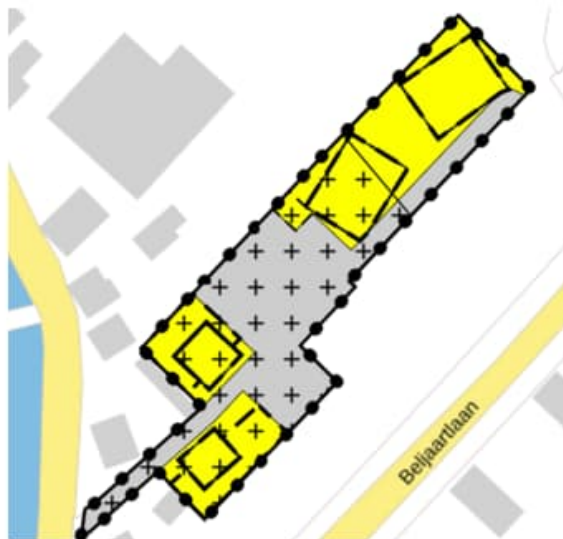


Dongen bestemmingsplan Lage Ham 40

Lijst van wijzigingen

Verbeelding

Na overleg met welstand zijn de appartementenblokken iets verschoven/gedraaid (zie onderstaande afbeelding). De bouwvlakken op de verbeelding zullen hierop aangepast worden.



verbeelding ontwerpbestemmingsplan



bouwblokken gedraaid – aanpassen verbeelding

Regels

Aritkel 11.1 lid b wijzigen in: 'Voor de in lid a genoemde voldoende parkeergelegenheid dienen de parkeernormen zoals bedoeld in de parkeernormen 2025 van de gemeente Dongen en eventuele opvolgende documenten in acht genomen te worden;'

Toelichting (ambtelijke aanpassingen)

- Paragraaf 2.2. – Na de zin 'Het planvoornemen [...] het plangebied.' de zin toevoegen: 'In de twee appartementengebouwen zullen elk 12 goedkope koopappartementen (categorie 'Koop, appartement, <75 m2 bvo') worden gerealiseerd. Hiermee gaat het in totaal om 24 betaalbare koopappartementen tot € 285.000,- v.o.n. prijspeil 2025.'
- Toelichting - Figuren 2.7, 2.8 en 2.9 aanpassen aan de laatste versie van het plan (zoals ook voorgelegd aan welstand)
- Paragraaf 3.2.3 onder Algemeen – Na de zin 'Het planvoornemen [...] per gebouw.' de zin toevoegen: 'In de twee appartementengebouwen zullen elk 12 goedkope koopappartementen (categorie 'Koop, appartement, <75 m2 bvo') worden gerealiseerd.'
- Paragraaf 3.2.3 onder Regionale afspraken – Na de zin 'Gemeente motiveren [...] te voldoen.' de tekst toevoegen: 'Voorliggend initiatief gaat uit van het mogelijk maken van twee vrije kavels (categorie vrijstaande koop) en 24 goedkope koopappartementen. Hiermee wordt 92% betaalbare koop en 8% vrije sector mogelijk gemaakt. Er wordt wel voldaan aan de beleidsuitgangspunten vanuit de Woondeal om minimaal tweede betaalbare woningen te realiseren, maar niet aan het uitgangspunt dat 30% sociale huur dient te zijn. De woningen vallen alle in het goedkope segment tot €285.000,- v.o.n.-prijs (prijspeil 2025, zie tabel 3.2). Het betaalbare segment is tot €405.000,- v.o.n.-prijs. De woningen vallen hiermee in een categorie die nu minder aan bod komt. Immers als een woningbouwontwikkeling moet

voldoen aan 30% sociale huur en 70% in het betaalbare segment, ligt de v.o.n.-prijs van de koopwoningen het betaalbare segment meestal rond de €405.000,-. Het is daarmee voorstelbaar er geen woningen in de sociale (goedkope) huur worden gerealiseerd maar wel een groot deel in de sociale (goedkope) koop.

- Tabel 3.2 Actuele prijsgrenzen gemeente Dongen prijspeil 2025'

Actuele prijsgrenzen per:	1 jan. 2025
Koop - goedkoop	< € 285.000,-
Koop - middelduur	€ 285.000,- < x < € 405.000,-
Koop - duur	> € 405.000,-
Huur - goedkoop (= sociale huursector)	< € 900,-
Huur - middelduur	€ 900,- < x < €1.185,-
Huur - duur	> € 1.185,-

- Paragraaf 3.2.3. onder het kopje 'Woningbehoefteonderzoek' na de zin 'De ontwikkeling [...] goedkope koop.' de tekst toevoegen: 'Voor koop geldt de maximale grens van sociale koop van de gemeente Dongen. Uitgaande van prijspeil 2025 is dit geijkt op €285.000,-, maar zou de komende jaren in theorie kunnen veranderen. In dat geval is deze prijs afhankelijk van het jaar wanneer de woningen eventueel in de verkoop zouden gaan.'
- Paragraaf 4.2.2 – Opnemen: 'De beoogde ontwikkeling bestaat uit het mogelijk maken van maximaal 26 woningen in het plangebied.'
- Paragraaf 4.3.1 – CROW publicatie wijzigen in 744.
- Paragraaf 4.3.1 - De zin opnemen: 'De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de gemeentelijke parkeernormen 2025.'
- Paragraaf 4.3.2.2 – opnemen 'parkeernomren 2025 van de gemeente Dongen.
- Paragraaf 4.3.2.2. – tabel 4.1 Parkeerbehoefte toekomstige situaite wijzigen in:

	Aantal	Norm (maximum)	Parkeerbehoefte
Koop, huis, vrijstaand	2	2,45	4,9
Koop, appartement, <75 m ² bvo	24	1,85	44,6
<i>Totaal</i>	26		49,3

- Paragraaf 4.3.2.2. – de tekst opnemen: 'Voor het bepalen van het parkeeraanbod wat in de beoogde ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, zijn de rekenfactoren voor parkeervoorzieningen bij woningen uit tabel 3.2 van de parkeernormen 2025 van de gemeente Dongen van belang. In onderstaande tabel 4.2 is aangegeven wat het parkeeraanbod van de beoogde ontwikkeling is, rekening houdend met de berekeningsaantallen uit de parkeernormen 2025. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat de berekeningsaantallen alleen toegepast kunnen worden als de juiste maatvoeringen ten aanzien van opritten en garages aangehouden worden. De correcte maatvoeringen worden vermeld in paragraaf 3.3 van de parkeernormen 2025. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning zal hieraan getoetst worden. Om de parkeeruitwerking juridisch-planologisch te borgen is in artikel 11.1 een regeling opgenomen.'
- Paragraaf 4.3.2.2. – Onder tabel 4.2 de zin opnemen: 'Met een parkeerbehoefte van 49,3 en een parkeeraanbod van 50,6 wordt voldaan aan de parkeernormen 2025.'
- Paragraaf 4.3.2.3. – De 1^e alinea wijzigen in: 'De verkeersgeneratie is berekend met kencijfers van het CROW (publicatie 744). In de toekomstige situatie is voor het plangebied aan Lage Ham 40 te Dongen sprake van de toevoeging van twee vrijstaande woningen en 24 goedkope koopappartementen. De verkeersgeneratie is weergegeven in tabel 4.3.'
- Tabel 4.3 Verkeersgeneratie toekomstige situatie wijzigen in:

	Aantal	Kencijfers CROW (maximum)	Weekdag	Werkdag
Koop, huis, vrijstaand	2	8,6	17,2	19,01
Koop, appartement, <75m ² bvo	24	5,3	127,2	141,19
<i>Totaal</i>	26		144,4	160,20

- Paragraaf 4.3.2.3. – In de zin ‘Voor het [...] gemiddelde weekdag’ het aantal mvt/etmaal wijzigen in 144,4.
- Paragraaf 4.3.2.3. - Na de zin ‘Voor het [...] gemiddelde weekdag.’ de zin opnemen: ‘Deze verkeersgeneratie is doorgerekend in het stikstofonderzoek zoals opgenomen in paragraaf 4.13.2.2 van dit bestemmingsplan.’
- Paragraaf 4.3.2.3. – 3^e alinea, de getallen aanpassen in 160,20 mvt/etmaal en 16,02 mvt.
- Paragraaf 4.3.2.3. – 5^e alinea de getallen aanpassen in 144,4 mvt/etmaal en 110,4 mvt/etmaal.
- Paragraaf 4.7.2.2 – Na de zin ‘Het treffen van [...] aangevraagd.’ de tekst opnemen: ‘Het bijbehorende besluit heeft inmiddels als ontwerp ter inzage gelegen. Het besluit dient nog genomen te worden.’
- Paragraaf 4.9.2 – de tekst wijzigen in: ‘Door de ontwikkeling is er, zoals beschreven in paragraaf 4.3.2.3, sprake van een verkeersgeneratie van 144,4 mvt/etmaal (weekdaggemiddelde). Hierbij wordt uitgegaan van een (worst-case) aandeel vrachtverkeer van 10%. In de nibm-tool (versie 2024) is 2025 als jaar van planrealisatie aangehouden. Uit de berekening blijkt dat deze verkeerstoename zorgt voor een toename van het gehalte stikstof in de lucht van 0,22 µg/m³ en van fijnstof van 0,02 µg/m³ (tabel 4.6). Geconcludeerd kan worden dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijnstof in de lucht. Nader onderzoek is hierdoor niet noodzakelijk.’
- Paragraaf 4.13.2.2 – Verwijzing stikstofonderzoek en AERIUS-calculator aanpassen naar AERIUS-calculator versie 2024.1.3.

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1 – Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling aanpassen aan de hand van de doorgevoerde wijzigingen in de toelichting.
- Bijlage 8, 9 en 10 – Stikstofdepositieonderzoek en berekeningen aanpassen aan de hand van actuele versie AERIUS-calculator (versie 2024.1.3), bijbehorende vereisten en actuele verkeersgeneratie van 144,4 mvt/etmaal (weekdaggemiddelde).