

RAADSBESLUIT



ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3790562	nijenhuis, joop	CMT-OM	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3790562 - Nota van Uitgangspunten herontwikkeling locatie Gietart			

DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

De gemeenteraad besluit:

In te stemmen met de Nota van Uitgangspunten ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie Gietart naar wonen.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Het bedrijf Gietart wil verhuizen en de eigenaar wil het terrein ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. De gemeente is bereid om hieraan mee te werken. Om dit te bereiken is gezamenlijk een Nota van Uitgangspunten opgesteld die door het college is vastgesteld en die ter visie heeft gelegen om zienswijzen te vragen aan belanghebbenden. Op basis van deze uitgangspunten kan de ontwikkeling verder ter hand worden genomen door de eigenaar en een omgevingsplan worden opgesteld.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	PORT. HOUDER
3790562	nijenhuis, joop	CMT-OM	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3790562 - Nota van Uitgangspunten herontwikkeling locatie Gietart			



BESLUIT

In te stemmen met de Nota van Uitgangspunten ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie Gietart naar wonen.

INLEIDING

De firma Kaltenbach, die eigenaar is van het Hengelose bedrijf Gietart, wil het bedrijf verplaatsen naar een andere locatie in de omgeving. De huidige locatie voldoet niet meer aan de eisen en is te groot en inefficiënt voor de bedrijfsprocessen van Gietart. De bedrijfslocatie is een geïsoleerde bedrijfslocatie die valt binnen het bestemmingsplan Twentekanaal waar bedrijvigheid tot en met categorie 4.1 is toegestaan. De geïsoleerde ligging tussen de spoorlijn die alleen nog in gebruik is als traject voor spoorfietsen en de woonwijk Veldwijk Zuid vraagt om heroverweging van de huidige functie bij het vertrek van het bedrijf. De eigenaar heeft aan de gemeente gevraagd of het mogelijk is om de locatie te herontwikkelen naar woningbouw. De gemeente heeft aangegeven hier voor open te staan.

Om tot een herontwikkeling naar woningbouw te komen is gezamenlijk door de gemeente en de eigenaar een proces opgestart om tot een Nota van Uitgangspunten (NvU) te komen voor de herontwikkeling. Op basis van deze NvU kan het definitief stedenbouwkundig plan worden gemaakt dat vervolgens als basis dient voor het omgevingsplan.

Om invulling te geven aan de participatie van de omgeving is de NvU ter visie gelegd waarbij alle belangstellenden een zienswijze kunnen indienen. De inhoud hiervan kan worden meegenomen in het verdere proces. Tijdens de termijn van de tervisielegging is op 24 juni 2024 een informatiebijeenkomst gehouden in de kantine van Gietart. Alle omwonenden zijn hiervoor uitgenodigd. Tijdens deze bijeenkomst is hen gevraagd wat ze van het plan vinden en wat ze goed en minder goed vinden. Verschillende omwonenden hebben op deze avond een reactieformulier ingevuld en afgegeven aan de initiatiefnemer. Deze formulieren worden behandeld als zienswijze.

Reacties

Er zijn 17 zienswijzen ontvangen. Op hoofdlijnen zijn de reacties samen te vatten onder de hieronder genoemde thema's:

- Begrijpelijk dat er woningbouw gaat worden gerealiseerd en het is een mooi plan
- Kunnen we ons al inschrijven voor een woning
- De voorgestelde hoogbouw is wel erg hoog/te hoog
- We hadden nooit overlast van Gietart en vrezen dat wel van 100 woningen
- De Pruisische Veldweg is al erg druk, vooral bij de aansluiting Kuipersdijk. Kan het kruispunt dat extra verkeer wel aan?

De reacties hebben niet geleid tot een duidelijke aanpassing van de Nota van Uitgangspunten, wel zijn er opmerkingen gemaakt die vragen om nog meer aandacht of uitwerking bij het opstellen van de definitieve plannen.

ARGUMENTEN

1.1 Met dit plan wordt Veldwijk Zuid een aantrekkelijker wijk

Door de kans die zich nu voordoet is het mogelijk om een bedrijf te verplaatsen en een potentiële hinderbron die het woongenot kan aantasten te vervangen door een kwaliteitsimpuls voor de hele woonwijk en extra woningen toe te voegen aan de Hengelose woningvoorraad.

1.2 door het vaststellen van een Nota van Uitgangspunten wordt de buurt in een vroegtijdig stadium bij de ontwikkeling betrokken

Doordat de initiatiefnemer nu al een plan heeft gemaakt dat nog niet vastligt is de buurt al in een heel vroegtijdig stadium bij de veranderingen die mogelijk gaan spelen betrokken.

KANTTEKENINGEN

1.1 er verdwijnt een economische functie die elders ruimte moet vinden

Naast wonen is ook ruimte voor economische functies nodig. Met de verplaatsing van Gietart naar een andere locatie wordt de ruimte die nog beschikbaar is voor uitbreiding van economische functies kleiner. Gelet op de locatie weegt het toevoegen van wonen op deze plek hier echter ruimschoots tegen op.

VERVOLG

Vervolg

Na het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten wordt een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer om tot verdere uitwerking van dit plan over te gaan en een Omgevingsplan op te stellen om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. Het plan wordt hiertoe verder uitgewerkt.

Financiën

Het financiële risico ligt bij de initiatiefnemer en de gemeentelijke kosten worden vergoed via de anterieure overeenkomst.

Communicatie

Er is uitgebreid gecommuniceerd over de Nota van Uitgangspunten. Buurtbewoners zijn rechtstreeks benaderd om op de informatiebijeenkomst te komen en via de gebruikelijke gemeentelijke kanalen zijn alle inwoners van Hengelo op de hoogte gebracht.

Juridische zaken

-

Uitvoering

Volgt later onder de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer

BIJLAGEN

Bijlage 1: Nota van Uitgangspunten ontwikkeling locatie Gietart

Bijlage 2: situatiekaart

Bijlage 3: reactienota zienswijzen

Reactienota zienswijzen

Nota van Uitgangspunten Ontwikkeling Locatie Gietart

November 2024

1 INLEIDING

De firma Kaltenbach, die eigenaar is van het Hengelose bedrijf Gietart, wil het bedrijf verplaatsen naar een andere locatie in de omgeving. De huidige locatie voldoet niet meer aan de eisen en is te groot en inefficiënt voor de bedrijfsprocessen van Gietart. De bedrijfslocatie is een geïsoleerde bedrijfslocatie die valt binnen het bestemmingsplan Twentekanaal waar bedrijvigheid tot en met categorie 4.1 is toegestaan. De geïsoleerde ligging tussen de spoorlijn die alleen nog in gebruik is als traject voor spoorfietsen en de woonwijk Veldwijk Zuid vraagt om heroverweging van de huidige functie bij het vertrek van het bedrijf. De eigenaar heeft aan de gemeente gevraagd of het mogelijk is om de locatie te herontwikkelen naar woningbouw. De gemeente heeft aangegeven hier voor open te staan.

Om tot een herontwikkeling naar woningbouw te komen is gezamenlijk door de gemeente en de eigenaar een proces opgestart om tot een Nota van Uitgangspunten (NvU) te komen voor de herontwikkeling. Op basis van deze NvU kan het definitief stedenbouwkundig plan worden gemaakt dat vervolgens als basis dient voor het omgevingsplan.

Om invulling te geven aan de participatie van de omgeving is de NvU ter visie gelegd waarbij alle belangstellenden een zienswijze kunnen indienen. De inhoud hiervan kan worden meegenomen in het verdere proces. Tijdens de termijn van de tervisielegging is op 24 juni 2024 een informatiebijeenkomst gehouden in de kantine van Gietart. Alle omwonenden zijn hiervoor uitgenodigd. Tijdens deze bijeenkomst is hen gevraagd wat ze van het plan vinden en wat ze goed en minder goed vinden. Verschillende omwonenden hebben op deze avond een reactieformulier ingevuld en afgegeven aan de initiatiefnemer. Deze formulieren worden behandeld als zienswijze.

1.1 Ingediende zienswijzen

In totaal zijn er 17 zienswijzen ingediend. Met het oog op privacyoverwegingen zijn de zienswijzen niet voorzien van NAW-gegevens, maar geanonimiseerd voor zover het natuurlijke personen betreft. De ingediende zienswijzen zijn samengevat en niet als bijlage bij deze nota gevoegd. De zienswijzen worden op volgorde van nummering beantwoord. Bij de beantwoording van iedere zienswijze wordt de indiener van een zienswijze consequent aangeduid als 'indiener'. Eén zienswijze is ingediend door een bewoner van de Hulststraat mede namens diverse omwonenden die met hun handtekening hun steun aan de zienswijze hebben gegeven.

1.3 Vervolgproces

Deze Reactienota zienswijzen wordt samen met de NvU aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden. Alle indieners van een zienswijze worden op de hoogte gesteld wanneer de behandeling van de stukken in de gemeenteraad plaatsvindt. Tevens ontvangen alle indieners de Reactienota per post.

Nummer zienswijze	Indiener	Ingediend op
01	Indiener	24 juni 2024
02	Indiener	24 juni 2024
03	Indiener	24 juni 2024
04	Indiener	24 juni 2024
05	Indiener.	24 juni 2024
06	Indiener	24 juni 2024
07	Indiener	24 juni 2024
08	Indiener	24 juni 2024
09	Indiener	24 juni 2024
10	Indiener	24 juni 2024
11	Indiener	24 juni 2024
12	Indiener	24 juni 2024
13	Indiener	24 juni 2024
14	Indiener	24 juni 2024
15	Indiener	24 juni 2024
16	Indieners	24 juli 2024
17	Indiener	23 juli 2024

Algemene tendens uit de zienswijzen

In algemene zin zijn de volgende zienswijzen ingediend.

- Begrijpelijk dat er woningbouw gaat worden gerealiseerd en het is een mooi plan
- Kunnen we ons al inschrijven voor een woning
- De voorgestelde hoogbouw is wel erg hoog/te hoog
- We hadden nooit overlast van Gietart en vrezen dat wel van 100 woningen
- De Pruisische Veldweg is al erg druk, vooral bij de aansluiting Kuipersdijk. Kan het kruispunt dat extra verkeer wel aan?

2 REACTIE OP INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1 – Indiener
Ingediend d.d.: 24 juni 2024

Samenvatting zienswijze en reactie

	Zienswijze	Reactie
A	Het wordt druk bij de hoofdontsluiting. Kan een weg worden aangelegd ter plaatse van de spoorbaan.	De spoorbaan is niet in eigendom van de gemeente of initiatiefnemer en kan niet worden gebruikt voor de ontsluiting van de wijk. Bovendien zou deze te dicht op de kruising Pruisische Veldweg/Kuipersdijk uitkomen. Met de huidige bestemming genereert locatie Gietart ook verkeersbewegingen van en naar de locatie. Deze ritten leveren geen problemen op voor de afwikkeling van de kruising van de Pruisische Veldweg – Kuipersdijk. De nieuwe bestemming met ca. 100 woningen levert wel meer autoritten op, maar is naar verwachting niet dusdanig hoog dat dit een verslechtering oplevert voor de bereikbaarheid van de Pruisische Veldweg. Als monitoring uitwijst dat er wel sprake is van een ernstig verslechterde bereikbaarheid, kan een maatregel, bijvoorbeeld verkeerslichten, een hernieuwde afweging zijn.
B	Jammer dat er geen sociale huurwoningen komen	Zoals aangegeven zijn er in Veldwijk Zuid en directe omgeving al veel sociale huurwoningen (ca 67%) en streven wij naar zoveel mogelijk gemengde wijken. Om die reden is het niet gewenst nog meer sociale huur toe te voegen.
C	Weinig open ruimte	Naar onze mening is er in dit plan ruim voldoende open ruimte. Er is royaal rekening gehouden met ruimte voor groen en waterberging en is er ook voldoende ruimte voor spelen. Nog meer open ruimte gaat ten kosten van woningen en dat zou betekenen dat elders ruimte moet worden opgeofferd om die woningen te bouwen.

Zienswijze 2 – Indiener
Ingediend d.d.: 24 juni 2022

Samenvatting zienswijze en reactie

	Zienswijze	Reactie
A	Pruisische Veldweg is al overbelast	Zie 1A

B	Flat is niet mooi	Het uiterlijk van de hoogbouw is nog niet bepaald. Dit volgt in een later stadium. We hebben in Hengelo, net als in de rest van Nederland, een woningbouwopgave die opgelost moet worden. Dit dient bij voorkeur te gebeuren door inbreiding in plaats van uitbreiding. Deze her te ontwikkelen locatie aan de rand van Veldwijk-Zuid is een zeer geschikte plek om een deel van de woningbouwopgave voor Hengelo in te vullen. Belangrijk punt bij inbreiding is om ook aandacht te hebben voor de hoogwaardige kwaliteit van de openbare ruimte tussen de bebouwing, als prettige ruimte om te verblijven, te spelen en te wandelen, als noodzakelijke verkeersruimte en ook als ruimte voor groen t.b.v. het voorkomen van hittestress en als waterretentie. Ook om tot een economisch haalbaar plan te komen, is er een minimum aantal woningen noodzakelijk. Om ook de kwaliteit van de openbare ruimte te kunnen garanderen moet er verdicht en hoger gebouwd worden. Stedenbouwkundig gezien markeert deze plek de entree van de wijk en ligt op een belangrijke en herkenbare plek aan de rondweg, in de bocht waar de Breemarsweg en Kuiperdijk in elkaar overgaan. Om dit op stedenbouwkundige schaal te markeren is juist hier een hoogteaccent in het plan gewenst.
---	-------------------	--

Zienswijze 3

Ingediend d.d.: 24 juni 2024

Samenvatting zienswijze en reactie

	Zienswijze	Reactie
A	Woonplan ziet er goed uit maar de toren is te hoog	Zie antwoord 2B
B	Goede woonmix, hopelijk komen er ook seniorenwoningen	In het plan wordt ook voorzien in grondgebonden levensloopbestendige woningen, met een compleet woonprogramma op de begane grond. Daarnaast worden er gelijkvloerse appartementen gerealiseerd in de woontoren.

Zienswijze 4 – Indiener

Ingediend d.d.: 24 juni 2024

Samenvatting zienswijze en reactie

	Zienswijze	Reactie
A	Geweldig plan	Dank voor deze reactie

Zienswijze 5 Indiener

Ingediend d.d.: 24 juni 2024

Samenvatting zienswijze en reactie

	Zienswijze	Reactie
A	Blij met de woonbestemming maar de toren is te hoog. Liever 20m ipv 35 m	Zie antwoord 2B
B	Graag zorgen dat de Pruisische Veldweg geen racebaan meer is	Aanpassingen aan de bestaande wegenstructuur maken geen deel uit van deze NvU.
C	Aandacht voor starterswoningen	Uitgangspunt van de de NvU is dat 50% van de woningen betaalbaar zijn en daarmee ook voor starters bereikbaar.

Zienswijze 6 – Indiener

Ingediend d.d.: 24 juni 2024

Samenvatting zienswijze en reactie

	Zienswijze	Reactie
A	Blij met voorgenomen ontwikkeling	Dank voor deze reactie

Zienswijze 7 Indiener

Ingediend d.d.: 24 juni 2024

Samenvatting zienswijze en reactie

	Zienswijze	Reactie
A	Hopelijk is de woontoren klaar voordat ik daar te oud voor ben	Dat hopen wij ook. Indien alles meezit kan naar verwachting in 2026 worden gestart met de bouw.
B	Ontsluiting liever via zuiden uit angst drukte op Pruisische Veldweg	Zie antwoord 1A. Toegang vanuit het zuiden is niet wenselijk omdat de wegen bij HSV hier niet op zijn berekend. Ook moet dan groen en de beek extra worden gekruist. Dit betekent een ongewenste aantasting van het waardevolle groen.
C	Komen er ook vrije sector huurwoningen	Dat is nog niet met zekerheid te zeggen. Het plan laat dit wel toe.

Zienswijze 8 – Indiener
Ingediend d.d.: 24 juni 2024

Samenvatting zienswijze en reactie

	Zienswijze	Reactie
A	Te weinig aandacht voor veiligheid kinderen bij rententiegebied	Alle wadi's voldoen aan de reguliere uitgangspunten zoals die overal zonder problemen worden toegepast. Deze zijn ook alleen watervoerend bij en kort na intensieve regen.
B	Voorkeur voor ontsluiting op Tweekelerweg	Dit is niet mogelijk omdat dan verschillende particuliere terreinen moeten worden gepasseerd en bovendien een aanzienlijk hoogteverschil moet worden overwonnen ter plaatse van de spoorbaan.
C	Akzo en Twence zorgen voor luchtvervuiling	Dit is een algemeen onderwerp dat geen invloed heeft op de NvU.
D	Omliggende zand en grindwegen zijn niet aangepakt	idem
E	Grond is vervuild en niet geschikt voor woningbouw	Bij de start van de bouw zal de grond moeten voldoen aan de eisen voor woningbouw en indien dus moeten zijn gesaneerd.

Zienswijze 9 – Indiener
Ingediend d.d.: 24 juni 2024

Samenvatting zienswijze en reactie

	Zienswijze	Reactie
A	Goed plan	Dank voor de reactie
B	Aansluiting van plan op Goudenregenstraat leidt tot situatie dat Goudenregenstraat racebaan wordt. Graag drempels	We zullen onderzoeken of de verbinding met de Goudenregenstraat leidt tot ongewenste verkeerssituaties of te hard rijden en zo nodig maatregelen nemen.
C	Aandacht voor speelplekken in Goudenregenstraat	De speelplekken in de Goudenregenstraat maken geen deel uit van deze NvU.

Zienswijze 10 – Indiener
Ingediend d.d.: 24 juni 2024

Samenvatting zienswijze en reactie

	Zienswijze	Reactie
A	Aandacht voor calamiteiten nodig (doorgang hulpdiensten)	In het plan wordt voorzien voor voldoende doorgangen en het plan zal tzt worden getoetst door de hulpdiensten voordat het definitief wordt gemaakt

B	Rust verdwijnt en gebied wordt minder aantrekkelijk	Indien het bedrijf verhuist en de huidige bestemming wordt gehandhaafd kan zich hier een bedrijf vestigen in milieucategorie 4.2. Dit zijn bedrijven met veel verkeeraantrekkende werking en potentieel grote impact op de omgeving. Dat u nu geen overlast ervaart is geen garantie voor de toekomst. Zeker niet met de huidige bestemming.
C	Geen hoge woningen maar wel betaalbare woningen	Zie antwoord 2B
D	Wil graag meerdere plannen zien om te kiezen	Vanuit de Nota van Uitgangspunten wordt door de initiatiefnemer een stedenbouwkundig model ontwikkeld dat voldoet aan de uitgangspunten. Een eerste verbeelding is hiervan al gemaakt. Er wordt geen prijsvraag of variantenstudie gedaan waarbij de omgeving mag kiezen uit verschillende varianten.

Zienswijze 11 – Indiener
Ingediend d.d.: 24 juni 2024

Samenvatting zienswijze en reactie

	Zienswijze	Reactie
A	Entree gebied is probleem, wordt te druk op de Pruisische Veldweg	Zie antwoord 1A
B	Moeite met hoogbouw omdat daar sociale huur wordt verwacht terwijl Veldwijk Zuid al een arme wijk is.	Zie antwoord 2B. De hoogbouw is bedoeld voor betaalbare koop of vrije sector huur.
C	Wat is de impact van heien voor een woontoren op de omgeving en het eigen huis dat al 100 jaar oud is	Bij de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de impact op de omgeving. Indien blijkt dat heien tot schade aan gebouwen in de omgeving kan leiden moeten alternatieve funderingsmethoden worden gebruikt zoals schroefpalen.

Zienswijze 12 – Indiener
Ingediend d.d.: 24 juni 2024

Samenvatting zienswijze en reactie

	Zienswijze	Reactie
A	Aandacht nodig voor voldoende parkeerplekken, mag niet worden afgewenteld op bestaande wijk waar al veel parkeerdruk is	Het plan dient te voldoen aan de parkeernormen zoals ook is verwoord. Hiermee wordt voorkomen dat het parkeren wordt afgewenteld op de omgeving en de bestaande wijk.

Zienswijze 13 – Indiener

Ingediend d.d.: 24 juni 2024 aangevuld op 9 juli

Samenvatting zienswijze en reactie

	Zienswijze	Reactie
A	Goed idee om woningbouwplan te maken en plek woontoren is de beste plek	Dank voor deze reactie
B	Hoofdontsluiting gaat veel druk veroorzaken op Pruisische Veldweg	Zie antwoord 1A
C	Fijn dat er veel aandacht is voor groen en water	Dank voor de reactie
D	Graag betaalbare en levensloopbestendige woningen	Deze maken onderdeel uit van het voorgenomen woningbouwprogramma. Zie ook antwoord 3B.
E	Hebben nooit overlast ondervonden van het bedrijf en vrezen dat nu wel	Zie antwoord 10B
F	Woningen die grenzen aan achtertuin zijn geen positieve verbetering	Zie antwoord 10B
G	Kornolejepad wordt nu al te druk gebruikt door fietsers en scooters en dat zal alleen maar meer worden	We kunnen niet uitsluiten dat dit pad drukker wordt, maar verwachten niet dat dit grote invloed heeft omdat we niet verwachten dat er veel verkeersbewegingen vanuit het nieuwe deel richting Veldwijk Zuid gaan.
H	Vrees voor parkerende auto's waardoor garage geblokkeerd wordt	Bestaande parkeerplaatsen en garages dienen te worden gerespecteerd en mogen niet worden geblokkeerd door deze ontwikkeling

Zienswijze 14 – Indiener

Ingediend d.d.: 24 juni 2024

Samenvatting zienswijze en reactie

	Zienswijze	Reactie
A	Nieuwbouw is prima idee, woontoren niet gepast	Zie antwoord 2B
B	Wordt het niet te druk op de kruising Kuipersdijk-Pruisiche Veldweg	Zie antwoord 1A
C	Graag ook aandacht voor levensloopbestendige woningen	Zie antwoord 13D en 3B
D	Bredere ontsluiting en andere ontsluiting voor fietsers omdat het nu al onoverzichtelijk is	De precies maatvoering en vormgeving van de ontsluitingen dienen nog ontworpen te worden. Deze dienen te voldoen aan de geldende normen en veilig te zijn voor de gebruikers.

Zienswijze 15 – Indiener
Ingediend d.d.: 24 juni 2024

Samenvatting zienswijze en reactie

	Zienswijze	Reactie
A	Tegen hoogbouw omdat die invloed heeft op het zicht voor omwonenden. Verder mooi plan.	Dank voor uw reactie, zie over hoogbouw ook antwoord 2B
B	Meer koopwoningen is belangrijk voor de wijk	Dank voor uw reactie, deze zijn ook voorzien in het plan

Zienswijze 16 – Indieners
Ingediend d.d.: 24 juli 2024

Samenvatting zienswijze en reactie

	Zienswijze	Reactie
A	Tijdens de informatiebijeenkomst is niet aangegeven wie de projectontwikkelaar is	De gemeente heeft een overeenkomst gesloten met Holland Immo BV ten behoeve van de ontwikkeling. Voor de NvU is het echter niet relevant wie de ontwikkelaar is.
B	Brief is slechts bij enkele mensen bezorgd	Door de initiatiefnemer is aan alle omwonenden een brief gestuurd met een uitnodiging voor de informatiebijeenkomst. Tevens is de terinzagelegging en de informatiebijeenkomst gepubliceerd op de gemeentesite en in het Hengeloos Weekblad.
C	Er lijkt al veel besloten	Er is inderdaad een duidelijk voornemen van initiatiefnemer en gemeente om tot de ontwikkeling van woningbouw te komen na de verhuizing van het bedrijf Gietart. De NvU gaat niet over wel of geen woningbouw.
D	Bewoners flat Hulsstraat zijn tegen omdat er van een situatie waarin nooit overlast is nu dreigt dat er een drukke wijk komt	Zie antwoord 10B
E	Veiligheid bij calamiteiten lijkt niet gewaarborgd	Zie antwoord 10A
F	De capaciteit van de toegangswegen is niet toereikend	Zie antwoord 1A
G	Er is sprake van kapitaalvernietiging door de sloop van bedrijfsgebouwen	De eigenaar is van mening dat de panden niet meer goed genoeg zijn om nog lang in gebruik te houden. Voor het voornemen om naar woningbouw te gaan is dit voor de gemeente geen relevant aspect maar een beslissing van de eigenaar
H	Overbelasting door verkeer, geluid en milieubelasting van de nieuwe wijk is niet gewenst net als het hoge gebouw	Zie antwoord 1A en 2B
I	Er kan ook beroep worden ingediend bij de rechter als er geen zienswijze is ingediend	Dat is correct, maar heeft geen betrekking op de Nota van Uitgangspunten. Dit is pas relevant bij de procedure om het omgevingsplan vast te stellen. Deze volgt later nog.

Zienswijze 17 – Indiener
Ingediend d.d.: 23 juni 2024

Samenvatting zienswijze en reactie

	Zienswijze	Reactie
A	Oneens met het woningbouwprogramma, er moeten meer betaalbare woningen en sociale huurwoningen in het plan worden gerealiseerd voor starters en lage inkomens	In totaal zijn er in Hengelo voor de komende tien jaar plannen in ontwikkeling voor de bouw van meer dan 5000 woningen. Dit plan voorziet dus maar voor een klein deel in de totale programmering van woningen in Hengelo. Overall voor de hele gemeente is een woningbouwprogrammering vastgesteld die in hoofdzaak voorziet in de bouw van betaalbare woningen en met Welbions zijn afspraken gemaakt over de te realiseren woningen ten behoeve van de sociale huur in het kader van de prestatieafspraken. Zoals aangegeven zijn er in Veldwijk Zuid en directe omgeving al veel sociale huurwoningen (ca 67%) en streven wij naar zoveel mogelijk gemengde wijken. Om die reden is het niet gewenst sociale huur toe te voegen op deze locatie.
B	Wat is de norm voor betaalbare woningen	U gaat uit van de suggestie dat betaalbare woningen allemaal in het appartementengebouw worden gerealiseerd. Dat is niet juist. In totaal worden er naar verwachting minstens 100 woningen gebouwd waarvan de helft betaalbaar dient te zijn. In totaal zijn er circa 30 appartementen voorzien en circa 70 overige woningen. Een deel van de appartementen zal bovendien niet vallen in de categorie betaalbaar, maar duur. Een deel van de grondgebonden woningen zullen dus ook in de categorie betaalbaar vallen. De gemeente hanteert voor betaalbare woningen een vrij op naam prijs van € 300.000 in geval van appartementen en € 355.000 voor grondgebonden woningen prijspeil 2024.
C	Ik ben van mening dat ik als bewoner van de Hulststraat belanghebbende ben	Wij hebben uw zienswijze meegenomen in de beoordeling.

