze oude rechten/afspraken moeten komen te vervallen wanneer de nieuwbouw gerealiseerd wordt. TH geeft aan hiermee akkoord te zijn en dit op te nemen met de (nog te kiezen) projectnotaris.

De planning van de nieuwbouwontwikkeling wordt kort besproken. TH geeft aan ca. 1 jaar proceduretijd (afhankelijk van de te volgen procedure en eventuele bezwaren) en ca. 1 jaar bouwtijd. TH geeft aan dat er in de formele ruimtelijke procedures mogelijkheden zijn voor bezwaren en planschadeclaims.

TH spreekt _____ af hen op de hoogte te houden van de verdere planontwikkeling en hen ook uit te nodigen voor de informatieavond in Den Hamse Bok.

Bijlagen:

- Principeverzoek Hilva ontwikkeling achterterrein Hubo d.d. 08.12.2021;
- Diverse schetsontwerpen groter plangebied.

Datum verslag: 14.04.2022

Opgesteld door: TH / HILVA

Besprekingsverslag (interview)

Participatie ontwikkeling achter terrein Hubo – Hoge Ham 49 te Dongen

Datum overleg: 21.04.2022
Locatie overleg: [REDACTED]
Project: Achterterrein Hubo Dongen
Gesprekspartner: [REDACTED]
Gesprekspartner: Thomas Heuvel van Hilva (TH)

GESPRESVERSLAG

TH heeft [REDACTED] per email d.d. 14.04.2022 verzocht om uiterlijk na de Pasen te reageren op de vraag of zij wel/geen nieuwbouwwoning in hun achtertuin wensen te realiseren. [REDACTED] hebben per email d.d. 19.04.22 aangegeven mogelijk -in de toekomst- een woning in hun achtertuin te willen realiseren (of althans de mogelijkheid daartoe nu open te willen laten). Tevens verzoeken zij TH in dezelfde email of er concrete afspraken gemaakt kunnen worden ten aanzien van de nieuwe muur op erfscheiding en de nieuw aan te leggen groenvoorzieningen in het plangebied van Hilva.

Plangebied nieuwbouwwontwikkeling Hilva:

TH geeft tijdens het overleg aan dat inmiddels duidelijk is dat de eigenaren van de aangrenzende woningen aan de Hoge Ham hun tuinen niet aan het plangebied van de Hilva ontwikkeling willen toevoegen. Dit houdt dus in dat er geen groter plangebied ter beschikking is en dat Hilva derhalve aan haar basisplan vasthoudt.

Afspraak t.a.v. de nieuwe muur op erfscheiding:

Hilva zal een nieuwe, gemetselde erfafscheiding (laten) realiseren t.p.v. de erfgrans tussen de tuin van [REDACTED] en het plangebied van Hilva. Uitvoering in halfsteens metselwerk, grijze kleur, hoogte gelijk aan gemetselde erfafscheiding tussen de tuin van [REDACTED] en de bestaande parkeerhaven.

Afspraak t.a.v. nieuwe groenvoorziening in het plangebied van Hilva:

Hilva laat de projectarchitect Havermans Hielkema het nieuwbouwplan inclusief nieuw aan te leggen parkeerterrein nader uitwerken. Daarna zal Hilva het ontwerp van de groenvoorzieningen opnemen met de projecthovenier. Nadat e.e.a. is uitgewerkt door de projecthovenier zal Hilva dit voorleggen aan [REDACTED]. Uitgangspunt voor de nadere

uitwerking is het Programma van Eisen van de gemeente Dongen (aangezien de gemeente Dongen eigenaar wordt van de door Hilva aangelegde parkeervoorziening inclusief groenvoorzieningen).

Uitgangspunt voor de nieuw aan te leggen groenvoorzieningen voor [REDACTED] is dat het voor privacy zorgt en geen zon wegneemt.

Realisatie woning in achtertuin [REDACTED]:

TH geeft aan dat hij het onwenselijk vindt dat een eventuele nieuw door [REDACTED] te bouwen woning in hun achtertuin onderdeel uitmaakt van de door Hilva te doorlopen ruimtelijke vergunningsprocedure. Hilva wil graag een korte vergunningsprocedure volgen op basis van een uitgewerkt bouwplan. Daarnaast geeft TH aan dat er mogelijk bezwaren gaan komen van bureu t.a.v. de woning in de achtertuin van [REDACTED] en TH wil niet dat deze (mogelijke) bezwaren ten laste komen van de nieuwbouwontwikkeling van Hilva. Daarnaast geeft TH aan dat de mogelijke verrekening van de procedurekosten (o.a. gemeentelijke bedragen, bankgarantie t.g.v. mogelijke planschade, alle benodigde onderzoeken etc..) niet wenselijk is.

[REDACTED] geven aan dat zij sowieso de woning in hun achtertuin niet op korte termijn willen realiseren. Tevens wordt tijdens het gesprek vastgesteld dat de woning in de achtertuin wellicht later altijd nog gerealiseerd kan worden omdat de stedenbouwkundige eindsituatie t.g.v. het nieuwbouwplan van Hilva de realisatie van de betreffende woning niet frustreert. De mogelijke toekomstige nieuwbouwwoning van [REDACTED] kan immers alsdan via de bestaande gemeentelijke parkeerhaven ontsloten worden. Alles overwegende geven [REDACTED] aan dat zij de realisatie van de nieuwbouwwoning zelfstandig -in de toekomst- zullen oppakken.

Informatieavond:

TH zal met [REDACTED] uitnodigen voor een informatieavond in de Den Hamse Bok.

Bijlagen: N.v.t

Datum verslag: 25.04.2022

Opgesteld door: TH / HILVA