

Sfeerverslag participatie Lage Ham 40 Dongen

Lage Ham 40

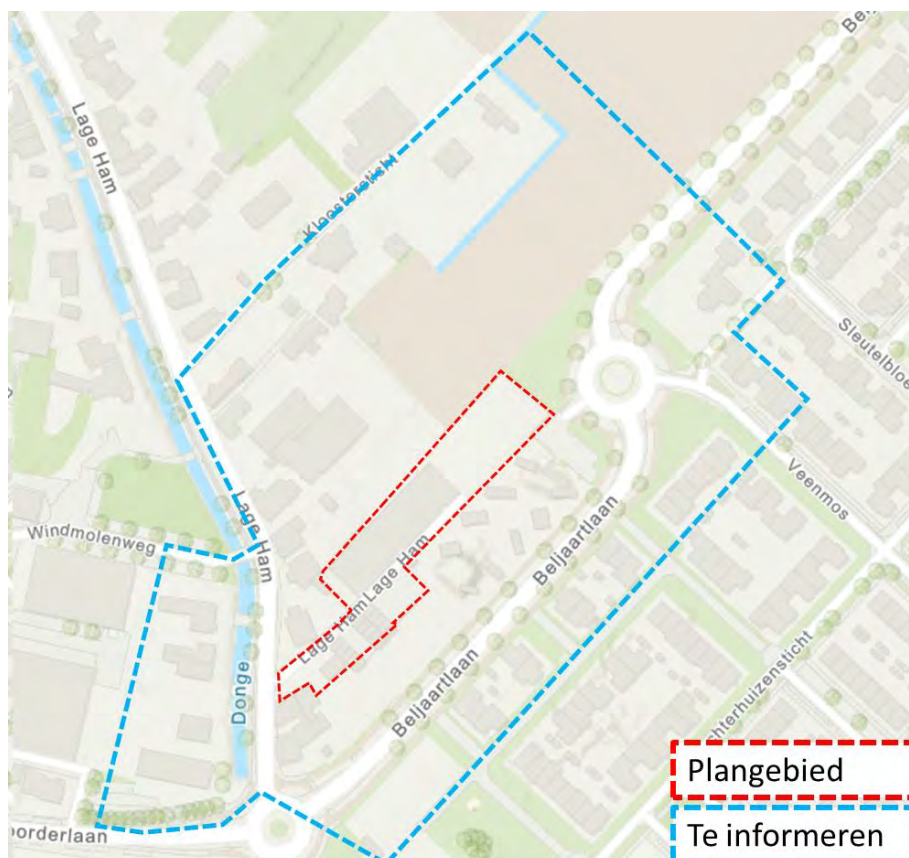
Voor het perceel Lage Ham heeft PPO een plan gemaakt dat voorziet in de bouw van 26 woningen (2 kavels en 24 appartementen). Gemeente en PPO werken toe naar een ontwerp bestemmingsplan, dat dit jaar nog ter inzage wordt gelegd. Vooruitlopend op de formele procedure heeft PPO de omgeving in de gelegenheid gesteld om te reageren op het planvoornemen (inspraak). Dit sfeerverslag geeft inzicht in de informatie die tijdens deze avond is opgehaald.

Inloopbijeenkomst

PPO organiseerde op dinsdag 21 november 2023 een inloopbijeenkomst in het gemeentehuis voor het bouwplan aan de Lage Ham 40 in Dongen. Circa 50 personen hebben de inloopbijeenkomst bezocht.

Uitnodiging

PPO heeft de bewoners in onderstaand gebied (figuur 1) per brief op de hoogte gesteld van de inloopbijeenkomst. Bewoners die geen uitnodiging hebben ontvangen, zijn evenwel welkom.



Figuur 1: verspreidingsgebied

Aanwezigen

Zo'n 50 personen hebben de inloopbijeenkomst bezocht. Bij binnenkomst is verzocht om een "sticker" te plakken op de eigen woning, zodat inzicht verkregen wordt in de aanwezigen (figuur 2). Niet iedereen heeft hier gebruik van gemaakt.

Onder de aanwezigen waren met name een groot aantal bewoners van de Tiny Houses op naastgelegen perceel en bewoners van de Lage Ham.



Figuur 2: aanwezigen

Beelden

Tijdens de inloopbijeenkomst zijn beelden (posters) getoond van het ontwerp van het plan. Deze zijn vervaardigd door de projectarchitect (CIER architecten). De posters zijn als bijlage bij dit sfeerverslag toegevoegd. Bij de posters konden omwonenden vragen stellen over het plan.

Daarnaast was er een tafel waarbij omwonenden in gesprek konden over het plan en hun op- en aanmerkingen konden posten.

Vragen

Tijdens de bijeenkomst zijn verschillende vragen gesteld. Onderstaand overzicht geeft inzicht in de gestelde vragen de beantwoording.

1. Hoeveel woningen worden er gebouwd?

In totaal is er in het bestemmingsplan ruimte voor 26 woningen. Waarvan 2 vrijstaande woningen en 24 appartementen, verdeeld over 2 bouwblokken.

2. Hoe groot zijn de appartementen?

De appartementen hebben een oppervlakte van maximaal 50 m² GO (Gebruiksoppervlakte).

3. Hoe hoog worden de bouwblokken?

De bouwblokken van de appartementen worden 3 bouwlagen (ca. 9.65 meter hoog). De vrijstaande woningen maximaal 2 lagen en een kap.

4. Hoeveel parkeerplaatsen worden er aangelegd?

In het gehele plan worden er 51 parkeerplaatsen aangelegd. (45 aan de kant van de appartementen, in totaal 6 bij de vrije kavels, waarvan 2x 2 naast elkaar voor de garage). Dit is op basis van de berekeningen met de parkeernormen van de gemeente Dongen.

5. Hoe wordt het plan ontsloten?

Het plan wordt aan twee kanten ontsloten. De vrijstaande woningen hebben een ontsluiting via de bestaande inrit vanaf de Lage Ham. De appartementen worden ontsloten via de Weegbree en de rotonde aan de Beljaartlaan. Voor auto's komt er een knip midden in het plan. Het plan is alleen doorgankelijk voor langzaam verkeer (hiermee wordt bedoeld fietsers en voetgangers). Auto's kunnen het plan dus niet doorkruizen. Doorgang is wel toegankelijk voor calamiteiten voertuigen.

6. Hebben de appartementen balkons?

Vooralsnog hebben de appartementen geen balkons. Ze maken gebruik van een gemeenschappelijke buitenruimte.

7. In welke prijsklasse zitten de appartementen?

Een deel van de appartementen zal verhuurd worden onder de liberalisatiegrens (sociale huur). Het andere deel zal verkocht worden voor de op dat moment geldende sociale koop grens. De sociale koopgrens wordt vastgesteld door de gemeente en voor 2023 lag deze grens op €225.000,-.

8. Zijn de twee kavels al verkocht?

Deze zijn op dit moment nog niet definitief verkocht.

9. Hoe kom ik in aanmerking voor een appartement?

Hier moeten nog definitieve afspraken gemaakt worden, als hier meer over duidelijk is zullen wij dit communiceren.

10. Is inschrijving bij de corporatie nodig?

We zijn in overleg met de lokale corporatie maar we kunnen nu nog niet aangeven of zij daadwerkelijk de woningen gaan verhuren.

11. Wanneer stoppen de bedrijfsactiviteiten op het perceel?

Bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zal PPO de gronden afnemen. Dit betekent dat op dat moment ook de bedrijfsactiviteiten gestopt moeten zijn.

12. We hebben overlast van de activiteiten, waar moeten we zijn?

Deze moeten gemeld worden bij de daartoe bevoegde instantie (gemeente, OMWB, politie, curator). Een zekere mate van overlast heeft eenieder van elkaar te tolereren, waarbij je de pech kunt hebben "slechte" burens te treffen. De gemeente kan niet overal tegen optreden. De overlast van de activiteit staat los van de bestemmingsplanprocedure.

13. Wanneer wordt er gestart met de bouwwerkzaamheden?

Het streven is om begin 2025 te starten met de bouwwerkzaamheden. Dit is uiteraard afhankelijk voor het doorlopen van verschillende procedures zoals het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.

14. Is PPO eigenaar?

PPO is op dit moment geen eigenaar. PPO heeft een koopovereenkomst, maar wordt pas eigenaar bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

15. Mogen de woningen van Minitopia blijven staan?

De woningen van Minitopia kunnen blijven staan volgens de afspraken die zij hebben met de gemeente. Onze ontwikkeling staat hier in principe los van.

16. Wanneer start de bestemmingsplan procedure?

We willen deze procedure dit jaar (2023) nog starten.

17. Wanneer verwachten jullie de bouwvergunning (omgevingsvergunning) aan te vragen en te krijgen?

Dit zal waarschijnlijk na de zomerperiode van 2024 plaatsvinden.

18. Hoe is de procedure?

Bestemmingsplan

- *De gemeente zal in 2023 het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage leggen.*
- *Tegen het ontwerpbestemmingsplan kan iedereen een zienswijze indienen bij de gemeenteraad.*
- *De gemeenteraad zal medio 2024 een voorstel behandelen t.a.v. de vaststelling van het bestemmingsplan.*
- *Het besluit van de gemeenteraad wordt bekendgemaakt, tegen dit besluit kan beroep worden ingesteld.*

Omgevingsvergunning

- *In het vierde kwartaal 2024 verwacht PPO de omgevingsvergunning (bouwvergunning) aan te kunnen vragen.*
- *De gemeente zal de aanvraag toetsen en besluiten of er een vergunning wordt afgegeven.*
- *Tegen het besluit om vergunning af te geven, staat bezwaar- en beroep open.*

- *Zodra er sprake is van een onherroepelijke vergunning (naar verwachting eerste kwartaal 2025), kunnen de voorbereidingen starten voor de uitvoering van het plan.*
- *De bouwtijd is neemt naar verwachting zo'n 12-15 maanden in beslag.*

19. Hoe is de bodemsituatie?

Om ergens woningen te kunnen realiseren zal aangetoond moeten worden dat de bodem geschikt is, danwel geschikt gemaakt kan worden voor deze functie. In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (NEN 5740). Dit onderzoek wijst uit dat er geen belemmeringen zijn voor het toekomstig gebruik van de gronden. De resultaten van het onderzoek gaven wel aanleiding om vervolgonderzoek uit te voeren ter plaatse van één van de gedane boringen. Een klein deel van de locatie dient gesaneerd te worden voordat er gebouwd wordt.

20. Wat is de afstand van de Tiny Houses tot de appartementencomplexen?

Dit is op de getoonde posters inzichtelijk gemaakt. De afstand van de appartementen tot de perceelsgrens van de Tiny Houses is tenminste 8 meter.

21. Komt er ook een speelvoorziening?

Het plan voorziet in een openbaar groen dat o.a. gebruikt kan worden voor natuurlijk spelen (tussen blok A en blok B in). Nadere invulling hiervan vindt plaats in het vervolgproces.

22. Kan het plan uitgebreid worden aan de westzijde?

Het plan voorziet daar nu niet. Hiervoor zal nader onderzoek en overleg nodig zijn. Omwille van de voortgang van het project en de huidige situatie op de woningmarkt zal dit onderzoek niet betrokken kunnen worden bij voorliggend plan.

23. Hoe worden de appartementencomplexen gefundeerd (heien?)

Er dient nog sonderingsonderzoek plaats te vinden om dit te kunnen bepalen. Wel staat vast dat er zeker niet geheid zal worden. Indien er op palen gefundeerd moet worden, gebeurt dit steeds vaker met grond verdringende schroefpalen.

Mocht het aannemelijk zijn dat er schade kan ontstaan aan omliggende bebouwing als gevolg van de bouwontwikkeling, dan wordt vooraf een opname gemaakt van objecten in de nabijheid.

24. Ten westen van het plangebied ligt een agrarisch perceel, behorende bij Kloostersticht. Dit perceel wordt nu ontsloten op de rotonde, net buiten het plangebied (nabij de walnotenboom). Kan deze ontsluiting behouden blijven?

De desbetreffende ontsluiting ligt buiten het plangebied van PPO en wordt als gevolg van het plan niet gewijzigd.

Inbreng

Tijdens de inloopbijeenkomst zijn aanwezigen in de gelegenheid gesteld om aan te geven wat zij goed vinden aan het plan (top) en wat zij minder goed vinden aan het plan (flop). Aanwezigen zijn daarnaast in gelegenheid gesteld om “tips” en “aandachtspunten” te formuleren. In onderstaande tabellen zijn alle punten benoemd en waar nodig voorzien van een reactie van de initiatiefnemer.

TOP		
Nr.	Inbreng	Reactie
1.	Ziet er goed uit, maar voor mij is de huidige overlast ook minimaal.	
2.	Mooi plan! Gelijk mee beginnen. Complimenten	
3.	Ziet er mooi uit, succes met het project	
4.	Paaltje o.i.d. om o.a. Lage Ham 38 doodlopend voor auto's te maken	
5.	Eén perceel achter nr. 42 en 1 één perceel achter nr. 38. Mooie toevoeging aan de 'miniwijk'	
6.	Fijn dat er geen galerij langs de flats zit	
7.	Mooi plan! Hopelijk kan snel gestart worden met de plannen en wordt de overlastsituatie beëindigd.	

TIP		
Nr.	Inbreng	Reactie
1.	- Parkeerplek Tiny Houses meenemen in het plan - Erfafscheiding tussen rijbaan en Tiny Houses (groen)	PPO gaat met de gemeente als grondeigenaar en Minitopia in gesprek over de parkeerplek en de erfafscheiding. Dit behoort tot de verdere uitwerking van het plan.
2.	Ik zou de parkeerplaats links van blok A verdelen zodat rechts van blok B een deel komt. Dit scheelt verkeer over de gedeelde weg.	De stedenbouwkundige opzet van het plan is zorgvuldig afgewogen. De gemeente ziet de positie aan de Beljaartlaan als een zichtlocatie en beoogt daarom aan deze zijde bebouwing en niet een parkeervoorziening.
3.	Een van de blokken op de plek van de nieuwe parkeerplaats en die parkeerplaatsen aanleggen bij de parkeerplaats van Tiny Beljaart	De stedenbouwkundige opzet van het plan is zorgvuldig afgewogen. De gemeente ziet de positie aan de Beljaartlaan als een zichtlocatie en beoogt daarom aan deze zijde bebouwing en niet een parkeervoorziening.
4.	Snel beginnen	
5.	Één van de kavels/percelen lost verkopen en hier 3 Tiny Houses op zetten. Bestemmingsplan hier direct op aanpassen en zo nog meer woningen mogelijk maken.	Een alternatieve invulling van één van de kavels is op dit moment om planeconomische redenen niet bespreekbaar.

6.	Parkeerplaats Tiny Houses mee asfalteren of mee bestraten	PPO gaat met de gemeente als grondeigenaar en Minitopia in gesprek over de parkeerplek
7.	Waar komen de afvalcontainers van de nieuwe woningen?	Hierover moeten nog afspraken worden gemaakt met de gemeente.
8.	Padvast parkeerplekken Tiny Houses meenemen in de bestrating. Er zijn veel gaten.	PPO gaat met de gemeente als grondeigenaar en Minitopia in gesprek over de parkeerplek

AANDACHTSPUNT		
Nr.	Inbreng	Reactie
1.	Parkeren. Gaan de bewoners van de appartementen niet parkeren op het Tiny House terrein? Dit is dichterbij voor de bewoners van blok B.	De kans is aanwezig dat bewoners dit doen. Omgekeerd bestaat ook de kans dat bewoners van de Tiny Houses parkeren op deze parkeerplaatsen. PPO zal richting de bewoners van de appartementen aangeven welke parkeerplaatsen bij de appartementen behoren. Een deel van de parkeerkoffers is eigen terrein.
2.	Parkeerplaats van Tiny Houses in tact laten en de laadpaal ook.	De parkeerplaats van Tiny Houses incl. laadinfrastructuur blijft in stand. Met de gemeente en Minitopia wordt besproken of eenheid in materialisering mogelijk is.
3.	Het parkeerterrein voor de appartementen ligt achter de appartementen. Dit is 'onlogisch'. Hiervoor maak je nu onnodig een weg met autoverkeer. Dit veroorzaakt geluid en uitlaat-overlast voor de appartement-bewoners en Tiny Houses en hierdoor wordt de speelvoorziening onveilig vanwege autoverkeer.	De stedenbouwkundige opzet van het plan is zorgvuldig afgewogen. De gemeente ziet de positie aan de Beljaartlaan als een zichtlocatie en beoogt daarom aan deze zijde bebouwing en niet een parkeervoorziening. De veiligheid wordt gewaarborgd door een passende inrichting en inpassing van de infrastructuur.
4.	Mooie tekening, maar de Tiny Houses zijn veel te groot ingetekend. Verhouding klopt niet, waardoor vertekend beeld ontstaat. Appartementen zijn veel te hoog.	Terechte opmerking. Op de sfeerimpressie ogen een aantal van de Tiny Houses hoger dan dat ze in werkelijkheid zijn. Het merendeel van de Tiny Houses heeft één tot anderhalve bouwlaag. Een enkeling heeft twee bouwlagen.
5.	Waarom de locatie van de twee percelen (woningen) omwisselen met de appartementen. Dit beperkt minder het zicht (of appartementen maximaal 2 hoog). Twee bouwlagen is ook al hoog.	De stedenbouwkundige opzet van het plan is zorgvuldig afgewogen. De gemeente ziet de positie aan de Beljaartlaan als een zichtlocatie en beoogt daarom aan deze zijde bebouwing en niet een parkeervoorziening.

6.	Zonlicht, misschien te hoog.	Gelet op de hoogte, afstand en positie van de appartementen tot de Tiny Houses, is het niet aannemelijk dat als gevolg van de ontwikkeling er sprake is van significante afname van zonlicht / schaduwwerking. Middels een bezonningstudie zal PPO dit inzichtelijk maken.
7.	Ik woon op Lage Ham 38 en grens met tuin aan één kavel. Qua bebouwing geen inkijk en wellicht huis gunstig gelegen t.o.v. geluidsoverlast.	
8.	Veel te hoog!	De appartementencomplexen hebben een hoogte van 9,85 meter. Het gaat om drie bouwlagen. Een grondgebonden woning met twee bouwlagen en een kap of drie bouwlagen heeft een vergelijkbare hoogte.
9.	Grondwaterstand, hoogteverschil naastgelegen percelen.	De gemiddeld hoogste grondwaterstand schommelt tussen de 0,40 en 0,80 meter onder maaiveld. Uit het nog uit te voeren sonderingsonderzoek zal blijken in hoeverre ophoging noodzakelijk is. Volgens de hoogtekaart ligt het perceel gemiddeld genomen iets hoger dan de omliggende percelen. Voorkomen zal worden dat wateroverlast ontstaat op omliggende percelen.
10.	Graag eigen ondergrondse containers plaatsen. Nu wordt ook alles bij Akkerwinde gestort.	PPO gaat in gesprek met de gemeente over de afvalinzameling. De gemeente heeft hiervoor ook beleid vastgesteld. Bezien moet worden of ondergrondse afvalinzameling gelet op het beperkte aantal woningen (26) haalbaar is.
11.	Heg / Afscheiding tussen Tiny Houses en het project. Graag in overleg.	De gemeente is eigenaar van de gronden waarop de Tiny Houses staan. Zij heeft dit verhuurd aan Minitopia. PPO is bereid om in overleg te treden met de gemeente en Minitopia om met elkaar van gedachte te wisselen over een heg/afscheiding.
12.	Woning 2 niet ver naar achteren zetten, dan komt deze dicht tegen onze tuin (Lage Ham 46).	Op de verbeelding van het bestemmingsplan wordt de positie van de woning middels een bouwvlak bepaald. Het bouwvlak is gesitueerd aan de nieuw aan te leggen weg. De tuin is gelegen achter de woning richting nr. 46.
13.	Sfeer stukje wijk met de twee kavels behouden. Bv. niet iets moderns maar	Op de impressies is een traditionele woning te zien, bestaande uit twee bouwlagen met een kap. De kavels

	iets wat past in de straat (ook al liggen de woningen naar achteren).	worden verkocht en de koper zal binnen de kaders van het bestemmingsplan een eigen ontwerp laten maken. Dit ontwerp wordt getoetst door de gemeente Dongen aan het vastgestelde welstandsbeleid en het opgestelde kavelpaspoort. In de toelichting van het bestemmingsplan staat beschreven dat wordt aangesloten bij de aanwezige woningen aan de Lage Ham, De Beljaartlaan, de Weegbree en Windmolenweg.
--	---	--

FLOP		
Nr.	Inbreng	Reactie
1.	De appartementen zijn veel te hoog. Hierdoor komt er veel minder middagzon op mijn terrein, minder zon op het terras en op de zonnepanelen. Het uitzicht is vreselijk.	De appartementencomplexen hebben een hoogte van 9,85 meter. Het gaat om drie bouwlagen. Een grondgebonden woning met twee bouwlagen en een kap <i>of</i> drie bouwlagen heeft een vergelijkbare hoogte. Middels een bezonningstudie zal PPO de effecten inzichtelijk maken.
2.	Ik vind de hoogte van de appartementencomplexen niet acceptabel. Dit past niet in de omgeving (weiland – Tiny Houses – mooie huizen langs Lage Ham. Dit beperkt het zicht!	De appartementencomplexen hebben een hoogte van 9,85 meter. Het gaat om drie bouwlagen. Een grondgebonden woning met twee bouwlagen en een kap <i>of</i> drie bouwlagen heeft een vergelijkbare hoogte. De Tiny Houses kijken nu uit op een bedrijfsperceel. Er is geen sprake van vrij uitzicht. Vanuit de woningen aan Kloostersticht is de afstand tot de nieuwe bebouwing meer dan 60 meter. Het plan beperkt het zicht geenszins, waarmee niet gezegd hebbende dat de bebouwing niet zichtbaar is.
3.	Te hoog!!	De appartementencomplexen hebben een hoogte van 9,85 meter. Het gaat om drie bouwlagen. Een grondgebonden woning met twee bouwlagen en een kap <i>of</i> drie bouwlagen heeft een vergelijkbare hoogte.
4.	Zonlicht op mijn vlonder totaal weg.	Gelet op de hoogte, afstand en positie van de appartementen tot de Tiny Houses, is het niet aannemelijk dat er sprake is van significante afname van zonlicht / schaduwwerking. Middels een

		bezonningstudie zal PPO dit inzichtelijk maken.
--	--	---

Draagvlak

De aanwezigen waren in het algemeen positief over de voorgenomen ontwikkeling. Direct omwonenden ervaren in de huidige situatie hinder van de bestaande bedrijvigheid en geven aan dat een plan met woningen de kwaliteit van de woon- en leefomgeving zal verbeteren.

Een positieve grondhouding wil niet zeggen dat aanwezigen niet kritisch waren. Een aantal van hen heeft vragen en/of opmerkingen gemaakt die in dit verslag ook aan de orde zijn gesteld. De gestelde vragen en/of opmerkingen leiden niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan. Er zijn wel zaken die nader uitgewerkt moeten worden t.a.v. de inrichting van de buitenruimte.

Indien omwonenden behoefte hebben aan een persoonlijk gesprek met PPO over het planvoornemen is PPO daartoe uiteraard bereid.

Leef!27112023