

Verslag vooroverleg bestemmingsplan Marskant – Walhoflocatie

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; | info@nmr-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

Reactie:

Dit bestemmingsplan past in ons ruimtelijk beleid. Er zijn dan ook geen belemmeringen wanneer dit plan in deze vorm in procedure wordt gebracht. Ook is hiermee het ambtelijk vooroverleg met de provincie (uit het Bro) afgerond.

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)

Reactie:

1. Deze locatie is momenteel 100% versteend en in het nieuwe plan blijft dat zo, alleen met meerdere verdiepingen. Meer wonen in de binnenstad lijkt de NMR goed en het vorige plan, op het terrein van het oude politiebureau en de Willemsschool, is wel met een groene omgeving. Bij "Walhof" is wel een groot dakterras (ook vergroend) gepland. De NMR wil graag pleiten voor een meer natuurinclusief bouwplan, b.v. met klimop of iets vergelijkbaars en vogelkasten, etc.
2. In de woonvisie is door de gemeente aangegeven dat hier 35 woningen zouden worden gerealiseerd, in het plan is aangegeven dat er 45 appartementen incl 2 woningen gebouwd worden. De NMR vraagt zich af of deze "tegenstelling" niet hinderlijk is?
3. Kunnen er eisen gesteld worden aan hoe deze woningen verwarmd worden, b.v. aardgasvrij en zonnepanelen op het dak?
4. Kunnen er eisen gesteld worden aan beperking/tegengaan van het omgevingsgeluid in de binnenruimte? Te denken valt aan het drukke verkeer. En ook luchtwarmtepompen geven het nodige lawaai op de gevel.

5. De NMR vraagt zich af waar de parkeermogelijkheden zijn voor deze bewoners? Ondergronds of op parterre of ergens anders?

Antwoord

1. Er wordt ook een binnentuin aangelegd. En de twee grondgebonden woningen zullen beiden een tuin krijgen. Ook is de architect gevraagd groen op te nemen in de negge (de afstand van de voorkant van de buitenmuur tot de voorkant van een kozijn) op de begane grond aan de Marskant. In bijvoorbeeld bakken of door hemelwater vast te houden en met beplanting te werken, enzovoort. Opmerking geven we mee aan de ontwikkelaar maar is geen ruimtelijk vereiste.
2. Nee, Het college heeft op 30 juni 2020 het woningbouwprogramma 2020 vastgesteld. Dit woningbouwprogramma heeft een looptijd van tien jaar en beslaat de periode 2020-2029. Hengelo kent een aanzienlijke binnenstedelijke opgave, met name gericht op de binnenstad en Hart van Zuid. In het woningbouwprogramma 2020-2029 zijn voor de locatie "Marskant Walhof" 35 woningen voorzien. Op 14 april 2021 heeft de gemeenteraad de Woonagenda 2021-2030 vastgesteld. Dit is een aanvulling op de huidige Woonvisie en woningbouwprogrammering waar door middel van doelgroeponderzoek door adviesbureau Tellers en Benoemers is aangetoond dat er in Hengelo een aanvullende behoefte bestaat voor bepaalde doelgroepen. Een van die doelgroepen zijn de senioren in en rondom de binnenstad. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied sluit aan op deze behoefte. Hoewel de voorgenomen ontwikkeling voorziet in 43 wooneenheden in plaats van 35 wooneenheden is dit vanwege de doelgroep en het feit dat het aansluit op het woonklimaat in de binnenstad een ontwikkeling die aansluit op de behoefte.
3. Alle nieuwbouwwoningen in Nederland moeten gasloos worden gerealiseerd dus ook deze ontwikkeling. Zonnepanelen zijn niet verplicht. Verwarmen met/door warmtepompen. Komen in een technische ruimte op het dak van het hoofdgebouw.
4. Deze worden gesteld. Er wordt ook een procedure hogere waarde doorlopen. Zie hiervoor paragraaf 4.4.3 van de toelichting.
5. De twee grondgebonden woningen moeten parkeren op eigen terrein (in eigen garage). voor de bewoners van de appartementen wordt op het perceel een parkeerterrein (in pandig) gerealiseerd.