

Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan 'Delden-Noord, herziening Noordwal 72' en ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementencomplex met 15 appartementen en het aanleggen van een uitrit (uitkomend op de Noorderhagen) op het adres Noordwal ong. (ter plaatse van huisnummer 72) en de Noorderhagen ong. (tussen de huisnummers 31 en 35) in Delden.

Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan 'Delden-Noord, herziening Noordwal 72' en ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementencomplex met 15 appartementen en het aanleggen van een uitrit (uitkomend op de Noorderhagen) op het adres Noordwal ong. (ter plaatse van huisnummer 72) en de Noorderhagen ong. (tussen de huisnummers 31 en 35) in Delden. Beide besluiten zijn met de coördinatie-regeling (artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening) voorbereid.

Deze notitie kent de volgende opbouw:

A: Zienswijzen & gemeentelijke reactie

A. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning hebben met ingang van 1 juni 2023 tot en met 12 juli 2023 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen.

Binnen de terinzagetermijn zijn de volgende zienswijzen ingediend:

Zienswijze 1

Ingekomen op 6 juli 2023, nummer 574644

Reclamanten maken zich zorgen over het eigen woongenot, mogelijke waardevermindering en voorziet ernstige verkeersproblemen.

Beschermd stadsgezicht

Reclamanten zijn mening dat het plan niet past binnen de regels die gelden voor het beschermd stadsgezicht, zoals dat is vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan. De regels worden naar mening van reclamant op vrijwel allen punten niet gehandhaafd.

Stedenbouwkundige inpassing

De afmetingen zijn naar mening van reclamanten te massaal voor deze plek. Door het aantal appartementen wordt de kleinschaligheid van het centrum aangetast. Een kleiner aantal zou beter tot zijn recht komen en aansluiten bij de bestaande bebouwing.

Doelgroep

Reclamanten vinden dat het plan niet alleen ontworpen is voor de jongeren doelgroep en dat het complex ook eenvoudig gebruikt kan worden voor ouderen. De gewenste doelgroep komt niet tot uitdrukking in de gekozen architectuur.

Verkeer

Het plan voorziet alleen in een uitrit aan de Noorderhagen. Reclamanten zijn van mening dat hierdoor de verkeersdruk zal toenemen. Ook zullen er 6 parkeerplaatsen aan de Noorderhagen verdwijnen omdat er gebouwd gaat worden tot aan de rooilijn. De straat wordt daardoor smaller en onveilig.

Hittestress

Het plan voorziet niet in groen. Hierdoor zal de hittestress volgens reclamanten toenemen. Gezonde bomen moeten worden gekapt om het plan te kunnen realiseren.

Flora en Fauna

Een 60 jaar oude acacia (met 2 kruinen) moet wijken voor het bouwplan. Naast de verkoeling die deze boom geeft is het tevens een leefgebied voor vogels, vleermuizen, insecten, eekhoorns etc.

Gemeentelijke reactie op zienswijze 1

Het huidige pand Noordwal 72 is een dissonant in het straatbeeld. Zowel de voor- als achterkant breekt met de aanwezige rooilijnen van de naastgelegen bebouwing. Dit pand heeft geenszins een historisch karakter. Het platte dak aan de Noorderhagen sluit niet aan bij de overige schild- en zadeldaken in de omgeving. Het oppervlakte bebouwd oppervlak neemt niet per definitie toe.

Binnen beschermd stadsgezicht zijn de aangewezen gronden bestemd voor behoud, herstel en versterking van het karakteristieke stadsgezicht van Delden, dat betekent :

- Handhaven van het historische stratenpatroon;
- Een passende inrichting van de openbare ruimte en de kenmerkende erfafscheidingen;
- Behouden en herstel van de rooilijnen van gebouwen en gebouwenensembles;
- Behoud van de massawerking van gebouwen;
- Behoud van de maatvoering (goot- en nokhoogte, alsmede kapvorm) van beeldbepalende en structuurbepalende panden;
- Behoud van de gevelindeling van beeldbepalende panden;
- Het behoud van de vormgeving van karakteristieke gebouwen;
- Behoud van de bouwhistorie;
- Behoud en versterking van groen;
- Behoud van de bestaande perceelsbreedte.

Het historisch stratenpatroon wordt gehandhaafd en ook verandert er niets aan de inrichting van openbare ruimte, anders dan dat er twee parkeerplaatsen verdwijnen. Deze worden bij Stadshagen weer gerealiseerd. De rooilijn wordt ten opzichte van de omliggende bebouwing juist hersteld, deze komt weer in lijn te liggen met de omliggende bebouwing.

Het pand aan de Noordwal 72 is niet beeldbepalend, noch structuurbepalend, noch karakteristiek aangemerkt in het geldende bestemmingsplan 'Delden'. Het behouden van de maatvoering, gevelindeling, als vormgeving geldt dus niet. Het pand aan de Noordwal 72 is niet kenmerkend van aard dat hier de bouwhistorie van belang is en gedocumenteerd moet worden. Ook blijft de breedte van het kadastrale perceel hetzelfde.

Het klopt daarentegen wel dat er weinig groen in het nieuwe plan is te vinden. Er is sprake van een woningbouwplan, waarin op eigen terrein ook parkeerplaatsen en voorzieningen voor het vasthouden van water gerealiseerd moeten worden. Of groen een voorwaarde zou moeten zijn bij nieuwe bouwplannen is een beleidsmatige discussie die met het oog op onderwerpen als hittestress en biodiversiteit steeds relevanter wordt. Op dit moment zijn hier vanuit het beleid nog geen regels voor. Daarnaast zijn wij van mening dat het vergroenen van het binnenterrein van deze kleinschalige, binnenstedelijke ontwikkeling geen significante bijdrage zal hebben aan het terugdringen van de hittestress in het openbaar gebied van Delden. Op het binnenterrein worden de parkeerplaatsen ingericht met grasklinkers, dit zorgt voor waterdoorlatendheid en een groenere ondergrond. De bomen die aanwezig zijn, zijn niet beschermd en zijn niet verplicht om te behouden.

Het lage gedeelte met enkel een begane grond en een plat dak aan de Noorderhagenzijde is niet representatief voor de beeldbepalende gebouwen in de buurt. Dat zijn de gebouwen met overwegend zadeldaken, gebouwd strak aan de openbare weg. Daar is met de nieuwe bebouwing aan de Noorderhagenzijde getracht bij aan te sluiten, beter dan dat nu de éénlaagsbebouwing teruggetrokken van de weg dat doet.

In het oude bestemmingsplan geldt nu voor het gehele bouwvlak nog een maximale goothoogte van 6 meter, en een maximale bouwhoogte van 10 meter. In de nieuwe situatie wordt de maximale goot- en bouwhoogte in het bestemmingsplan aan de Noordwalzijde niet overschreden, hier wordt de goot- en bouwhoogte 5 meter en 9,5 meter.

Aan de Noorderhagenzijde wordt de maximale goot- en bouwhoogte in het nieuwe bestemmingsplan wel hoger, namelijk 6,5 meter en 11 meter. Er kan gemotiveerd worden afgeweken van de toegestane goot- en bouwhoogten, mits het advies van de gemeentelijke erfgoedcommissie hierin betrokken is. De erfgoedcommissie geeft aan goed gekend te zijn in de procesgang van het traject van enkele jaren. Zij hebben verschillende keren hun visie

gegeven op de ontwikkeling van het plan. De commissie is van mening dat het bestaande gebouw niet aansluit op het straatbeeld van de woningen aan de Noordwal, welke voor de rest in één lijn liggen. Dat is nu hersteld, waarbij de nieuw te bouwen wand aansluit op de voorzijde van de bestaande woningen. Dat is een groot goed en herstelt een deel van de oorspronkelijke bebouwing aan de Noordwal. De woningen sluiten ook qua maatvoering aan op de bestaande bebouwing. Aan de kant van de Noorderhagen sluiten de woningen qua maatvoering en vorm aan op de meer noordelijk gelegen woningen aan de Noorderhagen.

In het voortraject heeft initiatiefnemer een grondige analyse gemaakt van de omgeving. Hier kwam onder meer uit naar voren dat de bebouwing aan de Noorderhagen over het algemeen wat hoger is dan aan de Noordwal. Tevens is deze straat minder karakteristiek en heeft een minder publiek karakter dan de Noordwal. Daarom was de initiatiefnemer van mening (in overleg met de stadsbouwmeester en de erfgoedcommissie) dat de initiatiefnemer hier een laag hoger konden bouwen. Dit zorgt tevens voor wat afwisseling binnen het plan. Een variatie die ook heel kenmerkend is voor Delden.

Er heeft een analyse van de omgeving van de monumentale stadskern van Delden plaatsgevonden, om tot een passende invulling van het terrein te komen. Hieruit kwam naar voren dat er aan de zijde van de Noordwal meer kleinschalige bebouwing passend is, denk daarbij aan 1/1,5 laag met kap. Verder is de wens dat de oude stadswanden rondom de Oude Blasiuskerk worden hersteld, dit betekent dat voorgevels in de rooilijn moet staan aan zowel de Noordwal als aan de Noorderhagen.

Daarnaast is het zo dat er bij nieuwbouw per definitie sprake is van hogere bouw, dan men in het verleden deed. Dit heeft te maken met de nieuwbouweisen die nu gelden vanuit het Bouwbesluit.

Een ander belangrijk aspect is de korrelgrootte in de omgeving. Deze is fijn van schaal, kenmerkend voor bebouwing in een oud stadshart. Om hier aansluiting bij te vinden is gekozen voor verschillende kleuren/tinten metselwerk, dit zorgt voor leesbaarheid in de gevels en een passende schaal in het plan. Tevens wordt op deze wijze de suggestie gewekt dat het hier gaat om grondgebonden woningen, die ook weer terug te vinden zijn in de omgeving. Aan de zijde van Noorderhagen is één gevel voorzien van houten gevelbekleding om de herkenbaarheid van de entree van het binnengebied te benadrukken. Bovendien waren de oudste gebouwen in de stad vaak deels of geheel opgetrokken uit hout. Hiermee wordt ook naar dat aspect gerefereerd.

Er is met name getracht aansluiting te zoeken bij de woningen met schild- en zadeldak op de adressen Noordwal 62, 64, 66, 68, 70, 76, 78,80 en 82, en Noorderhagen 27, 29 en 31, en Kattenbonnhof 1 en 3. Wij zijn daarom van mening dat de nieuwe bebouwing niet uit de toon valt bij dit bestaand bebouwingsbeeld. De bebouwing ten zuiden van Noordwal 72 is wat rommeliger, met verspringingen in de gevellijnen en het bebouwingsbeeld.

Aantallen appartementen en doelgroep

Uit de gemeentelijke Woonvisie (2021-2025) blijkt dat er in onze gemeente sprake is van een toenemende krapte op de woningmarkt. Het aantal beschikbare woningen neemt af terwijl de vraag onverminderd hoog is. Zowel starters als gezinnen en ouderen ervaren moeite bij het vinden van een geschikte woningen. Deze behoefte blijkt ook uit de huishoudensontwikkeling, tot en met 2030 is er in onze gemeente een woningbehoefte van ongeveer 675 tot 730 woningen. Vanuit het landelijke, provinciale en gemeentelijke beleid wordt daarbij eerst gestreefd naar inbreiding in bestaand stedelijk gebied, voordat er groene ruimte wordt gebruikt voor woningbouw. Het transformeren van bestaand vastgoed, zoals dit voormalige kantoorpand, helpt zowel een nieuwe invulling te geven aan deze plek als te voorzien in de behoefte aan woningbouw.

De appartementen zijn geschikt voor jongeren maar ook voor een andere doelgroep. Door het ontbreken van een lift zijn de appartementen op de verdiepingen minder geschikt voor ouderen die slechter ter been zijn. Het bestemmingsplan verbiedt niet dat deze woningen verhuurd mogen worden aan een ander doelgroep dan jongeren.

Verkeerssituatie

Er is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd naar het aantal verkeersbewegingen die de appartementen met zich meebrengen. De extra verkeersgeneratie als gevolg van ontwikkelingen (Noordwal 72 en Molenstraat 24) is berekend aan de hand van de meest recente CROW-kerncijfers. Hierbij is een verdere verfijning naar inkomende en uitgaande verkeersbewegingen tijdens de verkeerskundig maatgevende ochtend- en avondspits gemaakt. Uit de beoordeling van Goudappel blijkt dat de Noorderhagen in de huidige vormgeving over voldoende capaciteit beschikt om het verkeer in de toekomstige situatie inclusief verkeersgeneratie van de ontwikkelingen (Noordwal 72 en de Molenstraat 24) op een acceptabel wijze af te wikkelen. De toekomstige verkeersintensiteit blijft ruim onder de maximaal wenselijke verkeerintensiteit op basis van de huidige vormgeving conform Duurzaam Veilig.

Er verdwijnen geen zes parkeerplaatsen, door de inrit verdwijnen maar twee parkeerplaatsen. Parkeren voor de voorgevels van de appartementen aan de Noorderhagen blijft namelijk mogelijk. Daarnaast worden er 5 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd op een afstand van circa 150 m van de ontwikkellocatie. Hiermee worden de weggevallen openbare parkeerplaatsen gecompenseerd alsmede de ontbrekende parkeerplaatsen aangevuld.

Flora en Fauna

Op het perceel staat inderdaad groen, maar dit is echter geen beschermd groen. De eigenaar van de gronden mag dit groen verwijderen dan wel kappen (mits daarvoor een vergunning is verleend), omwonenden heeft geen recht op dit aanwezige groen.

In 2021 is er verkennend natuuronderzoek en aanvullend veldonderzoek uitgevoerd naar potentieel nestgebied voor huismussen en verblijfsgebied voor vleermuizen. Hieruit blijkt dat de te slopen bebouwing niet fungeert als nestplaats voor de huismus. De te slopen bebouwing fungeert wel als zomer-, paar-, en winterverblijfsplaats van een gewone mannetjesdwergvleesmuis. Daarom is een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming aangevraagd.

Op 14 maart 2023 is deze beschikking Ontheffing soortenbescherming met kenmerk D2023-03-004523 verleend. Besloten is een ontheffing te verlenen van de verbodsbepalingen voor een soort van de Habitatrichtlijn. In het bijzonder gaat het om het verbod om de gewone dwergvleermuis opzettelijk te verstoren en het verbod om voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis te beschadigen of te vernielen. Deze ontheffing heeft betrekking op de sloop van de bestaande gebouwen en het realiseren van appartementen op dezelfde locatie. Deze ontheffing is 15 maart in werking getreden en blijft geldig tot en met 31 december 2026.

Daarnaast zijn er als aanvullende maatregel vleermuiskasten opgehangen aan het complex aan de Jan Lucaskamp.

Tijdens de herontwikkeling van het pand wordt daarnaast rekening gehouden met de aanwezigheid van broedvogels in de begroeiing van het plangebied, waarvan het nest niet jaarrond is beschermd. Dergelijke broedende vogels mogen niet verstoord worden tijdens het broeden en in gebruik zijnde nesten mogen tijdens het broedseizoen niet worden aangetast. Daarom wordt er gewerkt buiten het broedseizoen, of het werkgebied dient voorafgaand aan

het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden. Het broedseizoen loopt globaal vanaf half maart tot begin augustus.

Zienswijze 2

Ingekomen op 10 juli 2023, nummer 576743

Reclamant merkt als eerste op dat zij als omwonende nooit betrokken is geweest bij de nieuwbouwplannen. Dit is niet conform de visie van de gemeente Hof van Twente om bewoners mee te laten denken over ontwikkelingen in hun wijk.

Samenvatting zienswijze

Reclamant vindt het onverantwoord om het historisch centrum van Delden zo vol te bouwen. Het aanwezige groen in de vorm van bomen en tuin moet hiervoor wijken. Door het verdwijnen van het groen en het dichtbouwen van het perceel met appartementen en parkeerplaatsen zal naar mening van reclamant leiden tot opwarming en komt de leefbaarheid en gezondheid van de huidige en nieuwe bewoners niet ten goede.

Door de inbreiding en het verdwijnen van 5 (openbare) parkeerplaatsen zal de verkeersdruk toenemen. Reclamant wijst naar mogelijk verkeersoverlast in samenhang met de andere functies in het centrum. Bewoners hebben vorig jaar zelf een parkeeronderzoek gehouden waaruit blijkt dat er sprake is van een tekort aan openbare parkeerplaatsen. Zij pleit daarom voor een autoluw stadscentrum. Bij het Rijksmonument op de hoek van de Langestraat en de Noorderhagen is jaren geleden sprake geweest van verzakkingen als gevolg van het verkeer. Reclamant waarschuwt voor herhaling door toename van verkeer.

Reclamant vindt 15 appartementen op een klein perceel in het stadscentrum niet geschikt voor jongeren. Kleine op maat gebouwde woningen met een eigen tuin voor gezinnen en/of senioren zou op deze plek beter zijn en de harmonie van de buurt ten goede komen.

Gemeentelijke reactie op zienswijze 2

Grotendeels verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 1.

Daarnaast verdwijnen er geen vijf parkeerplaatsen. Door de inrit verdwijnen maar twee parkeerplaatsen. Parkeren voor de appartementen aan de Noorderhagen blijft namelijk mogelijk. Deze vijf parkeerplaatsen die hier te kort komen, worden gerealiseerd bij Stadshagen.

Bij appartementen horen nu eenmaal parkeernormen en daar moeten we middels parkeerplaatsen in voorzien. Deelfietsen of autoluwe appartementen zijn nobele ideeën, maar in de praktijk heeft ieder appartement gemiddeld toch wel één auto.

Bij het Rijksmonument op de hoek Langestraat en de Noorderhagen zijn tussen 2014 en 2015 herstelwerkzaamheden uitgevoerd. Scheefzakkingen van de buitengevel aan de Noorderhagen was destijds het gevolg van het bezwijken van inpandige constructieve elementen. Deze zijn hersteld, en de gevel is weer constructief veilig bevonden.

Reclamant maakt ten eerste de opmerking dat zij als omwonenden nooit betrokken zijn geweest bij de nieuwbouwplannen en dat dit niet conform visie van de gemeente Hof van Twente zou zijn. Wonen Delden heeft laten weten dat zij in een vroeg stadium een kleine kring van omwonenden geïnformeerd hebben over de planvormingen. Daarna hebben zij op verzoek van omwonenden danwel op eigen initiatief gesproken met individuele omwonenden en belanghebbenden. Tot slot heeft Wonen Delden een aantal nieuwsbrieven in een wat

grotere cirkel om de locatie verspreid. Wonen Delden geeft aan in alle gevallen van mening te zijn dat zij niet heeft verzuimd een adres te informeren.

Op de website van Wonen Delden schrijft men dat op 18 november 2021 de direct omwonenden geïnformeerd hebben over de nieuwbouwplannen. Dit hebben zij ook kenbaar gemaakt in hun eigen nieuwsbrief van december 2021.

Het oude plan voorzag in 12 appartementen met een ander oppervlak en volume. Tevens waren er dure oplossingen in het plan verwerkt dat er voor zorgde dat het plan financieel niet haalbaar was. In het nieuwe plan heeft men compacte woningen gerealiseerd. Het resultaat van het ontwerpproces is dat er in de ogen van de ontwikkelaar op een passende manier 15 appartementen gerealiseerd kunnen worden. De 15 appartementen zijn ook nodig om het plan financieel haalbaar te laten zijn.

Zienswijze 3

Ingekomen op 7 juli 2023, nummer 576794

Reclamant heeft gedurende 2 weken de openbare parkeerplaatsen ter hoogte van de Stadshagen in de namiddag, avond en weekend geobserveerd. Gebleken is dat vrijwel altijd 7 tot 9 parkeerplaatsen vrij zijn (de gereserveerde parkeerplaats blijft daarbij buiten beschouwing). Daarom lijkt het aanleggen van 5 extra parkeerplaatsen ten koste van het groen overbodig.

Gemeentelijke reactie op zienswijze 3

Conform onze Nota parkeernormen moeten er 15 parkeerplaatsen gerealiseerd worden bij de appartementen. Op het binnenterrein is ruimte voor 12. Daarnaast komen er door de inrit aan de Noorderhagenzijde twee langsparkeerplaatsen te vervallen. Dat zorgt ervoor dat er volgens de norm ergens anders 5 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. De parkeerplaatsen bij Stadshagen zijn dichtbij. Dat het nu rustig is, betekent niet dat het rustig blijft. De parkeerdruk kan bij Stadshagen nu best gaan toenemen. Daar sorteren we op voor door daar volgens de parkeernorm parkeerplaatsen te realiseren.

Zienswijze 4

Ingekomen op 8 juli 2023, nummer 576956

Reclamant geeft aan op 14 januari 2022 in gesprek te zijn geweest met de initiatiefnemer over de plannen. Het definitief ingediende plan is op één punt aangepast. De overige punten die destijds besproken zijn, zijn nog niet duidelijk beantwoord. Deze punten zijn:

1. De wigvormige loze ruimte op de bebouwingsgrens met Noorderhagen 31 is een bron van vervuiling, vocht en oogt lelijk. De hoogte van de nieuwe zijgevel van het plan maakt dat het onderhoud aan de goot van de Noorderhagen 31 onmogelijk;
2. Bestaande bijgebouwen in het achtererfgebied van de woningen aan de Noorderhagen 31 en Noordwal 70 grenzen aan het plan. Door het plaatsen van de nieuwe bergingen ontstaat ook hier een loze ruimte met kans op vervuiling en ongedierte. Daarnaast is onderhoud aan gevels en goten van deze bijgebouwen niet meer mogelijk;
3. De loopbrug (die de appartementen aan de Noordwal verbindt met de appartementen aan de Noorderhagen) ligt deels te dicht op de zijdelingse perceelgrens. Op grond

van Burgerlijk Wetboek 5 artikel 50 moet deze afstand minimaal 2 meter (rechtlijnig gemeten vanaf de balustraderand tot aan de erfgrens) zijn.

Reclamant stelt voor om deze loze ruimte (punt 1 en 2) zowel horizontaal als verticaal dicht te zetten in onderlinge afstemming met de eigenaren van deze percelen. Daarnaast zal er een oplossing gezocht moeten worden voor de loopbrug in samenspraak met de eigenaren van de naastgelegen percelen.

Gemeentelijke reactie op zienswijze 4

Bovengenoemde punten vormen hoofdzakelijk een privaatrechtelijke kwestie tussen de initiatiefnemer en de eigenaren van aangrenzende woningen. Punt 3 vormt wel een belemmering voor het uitvoeren van het bouwplan. Daarom heeft de initiatiefnemer contact gezocht met deze eigenaren. Op 2 oktober 2023 is er overleg geweest tussen initiatiefnemer en de burens. Daarin is het volgende afgesproken:

- Aan de kant van de Noorderhagen wordt de wigvormige open ruimte die aan de voorkant ontstaat afgesloten met metselwerk, of een paneelvulling. Aan de bovenzijde van de open ruimte wordt de wig gesloten met een op maat gemaakte goot die aansluit op de nieuwbouw. Tijdens de realisatie van de nieuwbouw wordt de definitieve uitwerking afgestemd met de bewoners van Noorderhagen 31.
- Bij de appartementen wordt een nieuwe berging gerealiseerd. De berging wordt tegen de bestaande bebouwing van Noorderhagen 31 en Noordwal 70. De bovenkant van de nieuwe berging blijft onder de goot van de bestaande woning(en). Dit is noodzakelijk voor onderhoud aan de goot. Het dak van de nieuwe berging moet te betreden kunnen zijn.
- Op een gedeelte zit de bestaande goot te laag voor het realiseren van de nieuwe berging. Deze wordt verhoogd en vernieuwd. Tijdens de realisatie van de nieuwbouw wordt de definitieve uitwerking afgestemd met de bewoners van Noorderhagen 31.
- De erfgrens van Noordwal naar Noorderhagen verspringt hier en daar iets. De nieuwe bebouwing wordt netjes aangesloten op de bestaande bebouwing, waarna na realisatie van de nieuwbouw het Kadaster komt kijken en de nieuwe situatie komt inmeten. Daarbij zijn beide belanghebbenden van de bestaande woningen aanwezig, om de erfgrens vast te stellen.
- Noordwal 70 heeft een deur in een schuur welke uitkomt op de locatie van Wonen Delden. Wonen Delden zoekt hierover afstemming met de nieuwe bewoners van Noordwal 70.
- Wonen Delden zoekt bij realisatie afstemming met de bewoners van Noorderhagen 31 als Noordwal 70 over de te realiseren erfafscheiding.
- Bovenop de berging komt een loopbrug welke binnen twee meter van de erfafscheiding met Noordwal 70 komt te liggen. Hier zoekt Wonen Delden een oplossing voor in de uitvoering. De oplossing wordt aangegeven op de tekeningen behorende bij de te verlenen omgevingsvergunning.

Zienswijze 5

Ingekomen op 10 juli 2023, nummer 577915

Reclamanten willen graag inzichtelijk maken dat er sprake is van een verkeersproblematiek op het terrein van Stadshagen in Delden. Door allerlei veranderingen in de maatschappij, het beleid van de overheid is de verkeersintensiteit op Stadshagen sterk verhoogd. Daarbij komt de uitbreiding van activiteiten door de Bibliotheek, Restaurant Brasserie 'In de Hagen en

Salut waarvan bezoekers het terrein van Stadshagen gebruiken als parkeerplaats. Er wordt niet gehandhaafd ondanks het verbodsbord bij de ingang van het terrein. Reclamanten verzoeken het college om actief mee te willen werken om de veiligheid van de bewoners en de gebruikers van bovengenoemde instellingen op het terrein van Stadshagen te waarborgen. Het is daarom zeer wenselijk om een verkeersdeskundige in te schakelen. Het is belangrijk dat de veiligheid van de oudere vaak met een geringe mobiliteit, die zich nu laverend moeten verplaatsen tussen het verkeerd geparkeerde en rijdend verkeer, gegarandeerd is.

Gemeentelijke reactie op zienswijze 5

Op 6 juli jl. is er op het gemeentehuis gesproken met de twee reclamanten. Beide bewoonsters van Stadshagen. Zij hebben hun zorgen geuit over de problematiek rondom parkeren en verkeer die bij Stadshagen nu optreedt. Echter heeft deze problematiek geen directe betrekking op het plan voor de bouw van 15 appartementen aan de Noordwal 72 in Delden. Afgesproken is dat deze problematiek los van deze procedure wordt opgepakt. Wij zullen als gemeente de veiligheid en situatie actief onderzoeken en hierbij ook onze verkeersdeskundige inschakelen.

Zienswijze 6

Ingekomen op 10 juli 2023, nummer 577941

Een gedeelte van deze zienswijze komt overeen met de inhoud van zienswijze 5. Reclamanten zijn het niet eens dat er 5 extra parkeerplaatsen gerealiseerd worden bij de Stadshagen als gevolg van het nieuwbouwplan aan de Noordwal. De extra parkeerplaatsen bij de Stadshagen zijn wel zeer welkom om de onveilige situatie aan de Stadshagen te verbeteren. Reclamanten zijn van mening dat de parkeernorm die Goudappel hanteert in het rapport 'Ontwikkeling Noordwal Delden' van 20 juni 2022 aangepast kunnen worden en stellen een aantal opties voor waaronder:

- Voor appartementen sociale huur / starterswoningen heb je minder parkeerplaatsen nodig bij goed openbaar vervoer (o.a. bus- en terreinverbindingen) en goede fietswegen /-verbindingen;
- Daarnaast kan er gekeken worden naar een goede fietsstalling. Koppeling kan gemaakt worden huurwoning met parkeerplaats / huurwoning met ruimte in de fietsstalling. In de prijs van de huur kan het verschil gemaakt worden;
- Ook kan er afgeweken worden m.b.t. de afstand van de woning naar de parkeerplaats. De afstand behoeft in de nieuwe normen niet 150/ 250 meter te zijn. De gemeente kan ook een andere afstand bepalen;
- Bij een leeftijdsgroep rond de 30 jaar is er anno 2023 gemiddeld sprake van een dalend autobezit. Door minder parkeerplaatsen bij starterswoningen te realiseren worden jongeren gestimuleerd voor andere vervoerswijzen te kiezen: deelauto's / snelle fietsen / openbaar vervoer.

Gemeentelijke reactie op zienswijze 6

Bij appartementen horen nu eenmaal parkeernormen en daar moeten we middels parkeerplaatsen in voorzien. Deelfietsen, openbaar vervoer of autoluwe appartementen zijn nobele ideeën, maar in de praktijk heeft ieder appartement gemiddeld toch wel één auto. Dit moet opgevangen worden en hiervoor kan stichting Wonen Delden dit doen bij Stadshagen. In de basis is dit een goede oplossing.

Dat er bij Stadshagen een parkeer- en verkeersproblematiek wordt ervaren, wordt hierboven bij zienswijze 5 erkend. Wij gaan als gemeente daarin actief aan de slag.

Daarnaast is het zo dat de extra parkeerplaatsen die gerealiseerd worden, openbaar zijn. Dat betekent dat deze parkeerplaatsen ook ten gunste komen van bezoekers van Stadshagen.