

Uitwerking reacties participatietraject Toonladder, sporthal de Reiger en Ranningschool

31 mei 2022

Samenvatting

Toonladder / sporthal de Reiger

In de periode april/mei 2021 zijn voorkeursvarianten en andere modellen voor herontwikkeling van de schoollocaties Toonladder en Ranningschool in Delden ter inzage gelegd. Bij de herontwikkelingen zijn ook de gronden van sporthal de Reiger betrokken.

Gedurende die periode zijn meer dan 300 reacties ontvangen. Aandacht is gevraagd voor diverse aspecten, van hergebruik van de sporthal tot aanpassing aan de infrastructuur. Ook zijn reacties ontvangen over de type woningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Alle reacties en ontvangen onderzoeksresultaten hebben geleid tot het volgende programma. Na deze uitkomst wordt op verschillende aangedragen aspecten ingegaan.

Het is duidelijk dat er behoefte bestaat aan verschillende woningtypen. Naast sociale huur is ook de wens naar rijwoningen (naast vrijstaande woningen en twee onder één kap woningen) geuit. Met Wonen Delden zijn gesprekken gaande om te komen tot sociale woningbouw (één en tweepersoonshuishoudens) op de locatie van sporthal de Reiger, waardoor hergebruik/transformatie van de sporthal niet mogelijk is.

Uit onderzoek naar het behoud van een deel van de school is gebleken dat er grote kosten gemaakt moeten worden om dat deel geschikt te maken voor bewoning. Mede gelet op de wens voor rijwoningen wordt de school in haar geheel gesloopt en komen daar grondgebonden (rij)woningen voor terug.

Met in achtneming van de ontvangen reacties is de verkaveling aangepast. Ter plaatse van de Toonladder komen grondgebonden woningen (acht rijwoningen, zes vrijstaande woningen en twee 2 onder 1 kap woningen (totaal 18 woningen)). Op de plek van de sporthal de Reiger zullen in samenwerking met Wonen Delden 44 wooneenheden worden gerealiseerd in appartementen en zogenaamde beneden/bovenwoningen

Ranningschool

Voor de locatie van de Ranningschool waren twee keuzes in beeld, grondgebonden woningen of een appartementencomplex. Uit het merendeel van de ontvangen reacties is afgeleid dat grondgebonden woningen als meer passend in de wijk worden gezien dan appartementen. Daartegenover staat dat de vergrijzing blijft toenemen en dat er op dit moment onvoldoende aanbod is voor senioren. Met appartementen wordt het woningaanbod in Delden verruimd en kunnen meer doelgroepen bediend worden. De door het college uitgesproken voorkeur voor appartementen blijft gehandhaafd. Met goede stedenbouwkundige (beeld)kwaliteitseisen wordt het appartementencomplex in de bestaande omgeving ingepast.

Tot slot wordt opgemerkt dat aandacht is gevraagd voor o.a. een duurzame ontwikkeling, behoud van een kunstwerk (sgraffito uit de Toonladder), behoud bomen en een goede stedenbouwkundige inpassing in de bestaande woonwijk.

De inrichting van de openbare ruimte willen we samen met de huidige en toekomstige bewoners oppakken.

Inleiding

In april en mei 2021 hebben omwonenden, geïnteresseerden en andere belangstellenden gedurende vier weken kunnen reageren op de door het college aangegeven voorkeursvarianten en andere modellen voor de herontwikkeling van de schoollocaties Toonladder en Ranninkschool in Delden. Sporthal de Reiger (die ook vrijkomt) is ook meegenomen in de voorkeursvariant voor de Toonladder. In de genoemde periode zijn meer dan 300 reacties ontvangen.

Duidelijk is geworden dat er veel belangstelling bestaat voor nieuwe betaalbare woningen en kavels bouwgrond. Veel reacties vragen aandacht voor de communicatie richting belangstellenden en hoe omgegaan wordt met de reacties. Ook de Kavelwachtlijst Delden is genoemd en men vraagt zich af of nog bekend is op welke plaats men ingeschreven staat. Een ander aandachtspunt is de openbare ruimte met groen, behoud van bomen, speelplekken en sociale cohesie (hoe kun je inwoners met elkaar verbinden). Door een aantal belangstellenden wordt stilgestaan bij de toename van verkeer en de verkeersbewegingen. Ook is een alternatief plan voor sporthal de Reiger ingebracht. In dat plan blijft de sporthal als gebouw gehandhaafd, maar krijgt het de functie van fysiotherapie praktijkruimte en fitnessruimte. Daarbij zouden woningen boven de spoorwagens gerealiseerd moeten worden. De horecagelegenheid zou daarbij een healthy food market worden. Dit alternatieve plan heeft tot zowel positieve als negatieve reacties geleid.

Met betrekking tot de Ranninkschool is duidelijk geworden dat er zowel voor appartementen als grondgebonden woningen interesse bestaat. De variant met de grondgebonden woningen geniet de voorkeur.

In het vervolg wordt op de verschillende aspecten nader ingegaan. Achtereenvolgens zal stilgestaan worden bij:

1. Hergebruik Sporthal de Reiger
2. Transformatie deel school Toonladder
3. Communicatie
4. Verkaveling / doelgroepen
5. Stedenbouwkundige inpassing
6. Verkeersoverlast / -afwikkeling
7. Openbare ruimte:
 - a. Laadpalen
 - b. Behoud bomen
 - c. Speelplaatsen / ontmoetingsruimte
 - d. Nutsvoorzieningen
8. Cultuurhistorie
9. Duurzaamheid
10. Kavelwachtlijst Delden
11. Belangstelling bouwers/ontwikkelaars

1. *Hergebruik Sporthal de Reiger*

Alternatief

Er is een alternatief voorstel gedaan voor de sporthal. In dit voorstel wordt sporthal de Reiger getransformeerd naar een fysiopraktijk en fitnessruimte. De huidige locatie in Delden is te klein geworden voor het aanbod dat geboden wordt. De horecagelegenheid zou daarbij omgebouwd

kunnen worden naar een healthy food market. Het verlies aan woningen kan volgens het initiatief gecompenseerd worden door zogenaamde paalwoningen te bouwen boven de spoorvijvers langs de Reigerstraat richting de Vossenbrinkweg. Het bestaande parkeerterrein kan gebruikt worden voor de bezoekers.

Deze alternatieve invulling is op basis van de huidige inzichten afgezet tegen een beter passend aanbod van Wonen Delden met meer woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens (door Wonen Delden) te realiseren.

Woningbouw versus hergebruik sporthal en horecagelegenheid

Met betrekking tot het wonen wordt hier opgemerkt dat er in verband met de Prestatieafspraken al een jarenlange relatie met Wonen Delden onderhouden wordt. Elk jaar vinden gesprekken plaats die gericht zijn op het zoeken naar een evenwichtig woningbezit in koop en huur. De afspraken voor 2020 zijn gestart in 2019 (augustus en vastgesteld in december). Vervolgens heeft Wonen Delden zich in 2020 aangeboden als ontwikkelpartner voor het realiseren van sociale huurwoningen binnen Delden. De steeds veranderende samenleving en daarmee de behoefte aan passende en betaalbare (sociale huur)woningen vereisen een actueel beeld en jaarlijks terugkerende gesprekken. De contacten en gesprekken hebben zich vervolgens geconcretiseerd in een brief, waarin Wonen Delden de intentie heeft uitgesproken om de complete beschikbare strook grond tussen het spoor en De Reigerstraat bouwrijp van de gemeente af te nemen. In 2021 is uitgesproken dat Wonen Delden samen met de gemeente de mogelijkheden onderzoekt om sociale woningbouw te realiseren op de locatie aan de Reigerstraat (locatie sporthal de Reiger en horecagelegenheid).

Deze strook grond zou Wonen Delden graag zo optimaal mogelijk willen benutten, passend op de locatie en bij de omgeving. Er wordt volledig ingezet op sociale woningbouw in de vorm van één-/tweepersoonshuishoudens en bebo-woningen. Op basis van de huidige informatie ziet Wonen Delden mogelijkheden om 40 tot 44 wooneenheden te realiseren.

Voor de bewoners van de woningen aan de Bernhardstraat tegenover het parkeerterrein verandert er hierdoor wel iets. Wat nu een open parkeerterrein is, wordt straks bebouwing in de vorm van appartementen. Met deze bewoners gaat de gemeente samen met Wonen Delden in gesprek. Wat op voorhand wel duidelijk is dat het parkeerterrein bebouwd gaat worden.

Uit de ontvangen reacties kan verder afgeleid worden dat een aantal mensen hergebruik van de sporthal de Reiger een goed idee vindt. Naast het hergebruik op zichzelf ziet deze groep mensen ook de aanwezigheid van een gezondheidsvoorziening in/nabij het centrum als een pluspunt. Sommigen vinden het hergebruik positief, maar wensen de effecten van woningbouw niet bij de spoorvijvers waar flora en fauna aanwezig is (waaronder volgens de reacties de ijsvogel). Het aanwezige groen vormt bovendien een afscherming van het spoor. Daarnaast worden bij woningen ter plaatse van of boven de spoorvijvers parkeer- en ontsluitingsproblemen verwacht. Anderen zien niet het nut van hergebruik van de sporthal in. Weer anderen staan positief tegenover het hergebruik van de sporthal (waar ze kunnen sporten), maar staan niet stil of onvoldoende stil bij de zorgen over de effecten van woningen bij anderen voor de deur.

Ook is uit de ontvangen reacties gebleken dat er (grote) behoefte bestaat aan meer woningen voor verschillende doelgroepen. Daarbij behoren ook jongeren met een (lichte) beperking die zelfstandig willen wonen.

Kiezen voor het hergebruik van de sporthal voor fysiotherapie betekent dat er aanmerkelijk minder woningen kunnen worden gebouwd in Delden. Bebouwing boven de spoorwagens wordt niet wenselijk geacht.

De samenleving verandert, woonwensen wijzigen waardoor ook het aanbod aan woningen mee moet veranderen. De samenstelling van het woningaanbod is dynamisch. Samen met de woningcorporaties dient deze zo actueel mogelijk te zijn. Het algemeen belang van voldoende passende en betaalbare woningen, geniet daarom de voorkeur.

2. *Transformatie deel school Toonladder*

Ook over het al dan niet behouden van een deel van de school de Toonladder zijn verschillende reacties ingebracht. Genoemd wordt dat de school geen monumentale waarde heeft, waardoor de logica ontbreekt om een deel te behouden. De plek biedt goede mogelijkheden voor woningbouw. Een ander punt dat genoemd wordt is dat het lastiger is om een bestaand pand, dat omgezet wordt naar een woonfunctie, na te isoleren dan direct nieuwbouw te plegen. Daartegenover staat volgens anderen weer dat het behoud van een deel van de school ook herkenning geeft en past binnen architectuur van de wijk.

Er is onderzoek gedaan naar de bouwkundige staat van de school en de fysieke mogelijkheden van transformatie. Uit het verrichtte onderzoek dat het casco (dak, gevels, vloeren) in de basis geschikt wordt geacht om te behouden. Er zijn geen ernstige gebreken aangetroffen of 'vaste' elementen welke niet voor behoud in aanmerking kunnen komen. Daarnaast is echter ook geconstateerd dat op diverse onderdelen nader onderzoek of een verdere uitwerking wenselijk/nodig is (bouwfysica (thermische schil – isolatie), akoestische maatregelen, brandveiligheid, fundering, vloeren en kap, spouwankers en asbest). Uit de bevindingen volgt verder dat diverse verbeteringen doorgevoerd moeten worden om te kunnen voldoen aan de eisen voor het wonen.

Ook is bekend dat ter plaatse van de entree van de school een minerale olieafreining aanwezig is. Samen met de geuite wens om rijwoningen hebben wij met onze stedenbouwkundige adviseur onderzocht of rijwoningen ter plaatse van het betreffende deel van de school stedenbouwkundig mogelijk is. Dit heeft geresulteerd in een aangepaste verkavelingsschets (van 14 december 2021). Met deze aanpassing is naar ons oordeel nog steeds sprake van een ontwikkeling die past in de wijk.

3. *Communicatie*

Uit de ontvangen reacties blijkt dat er behoefte bestaat aan fysieke bijeenkomsten, waar vragen beantwoord kunnen worden. Reacties zijn via verschillende kanalen ingebracht. De meeste reacties zijn via de website kenbaar gemaakt.

Uit de ontvangen reacties kan de conclusie getrokken worden dat het overgrote deel van de reacties vanuit een persoonlijk perspectief is gegeven. Zo wordt aandacht gevraagd voor jongeren met een lichte beperking, ziet de één graag rijwoningen en een ander weer ruime kavels (> 500 m²). De één ziet zich wel wonen in een levensloopbestendig appartement en een ander zou graag in een kleinere huurwoning (al dan niet met tuin) willen wonen. Anderen hebben meegedacht met oplossingen op het gebied van verkaveling, verkeersafwikkeling en ontsluitingen. Hieruit volgt ook de behoefte aan verschillende soorten woningen.

Omdat het ondoenlijk is om iedereen persoonlijk te informeren en om op alle wensen in te gaan, is dit document opgesteld. Door middel van een bekendmaking in het Hof Weekblad wordt naar dit document verwezen.

Bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden fysieke inloopbijeenkomsten georganiseerd. Dan kan met elkaar in gesprek worden gegaan.

4. Verkaveling / doelgroepen

Hiervoor is al aangegeven dat er ook belangstelling bestaat voor rijwoningen. Ook huisvestingsmogelijkheden voor mensen met een (lichte) beperking zijn blijkens de reacties onvoldoende in de plannen meegenomen. De ligging van kleine wooneenheden aan het spoor (geluid/lawaai) wordt niet gezien als een ideale ligging voor deze mensen. Uit het merendeel van de reacties blijkt dat er grote behoefte bestaat aan woningen voor verschillende doelgroepen. Met betrekking tot de verkaveling zijn verschillende reacties ontvangen.

Toonladder / sporthal de Reiger

Uit de ontvangen reacties is gebleken dat er ook belangstelling is voor rijwoningen. Dit is een aandachtspunt en kan gehonoreerd worden ter plaatse van de school (deze blijft dan niet behouden). In tegenstelling tot de in model 2 opgenomen vrijstaande woningen, worden rijwoningen mogelijk gemaakt. De locatie biedt hiervoor voldoende ruimte en deze verkaveling past ook goed binnen de stedenbouwkundig opzet van de wijk.

Wanneer tot overeenstemming met Wonen Delden wordt gekomen, kan huisvesting worden gerealiseerd voor 1- en 2 persoonshuishoudens in de vorm van appartementen en beneden/boven (bebo)woningen.

Met betrekking tot de akoestisch situatie (dicht bij het spoor) wordt opgemerkt dat woningen moeten voldoen aan de geluidseisen die hiervoor gelden. Daarnaast zal de galerij van de appartementen aan de zijde van het spoor liggen. De buitenruimte (balkon of terras) ligt aan de Reigerstraat. De hier bedoelde appartementen zijn in beginsel ook geschikt voor mensen met een lichte beperking.

Ranninkschool

Voor de locatie van de Ranninkschool was helder in beeld gebracht wat de mogelijkheden zijn. Zes grondgebonden woningen of 12 tot 15 appartementen.

Een drie-laags appartementencomplex wordt, zo blijkt uit het merendeel van de ontvangen reacties, niet als een passend onderdeel van de wijk gezien (hoogbouw versus vrijstaande woningen/tweekappers). In een van de reacties wordt verwezen naar het, voor beide locaties, geldende welstandsbeleid. In tegenstelling tot wat in de betreffende reactie aangenomen wordt ("Linten, los op de kavel") maken beide locaties deel uit van de typologie 'buurten'.

Hoewel er een meerderheid voor grondgebonden woningen bestaat, dient ook rekening te worden gehouden met de toenemende vergrijzing. De vraag die zich daarbij voordoet is of er geen ruimte moet worden geboden aan huisvesting voor senioren. Verwacht wordt dat in de jaren die komen meer vraag zal zijn naar gelijkvloerse wat kleinere woningen. Dit blijkt overigens ook uit ontvangen reacties. Doordat mensen ouder worden zal op termijn meer behoefte bestaan aan kleinere en gelijkvloerse woningen. Er bestaat vooral vraag naar woningen voor empty-nesters en senioren. Daar komt bij dat Delden instroom kent van mensen die werkgerelateerd een woning zoeken. Deze mensen gaan vooral op zoek naar bestaande woningen. Daarmee is goed te verantwoorden dat wordt gekozen voor andere woningen dan grondgebonden. Senioren en empty-nesters laten veelal een grondgebonden eengezinswoning achter, in diverse prijsklassen. Dit beeld wordt bevestigd in de onlangs vastgestelde Woonvisie van de gemeente. Hieruit volgt dat er een toename van

levensloopbestendige woningen (op de locatie van de Ranninkschool in de vorm van appartementen) wenselijk is.

Een appartementencomplex (model 4 in de genoemde bijlage van 22 februari 2021) biedt hiervoor hele goede mogelijkheden. Ook kunnen er meer woningen worden gerealiseerd (12) dan wanneer alleen van grondgebonden woningen worden uitgegaan (7). Met goede (beeld)kwaliteitseisen kan een appartementencomplex goed in de bestaande omgeving ingepast worden.

Een door een participant ingebrachte variant met vijf grondgebonden is ook aan de stedenbouwkundige voorgelegd. Uit de reactie volgt dat de ingebrachte verkaveling positieve kanten heeft, maar ook duidelijk negatieve. Positief: doortrekken van een lv-route en oriëntatie op de parkruimte. Negatief: Ruimtelijk wordt een achterzijde naar een openbare weg niet wenselijk geacht. Het kan mogelijk rommelig worden en is geen logisch vervolg/afronding van het straatbeeld. Ook zijn er te weinig woningen opgenomen. Gezien de groene ruimte in de omgeving, mag dit perceel wel wat efficiënter verkaveld worden.

Met betrekking tot de eisen uit de welstandsnota wordt opgemerkt dat beide locaties onder de typologie 'buurt' gerangschikt zijn. Voor deze typologie ligt de nadruk in de criteria bij de omgang met de gevel en het dak. Hierin wordt aansluiting gezocht bij de andere panden in de straat. Incidenteel andere panden vormen de uitzondering op de regel.

5. Stedenbouwkundige inpassing

Uit de reacties die over de stedenbouwkundige inpassing gaan, kan afgeleid worden dat de voorkeur uitgaat naar nieuwbouw die zich in de bestaande bebouwing voegt. Zowel voor wat betreft kleur- en materiaalgebruik als afmetingen.

Over de stedenbouwkundige invulling en – kwaliteit heeft overleg plaatsgevonden met de Stadsbouwmeester en de stedenbouwkundige van Rho Adviseurs. Dit heeft een concept beeldkwaliteitsplan opgeleverd. Hierin is ten aanzien van de verkaveling aangegeven dat de nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd als een onderdeel van de bestaande wijk. De nieuwe woningen of appartementengebouw(en) sluiten qua situering en oriëntatie aan op de woningen in de omgeving. Met betrekking tot het kleur- en materiaalgebruik is beschreven dat deze terughoudend is en in overeenstemming met de omgeving; er wordt aangesloten op het bebouwingsbeeld van de directe omgeving. Dit betekent dat er sprake is van een traditionele kleurstelling en materialisatie, zoals rode/aardkleurige bakstenen.

6. Verkeersoverlast / -afwikkeling

In diverse reacties is aandacht gevraagd voor de huidige verkeerssituatie in relatie tot de toename van het aantal woningen en daarmee het aantal verkeersbewegingen en geluidhinder. Er zijn voorstellen gedaan voor afsluitingen voor gemotoriseerd verkeer, ontsluitingen, het doortrekken van wegen, eenrichtingsverkeer, meer duidelijkheid over de 30 km-zone en het terugbrengen van verkeersdrempels (betreft ook verkeersveiligheid). Een verkeersplan zou volgens sommigen ook opgesteld moeten worden als gevolg van de woningbouwontwikkeling.

Toename verkeer / verkeersdrempels / 30 km-zone

De nieuw te bouwen woningen zullen verkeersbewegingen genereren.

Reactie:

Het aantal verkeersbewegingen ten tijde van het gebruik van de school en de sporthal zal verdwijnen of is al grotendeels verdwenen, aangezien zowel de school als de sporthal niet meer als zodanig in gebruik zijn. Per saldo zal er een toename van het aantal verkeersbewegingen plaatsvinden. Dit betekent echter niet dat er op voorhand maatregelen nodig zijn om de bestaande infrastructuur aan passen. De hoeveelheid verkeer in de Bernhardstraat is namelijk relatief laag: gemiddeld ongeveer 1.500 mvt/etm (motorvoertuigen per etmaal) ter hoogte van de Toonladder en ongeveer 1.200 mvt/etm ter hoogte van de Ranninkschool. De verandering in verkeersbewegingen vormt geen belemmering voor de betreffende wegen: die zijn toereikend voor zowel wat betreft de capaciteit als de inrichting. Bovendien zullen de extra verkeersbewegingen niet allemaal via de Bernhardstraat gaan, maar zich verdelen over meerdere richtingen. De aanwezige infrastructuur kan het extra aantal verkeersbewegingen zonder meer verwerken.

De Bernhardstraat heeft geen fietspaden en ook geen echte fietsstroken. De straat heeft aan weerskanten een strook met gekleurde klinkers om de wegbreedte visueel te versmallen waardoor de snelheid van het autoverkeer minder hoog is.

De Bernhardstraat is goed ingericht als 30 km-weg. Het wel of niet houden aan de maximale snelheid van 30 km per uur heeft te maken met gedrag. Het handhaven hierop is een taak van de politie.

Verkeersplan

Vrachtverkeer en bouwverkeer zou uit de Bernhardstraat geweerd moeten worden. Dit verkeer zou over de N346 geleid kunnen worden. Het leidt in de huidige situatie tot onnodige geluidsoverlast en verkeerhinder.

Twee suggesties worden gedaan:

- Afsluiting voor gemotoriseerd verkeer in de Bernhardstraat tussen Torendijk en Sleutelbloem
- Afsluiting op de hoek Cramerstraat/Strampenstraat zodat gemotoriseerd verkeer komende uit westelijke richting door de Cramerstraat alleen maar in zuidwestelijke richting de Strampenstraat in kan. Auto's vanaf de sporthal door de Strampenstraat leiden, zodat deze alleen maar in oostelijke richting de Cramerstraat kunnen rijden.

Reactie:

Het gaat om kleinschalige inbreidingslocaties waarbij het saldo van het aantal verkeersbewegingen via de bestaande infrastructuur goed afgewikkeld kan worden. Bouw- en vrachtverkeer dat binnen Delden moet zijn, zal de kortste weg kiezen. Doorgaand verkeer zal normaal gesproken niet door de stad gaan.

Op basis van verkeerskundige aspecten zijn afsluitingen niet nodig en kan volstaan worden met de bestaande infrastructuur.

Ontsluiting parkeerhofje bij Toonladder

Een van de reacties ziet toe op de ontsluiting van het parkeerhofje bij de Toonladder. De ontsluiting van dat hofje zou op de Reigerstraat moeten plaatsvinden in plaats van op de Cramerstraat.

Reactie:

Bij de inrichting van de openbare ruimte, de groene ruimte/parkeren, zal bezien worden of een ontsluiting van het parkeerterrein goed en passend meegenomen kan worden. Daarbij zal ook gekeken worden hoe de ontsluiting zich verkeerstechnisch/veilig verhoudt met de ontsluiting van het parkeerterrein bij de woningen van Wonen Delden aan de Reigerstraat. Daarbij zullen ook de eventuele aantasting van het groen en de aanwezigheid van een gasreducerststation meegenomen worden. De mogelijkheid wordt onderzocht bij de verdere uitwerking van de plannen. Vooralsnog wordt uitgegaan van de ontsluiting van het parkeerhofje op de Cramerstraat, ter hoogte van de Van Limborgstraat.

Doortrekken Willem Alexanderweg

Er wordt een suggestie gedaan om te onderzoeken of het doortrekken van de Willem Alexanderweg tot achter de huidige sporthal zinvol is. Na de sporthal kan die weg, ter hoogte van de Strampenstraat, weer aangesloten worden op de Reigerstraat. Het grote voordeel is dat het huidige stuk Reigerstraat van de hoek met de Bernhardstraat tot de hoek van de Strampenstraat kan vervallen. Dit gedeelte zou dan bebouwd kunnen worden of kan worden gebruikt als speelgelegenheid.

In het verlengde hiervan is de suggestie gedaan om gronden van Prorail aan te kopen (langs de Reigerstraat richting de Vossenbrinkweg) om meer ruimte te krijgen voor woningbouw.

Reactie:

Op zich lijkt dit een goede suggestie. Enerzijds omdat hiermee meer afstand wordt gecreëerd tussen het spoor en de woningen en anderzijds ontstaat er mogelijk meer ruimte voor ontwikkeling. Dit zou echter ook een andere stedenbouwkundig opzet met zich meebrengen, die op haar beurt ook weer voor- en nadelen met zich meebrengt. Daarnaast is het maar zeer de vraag of een doorgaande weg zo dicht langs het spoor mogelijk en wenselijk is. Er zou ook sprake zijn van een nieuwe infrastructuur terwijl de Reigerstraat niet lang geleden opnieuw is gelegd (inclusief riolering en kabels en leidingen). Hiermee gaan grote kosten gepaard, die bij de investering in de 'nieuwe' Reigerstraat teniet doet (kapitaalvernietiging).

Het opkopen van gronden van Prorail lijkt niet van toegevoegde waarde en brengt bovendien een extra kostenpost met zich mee. Bovendien wordt naarmate verder de Reigerstraat ingegaan wordt, de ruimte tussen het spoor en de Reigerstraat steeds smaller.

Ontzien van Stationsweg door middel van gedeeltelijk eenrichtingsverkeer

Welke variant ook werkelijkheid wordt, het zal gepaard gaan met meer verkeer over een al drukke Stationsweg. Deze straat zou ontlast kunnen worden door er gedeeltelijk eenrichtingsverkeer van te maken. Daar de snelheid van 30 km altijd ver overschreden wordt, zou er net als in de Greekerinckskamp voor een asverlegging gekozen kunnen worden. Dit heeft een natuurlijk werkende vertraging van snelheid tot gevolg.

Reactie:

Op voorhand bestaat er geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in de infrastructuur. Hoewel het aantal verkeersbewegingen per saldo toeneemt, leidt dit (zie voorgaande), op basis van de huidige inzichten, niet tot onaanvaardbare situaties. De bestaande infrastructuur kan de toename van verkeersbewegingen goed aan en kan deze bewegingen ook goed afwikkelen. Asverleggingen zijn daardoor op voorhand niet noodzakelijk. Mochten na realisatie van de geplande woningbouw

toch onaanvaardbare en onveilige situaties ontstaan, dan kan gezien worden welke maatregelen getroffen kunnen worden.

Vergroting veiligheid (jeugdige) fietsers ter plaatse van de T-splitsing bij de Ranninkschool

Nu de verkeersdruk met het verdwijnen van de school minder wordt, is het wellicht mogelijk om de veiligheid van de (jeugdige) fietsers te vergroten door maatregelen te nemen in de openbare ruimte. Dit ter plaatse van de T-splitsing.

Reactie:

De T-splitsing is enkele jaren geleden verhoogd aangelegd: op een plateau. Dat is juist gebeurd om de snelheid te verlagen en de verkeersveiligheid te vergroten.

Het verkeersaspect heeft de nodige aandacht gevraagd. Mede gelet op het aantal verkeersbewegingen die gerelateerd zijn aan de school en de sporthal hebben, is een verkeerskundig bureau gevraagd onderzoek te doen naar de veranderende verkeersbewegingen. De beoogde woningbouw is daarbij uitgangspunt. De rapportage waarin de bevindingen zijn beschreven, wordt als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan gekoppeld. Uit de conclusies van het verkeerskundig onderzoek volgt dat de bestaande infrastructuur de veranderingen in verkeersbewegingen goed kan afwikkelen.

7. Inrichting openbare ruimte

Er zijn verschillende reacties ontvangen waarin aandacht wordt gevraagd voor (delen van) de openbare ruimte. Het gaat hierbij onder andere om:

- a. Laadpalen
- b. Behoud bomen
- c. Speelplaatsen / ontmoetingsruimte
- d. WAS-mast

- a. Laadpalen

Vanuit de kaders duurzaamheid en energietransitie wordt van belang geacht rekening te houden met laadplekken en de daarbij behorende laadpalen.

Reactie

Binnen het plangebied zal hier rekening mee worden gehouden. Naast privé laadpalen, zijn bij de ontwikkeling aan de noordzijde van de Reigerstraat en in de openbare ruimte bij de ontwikkeling ter plaatse van de Toonladder ook mogelijkheden voor oplaadpunten.

- b. Behoud bomen

Uit enkele reacties is naar voren gekomen dat de aanwezige bomen gezond zijn en zoveel mogelijk behouden moeten blijven.

Reactie

In de verkavelingsschetsen is rekening gehouden met de aanwezigheid van de bomen. Bij de Toonladder zijn de aanwezige bomen in beeld gebracht. Op basis van die informatie is een

bomeneffectanalyse opgesteld. Deze analyse kan gebruikt worden bij de (her)inrichting van de openbare ruimte.

c. Speelplaatsen/ontmoetingsruimte

Omdat de schoolfuncties verdwijnen, komen de school-/speelpleinen ook te vervallen. Uit de ingebrachte reacties blijkt dat de schoolpleinen veel gebruikt werden/worden door spelende kinderen. Behoeftte aan speelplaatsen blijft dan ook aanwezig. Bij de Ranninkschool is met name aandacht gevraagd voor een voetbal-/basketbalveldje voor de wat oudere kinderen.

Daarnaast, en dat geldt met name voor de locatie Toonladder, is aandacht gevraagd voor een sociale ontmoetingsplek.

Reactie

In de verkavelingsschetsen van de *Ranninkschool* is wel rekening gehouden met een speelplaats met natuurlijke elementen in de groene zone. Gelet op de reacties lijkt er meer behoefte te bestaan aan speelruimte voor de oudere kinderen. Aan de Steinwegenstraat is een trapveldje aanwezig, maar deze zou niet optimaal zijn. In de verdere uitwerking wordt rekening gehouden met speelruimte voor zover deze binnen de plangrenzen gerealiseerd zou moeten worden, zoals bij de Toonladder.

Speelruimte bij de Ranninkschool ligt buiten het plangebied. In overleg met omwonenden en kinderen kan gezocht worden naar de meest ideale en betaalbare speelplaats/voetbal-/basketbalveld of andere wensen.

Op de verkavelingsschets van de locatie van de *Toonladder* is een groen gebied met aanwezige bomen ingetekend. Deze is niet groot, maar zou wellicht in overleg met en/of op initiatief van omwonenden en nieuwe bewoners ingericht kunnen worden. Een picknicktafel en eventueel wat speelattributen zijn wellicht haalbaar. In dat groene gebied is ook een gasreducerestation aanwezig. Bij de (her)inrichting van dat gebied zou bezien moeten worden of een andere locatie voor dit station gevonden kan worden. Deze informatie kan ook meegenomen worden bij het bepalen van de definitieve ontsluiting van het parkeerhofje. Hier kunnen echter aanzienlijke kosten aan verbonden zijn. Eventuele extra kosten dienen te passen binnen de exploitatie van het gebied.

d. WAS mast

Naast de huidige sporthal de Reiger staat een WAS mast (Waarschuwing en Alarmeringssysteem). Op het terrein van prorail staan zendmasten van Prorail. In een reactie werd aangegeven om die gronden te werven, waardoor er meer ruimte ontstaat voor woningbouw.

Reactie:

De reikwijdte van de WAS mast is afgestemd op andere masten binnen de Delden. Uitgangspunt is handhaving van de mast om de dekking in stand te laten. Bij de verdere ontwikkeling van deze locatie zal met de mast rekening gehouden moeten worden.

Het verwerven van gronden van Prorail is niet in de plannen overwogen, omdat er geen plannen zijn om de bestaande infrastructuur te wijzigen.

8. Cultuurhistorie

In de school hangt bij de entree een kunstwerk (sgraffito) uit de jaren vijftig van een lokale kunstenaar. Vanuit verschillende hoeken is hier aandacht voor gevraagd. In het kader van circulaire economie zal bij de sloop van de opstallen nagegaan worden hoe te behouden of her te gebruiken

elementen gescheiden kunnen worden van het restafval. Voor het verwijderen van de sgraffito lijkt nader overleg nodig, omdat het kunstwerk onderdeel is van de muur en er mogelijk uitgezaagd moet worden.

9. Duurzaamheid

Er wordt aandacht gevraagd voor duurzaamheid. Een specifiek punt dat genoemd is, betreft een warmtepomp. Een warmtepomp voor het gehele plangebied en de kosten verdelen over de woningen wordt voorgesteld.

In het conceptbeeldkwaliteitsplan is het volgende beschreven. Energiebesparende maatregelen zoals zonnepanelen worden mee ontworpen en zijn onderdeel van het gebouw. Overige installaties worden uit het zicht geplaatst. Platte of licht schuine daken van bijgebouwen worden voorzien van sedum om hittestress te beperken, biodiversiteit te vergroten en regenwater vast te houden en vertraagd af te voeren. Bij toetsing van de bouwplannen zal hier op gelet worden.

Nieuwe woningen mogen niet meer op het gasnet aangesloten worden. De nieuwe woningen zullen gasloos gebouwd worden. Voor de warmtevoorziening kan een warmtepomp een goed instrument zijn. Dit kan per woning, maar zou wellicht ook centraal geregeld kunnen worden.

Het gaat hier om een relatief klein aantal woningen voor particulieren en een appartementencomplex voor een woningbouwcorporatie. Het wordt aan de individuele bouwer en corporatie overgelaten op welke wijze zijn in u warmte willen voorzien.

Biodiversiteit en klimaatadaptatie maken eveneens deel uit van een duurzame samenleving. Deze aspecten krijgen aandacht bij deze ontwikkeling. De ontwikkelingen zullen onder de gegeven omstandigheden zo duurzaam en gelet op de beschikbare oppervlakte zo praktisch (behoud van bestaande bomen kan daar deel van uitmaken) mogelijk gerealiseerd worden.

10. Kavelwachtlijst Delden

Op 11 oktober 2021 zijn brieven verzonden, waarin stilgestaan werd bij de kavelwachtlijsten. De herstelde kavelwachtlijst kan voor de verkoop van de kavels dan wel voor de woningen die projectmatig worden gebouwd, gebruikt worden.

Op basis van de ontvangen reacties lijkt de grootste behoefte te bestaan aan vrijstaande woningen en tweekappers. Daarnaast is interesse geuit in wooneenheden voor 1-/2 persoons huishoudens. Ook is er behoefte aan, belangstelling voor appartementen. En, hoewel niet opgenomen in de varianten, zijn er ook reacties ontvangen waaruit afgeleid kan worden dat er belangstelling bestaat voor rijwoningen. Op basis van eerdere plannen kan gesteld worden dat er altijd wel interesse is in vrijstaande woningen en tweekappers. De tendens is echter dat de samenstelling van de samenleving verandert (vergrijzing). Hier zal met het type woningen richting de toekomst op ingespeeld moeten worden, willen we ook later voldoende mogelijkheden voor de verschillende doelgroepen hebben.

Gelet op de beperkte ruimte in Delden en op de beide locaties is ervoor gekozen om een mix van woningen in het plan op te nemen. Hierdoor ontstaat niet alleen een gevarieerd woningaanbod, maar ook een samenleving in verschillende leeftijdscategorieën.

Het aantal reacties met belangstelling voor een woning overschrijdt ruim het aantal te bouwen woningen. Door het gevarieerde aanbod, krijgen verschillende doelgroepen kansen om een nieuwe woning te kopen of te huren.

De uit te geven kavels worden eerst te koop aangeboden aan belangstellenden die op de Kavelwachlijst Delden staan.

11. Belangstelling bouwers/ontwikkelaars

Naast ontvangen interesses in een woning hebben ook ontwikkelaars te kennen gegeven een rol te willen spelen bij de realisatie van de woningbouwplannen. Het belang van een derde (ontwikkende) partij komt pas in beeld op het moment dat er gronden zijn die wij niet als gemeente rechtstreeks aan particulieren verkopen. Zoals bijvoorbeeld bij een appartementencomplex.

Op het moment dat sprake is van een appartementencomplex zullen mogelijk derde partijen benaderd moeten worden. De hierop van toepassing zijn regelgeving zal dan toegepast worden (aanbesteding). Sociale woningbouw vindt in overleg met een woningbouwcorporatie plaats.