

Verslag vooroverleg bestemmingsplan Centrum 2013, Badhuis

Ter voldoening aan de verplichting voortvloeiende uit artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan de volgende instanties:

- | | |
|-----------------------------|--|
| 1. Provincie Overijssel; | kennisgevingwro@overijssel.nl |
| 2. Waterschap Vechtstromen; | info@vechtstromen.nl |
| 3. Ministerie EL&I/energie; | energie-ruimtelijkeplannen@mineleni.nl |
| 4. Het Oversticht; | mail@oversticht.nl |
| 5. Natuur- en Milieuraad; | nmrhengelo@hotmail.com |
| 6. Monumentencommissie; | j.k.stegeman@hengelo.nl |

Hierbij is een termijn aangegeven waarbinnen gevraagd is te reageren. Mocht een reactie voor deze datum uitblijven dan wordt men geacht met het voorontwerp bestemmingsplan in te stemmen.

1. Provincie Overijssel, team realisatie

Dit plan is niet in strijd met het provinciale beleid en daarnaast is er nog net voldoende ruimte in de gemaakte woonafspraken. Wel willen we u graag wijzen op de geactualiseerde woonafspraken. Ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zie wij graag deze geactualiseerde afspraken terug.

Hiermee is voldaan aan het ambtelijk vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente:

De provincie Overijssel en de gemeenten in Overijssel hebben de regionale woningbehoefte bepaald en deze vertaald in woonafspraken.

Het woonbeleid van de gemeente is vastgelegd in de woonvisie die de gemeenteraad op 22 november 2016 heeft vastgesteld. Op 29 november heeft het college het bijbehorende woningbouwprogramma vastgesteld.

Het woningbouwprogramma past binnen de woningbouwafspraken die zijn gemaakt met de provincie.

In het woningbouwprogramma maken we onderscheid tussen 'harde' en 'zachte plannen'. Harde plannen zijn plannen die planologisch al mogelijk zijn, zachte plannen zijn plannen die we willen toevoegen aan het woningbouwprogramma omdat deze bijdragen aan de uitvoering van het woonbeleid van de gemeente. In het woningbouwprogramma is gerekend met een harde planvoorraad van 1.884 woningen. Bij het vaststellen van het woningbouwprogramma was er ruimte om zachte plannen, waaronder het voorliggende plan, aan het programma toe te voegen. Tegelijk zijn we bezig om plannen die niet aansluiten bij de actuele vraag te schrappen, om daarmee ook in de toekomst ruimte te geven aan nieuwe initiatieven.

Hierover zijn we steeds in gesprek met de provincie.

Begin 2017 hebben provincie en gemeenten –op basis van de nieuwe Primos prognose- de woningbouwafspraken geactualiseerd. Daarbij is voor Hengelo een bandbreedte vastgesteld tussen de 1.948 en 2.242 woningen (inclusief vervangingsopgave door sloop).

Het totale programma valt daarmee iets lager uit dan het programma in 2016, voornamelijk door het wegvallen van de extra opgave ten behoeve van de huisvesting van statushouders.

Binnen het vastgestelde woningbouwprogramma en de begin 2017 hernieuwde woningbouwafspraken is er voldoende ruimte voor het toevoegen van het voorliggende plan.

2. Waterschap Vechtstromen

Het Waterschap Vechtstromen heeft geen schriftelijke reactie in het kader van het vooroverleg ingediend. Wel heeft de bij dit plan betrokken medewerker van het Waterschap, de heer W. Geerdink, op 18 mei 2017 mondeling verklaard dat het Waterschap akkoord gaat met de betreffende waterparagraaf in het bestemmingsplan.

3. Ministerie EL&I/energie

Geen reactie ontvangen

4. Het Oversticht

Geen reactie ontvangen

5. Natuur- en Milieuraad (NMR)

Ad 1.

De NMR is van mening dat hogere grenswaarden voor geluid zo min mogelijk moeten worden verleend bij nieuwbouwplannen.

Ad 2.

De NMR heeft de voorkeur voor het alternatieve plan dat voor het Badhuis is gepresenteerd.

Ad 3.

De NMR is niet blij met hoogteaccenten bij Hengelose invalswegen en naast laagbouw, zoals aangegeven in de nota Hoogbouw.

Ad 4.

De NMR kan zich niet vinden in de verschijningsvorm van het nu gepresenteerde plan voor hoogbouw op het Badhuis. Tevens vindt de NMR het van belang om een totaalvisie te ontwikkelen voor het gehele gebied langs de Oldenzaalsestraat tussen Wemenstraat en Paul Krugerstraat, zodat het huidig plangebied daarin ingepast kan worden. Hiervoor is een opzet beschikbaar.

Ad 5.

De NMR ontvangt graag zsm het ontwerp van de openbare ruimte in relatie tot de beek, wil behoud van de grote bomen aldaar en een verdere groene uitstraling van het gebied, publiek domein, aangenaam kunnen verpozen.

Ad 6.

De NMR vraagt of de verontreiniging ter plaatse van het plangebied wordt gesaneerd.

Reactie gemeente:

Ad 1.

De criteria voor het verlenen van hogere grenswaarden voor geluid staan genoemd in de Wet geluidhinder en het geluidbeleid van de gemeente Hengelo. Alleen na toetsing aan deze criteria wordt een hogere grenswaarde voor geluid vastgesteld. Het plan is getoetst en voldoet aan de gestelde criteria.

Ad 2.

Er zijn verschillende plannen voor het badhuis geweest. Niet duidelijk is welk plan de NMR hier bedoeld. Daarbij is de gemeente gehouden aan het beoordelen van het plan dat ingediend wordt door degene die eigenaar is van de grond en opstellen. Dat is het plan van Domain wat nu voorligt. Uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt dat de gemeente dit plan in het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft beoordeeld en onderbouwt de gemeente waarom de realisatie van het plan ruimtelijk aanvaardbaar is.

Ad 3.

De NMR onderbouwt niet haar stelling waarom zij niet blij is met de hoogte accenten bij de Hengelose invalswegen. Ook wordt niet nader gemotiveerd wat de NMR wel een aanvaardbare bouwhoogte vindt.

De in het bestemmingsplan opgenomen bouwhoogte wordt stedenbouwkundig, mede gezien de nota Hoogbouw, als aanvaardbaar geacht.

Ad 4.

De NMR is niet het adviesorgaan dat de gemeente raadpleegt over de verschijningsvorm van het gebouw. In dit geval is dit beoordeeld door zowel de monumentencommissie als de stadsbouwmeester. Hun advies is onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan.

Het is nog niet duidelijk welke ontwikkelmogelijkheden er zijn op het sportveld tussen het voormalige badhuis en de voormalige Ichthusschool (Paul Krügerstraat 49). Dit wordt veroorzaakt doordat het nog niet duidelijk is welke functie het schoolgebouw aan de Paul Krügerstraat in de toekomst krijgt. Het is echter al wel zeker dat het sportveld geen functie houdt voor onderwijs en dat deze locatie herontwikkeld zal gaan worden.

De gemeente heeft daarom aan Domain Vastgoed gevraagd om te onderzoeken of Domain dit terrein wil ontwikkelen en welke mogelijkheden Domain ziet voor deze ontwikkeling. Domain is gevraagd omdat de locatie ontsloten zal moeten worden via zijn terrein. Daarnaast biedt het kansen voor de plannen rond het Badhuis en de Ariënschool wanneer de twee locaties door één partij ontwikkeld worden. Er ontstaat aldus een totaalvisie op het betreffende gebied.

Ad 5.

Er is nog geen plan voor de terreininrichting rond het Badhuis. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat hij mee wil werken aan het toegankelijk maken van het terrein voor fietsers en voetgangers. Dit biedt kansen om de beekzone bij een toekomstige herinrichting zichtbaar en beleefbaar te maken voor bewoners en andere bezoekers van het gebied. Er ligt nog een ontwerpogave voor enerzijds de terreininrichting (eigendom van de ontwikkelaar) en anderzijds de beekzone(eigendom

van de gemeente). Deze ontwerp-opgave wordt opgepakt door de gemeente samen met de ontwikkelaar en het Waterschap Vechtstromen (beheerder van de beek). De Drienerbeek zal waar mogelijk de ruimte krijgen, met een natuurlijke inrichting van oevers en oeverzones.

Het streven is om waardevolle bomen zo veel mogelijk in te passen in het plan (herinrichting Drienerbeek). Wanneer ondanks dit streven blijkt dat er toch één of meerder bomen gekapt moeten worden dan zal de belangenafweging worden verwoord in de onderbouwing van de benodigde omgevingsvergunning voor de kap van de bomen.

Het is de bedoeling om de direct belanghebbenden (zoals de eigenaren van de aangrenzende percelen) te betrekken bij deze planvorming. Zodra het plan klaar is zullen we dit toesturen aan de NMR en de NMR hier over raadplegen.

Ad 6.

Over de in het plangebied aangetroffen verontreiniging is in paragraaf 5.4.2. Bodem het volgende opgenomen:

In het kader van het onderhavige bestemmingsplan is een bodemtoets uitgevoerd. Het gebied is gelegen aan de Oldenzaalsestraat te Hengelo. Het betreft het westelijk deel van het kadastrale perceel O 5575 (3.365 m²). De bestemming van de bovenvermelde percelen wordt gewijzigd van Maatschappelijk naar de bestemming Wonen.

Binnen het plangebied zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

- *Verkenkend bodemonderzoek Oldenzaalsestraat 12-18 te Hengelo (Lycens: 2012.0292, 31 januari 2013). Dit onderzoek is als bijlage 5 bij de toelichting gevoegd.*
- *Nader bodemonderzoek Oldenzaalsestraat 12-18 te Hengelo (Lycens: 2012.0292-NO, 17 juni 2013). Dit onderzoek is als bijlage 6 bij de toelichting gevoegd.*

Op basis van deze onderzoeken kan de conclusie worden getrokken dat er op het terrein meerdere bodemverontreinigingen aanwezig zijn. Er is sprake van een ernstig, historisch geval van bodemverontreiniging.

Ten behoeve van de ontwikkeling zijn geen grondgebonden woningen en/of woningen met tuin gepland.

Ter plaatse van de aangetroffen verontreinigingen is grotendeels aaneengesloten verharding gepland en voor een deel plantsoen. Op basis hiervan wordt aangenomen dat eventuele benodigde sanering functioneel en kosteneffectief kan worden uitgevoerd.

De in het onderzoek van 2013 geconstateerde verontreinigingen vormen geen belemmering voor de voorgenomen aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt verwacht dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de financiële haalbaarheid van de geplande ontwikkeling.

Gezien de aard van de verontreinigingen (immobiel) en het tussenliggende gebruik van de locatie (geen ontwikkelingen en geen grondverzet) wordt verwacht dat het verontreinigingsbeeld - wat in 2013 is vastgesteld - niet wezenlijk is veranderd. Op basis van deze gegevens wordt actualisatie van de bodemgegevens niet zinvol geacht.

6. Monumentencommissie

De Monumentencommissie heeft geen reactie ingediend in het kader van het vooroverleg. Wel heeft ze schriftelijke adviezen uitgebracht in het kader van de ontwikkeling van het bouwplan voor het badhuis. Daar het hier een gecoördineerde procedure betreft ex artikel 3.30 van de Wet op de ruimtelijke ordening is het laatste advies van de Monumentencommissie d.d. 19 februari 2017 als bijlage 11 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. De conclusie van dit advies is:

Onder voorwaarde van naleving van alle bovenstaande technische, procedurele en principiële aanvullingen en afspraken adviseert de Monumentencommissie positief over de voorgenomen verbouwing van het badhuis.