



# **BEANTWOORDING VRAGEN INFORMATIEBIJEENKOMSTEN NIEUWBOUW STOEVELAAR**

**1 EN 2 FEBRUARI 2022**

## ONTWERP GEBOUWEN

	Vraag	Antwoord
1.	<p>Waarom wordt er niet gebouwd aan de kant van de Markeloseweg?</p> <p>Waarom geen tijdelijke huisvesting zoals bij de bouw van het St. Elisabeth in Delden?</p>	<p>De vraag naar verpleeghuisplaatsen is groot, De Stoevelaar is momenteel volledig bezet. Een belangrijk uitgangspunt voor de nieuwbouw was dat tijdens de bouwperiode er geen capaciteitsverlies zou zijn.</p> <p>Aan de kant van de Markeloseweg is onvoldoende ruimte om de nieuwbouw met voldoende verpleeghuisbedden te realiseren waarbij de huidige gebouwen in gebruik blijven tijdens de bouw.</p> <p>Verhuizen heeft een grote impact op onze medewerkers en bewoners. Daarom proberen we tijdelijke huisvesting zoveel mogelijk te voorkomen omdat men dan 2x moet verhuizen.</p> <p>Daarnaast zijn er een aantal wezenlijke verschillen t.o.v. de situatie in Delden. In Delden was de bouwkavel veel kleiner waardoor het niet mogelijk was om nieuw te bouwen zonder het oude gebouw te slopen. Daarnaast was de nieuwbouw bestemd voor minder bewoners. Een deel van de bewoners in Delden is naar nieuwbouw locaties in Hengelo verhuisd. Hierdoor was slechts beperkt tijdelijke huisvesting noodzakelijk.</p>
2.	<p>Ik verwacht door de nieuwbouw minder daglicht/zon te hebben in mijn woning en/of tuin.</p> <p>Ik verwacht minder privacy te hebben in de toekomst.</p> <p>Ik maak mij zorgen over de toekomstige opbrengst van mijn zonnepanelen.</p>	<p>Een aantal burens hebben hun zorgen uitgesproken over privacy, daglicht, bezonning en de opbrengst van de zonnepanelen. Voor deze woningen zal de architect een studie maken om meer inzicht te geven in de toekomstige situatie. De studies zullen besproken worden met de betrokken burens.</p>

3.	Hoe hoog wordt het gebouw op de hoek van de Rubensstraat – van der Helststraat?	Het gebouw wordt maximaal 10 meter hoog. Dit is exclusief eventuele installaties die op het dak staan. Deze installaties worden wel zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken.
4.	Wat is de afstand van het gebouw op de hoek van de Rubensstraat – van der Helststraat van de gevel tot aan het trottoir?	Wij zullen de architect vragen dit op te meten en komen hierop terug.
5.	Het wooncomplex aan de P. Potterstraat mag maximaal 10 meter hoog worden maar vanaf welk punt wordt dit gemeten?	Wij zullen dit navragen bij de architect en komen hierop terug.
6.	Wat is de afstand van het wooncomplex aan de P. Potterstraat van de gevel tot aan het trottoir?	Wij zullen de architect vragen dit op te meten en komen hierop terug.
7.	Op de hoek van de Rubensstraat – van der Helststraat komt het nieuwe gebouw dichterbij de straat te staan. Kan dit bouwdeel niet verder richting de Markeloseweg worden geschoven?	Wij zullen samen met de architect bekijken of we de afstand tot de Van der Helststraat kunnen optimaliseren. Ook zal overleg met de gemeente plaatsvinden omdat het ontwerp dan afwijkt van de stedenbouwkundige randvoorwaarden.
8.	Op de hoek van de Rubensstraat – van der Helststraat komt het nieuwe gebouw dichterbij de straat te staan. Kan dit bouwdeel niet 2 lagen worden en het andere bouwdeel 4 lagen?	Het wijzigen van het aantal bouwlagen heeft consequenties voor de zorgorganisatie. Wij zullen deze consequenties intern bespreken. Tevens wijkt het ontwerp dan af van de stedenbouwkundige randvoorwaarden waardoor ook overleg met de gemeente noodzakelijk is.
9.	Komen de gebouwen eruit te zien zoals op de impressies is aangegeven?	De impressies geven een goed beeld hoe de gebouwen er straks uit zullen komen te zien. De exacte materialen worden in een later stadium gekozen maar zullen aansluiten bij de impressies. Het is zeer persoonsgebonden of men de nieuwbouw mooi vindt of niet. Sommige burens vonden de gebouwen te somber, terwijl anderen het juist

		mooi vonden. De uitstraling van de gebouwen wordt in principe voorgeschreven door de welstandscriteria in het beeldkwaliteitsplan.
10.	Waar zijn de balkonhekken van gemaakt bij het wooncomplex?	De exacte materialisatie van de balkonhekken is in dit stadium nog niet bekend. Op het moment dat we hier meer over weten zal dit gecommuniceerd worden.
11.	De video laat maar een klein stukje zien van de Van der Helststraat.	We zullen de architect vragen om ook de Van der Helststraat helemaal mee te nemen in de video.
12.	Komen er nieuwbouw woningen langs de Markeloseweg?	In het beeldkwaliteitsplan wordt gesproken over een fase 1 en fase 2. Wij hebben gemerkt dat dit voor verwarring zorgt. De huidige herontwikkeling op het Stoevelaar terrein omvat <u>alleen</u> fase 1 zoals genoemd in het beeldkwaliteitsplan. De uitvoering van het plan zal wel gefaseerd worden uitgevoerd (eerst nieuwbouw van het wooncomplex en daarna van het verpleeghuis). Fase 2 in het beeldkwaliteitsplan is een mogelijke ontwikkeling in de toekomst. Dat wil dus niet zeggen dat er ook vrijstaande woningen langs de Markeloseweg gebouwd gaan worden. Om dit mogelijk te maken in de toekomst in een wijziging van het bestemmingsplan nodig en medewerking van de gemeente.

## PROCEDURES

	Vraag	Antwoord
1.	Past de nieuwbouw binnen het bestemmingsplan?	Het wooncomplex aan de P. Potterstraat past binnen het huidige bestemmingsplan, hiervoor is alleen een omgevingsvergunning bouw nodig.

		Voor de bouw van het verpleeghuis is wel een wijziging bestemmingsplan nodig omdat de grens van het huidige bouwblok wordt overschreden. De maximale bouwhoogte blijft 10 meter conform het huidige bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan komt de bouwhoogte ter plaatse van de toren (28 m) te vervallen.
2.	Wat is de stand van zaken t.a.v. het bestemmingsplan en de vergunningen? Zijn er al aanvragen ingediend?	Nee, er zijn nog geen aanvragen ingediend bij de gemeente. De wijziging voor het bestemmingsplan wordt nu voorbereid. Deze informatiebijeenkomst zijn onderdeel van de voorbereiding. Ook de omgevingsvergunning bouw voor het wooncomplex wordt voorbereid. Wij verwachten rond april zowel de wijziging bestemmingsplan als de bouwvergunning in te kunnen dienen.
3.	Worden wij als burens geïnformeerd als er vergunningen worden ingediend?	Ja, de burens zullen hierover geïnformeerd worden.
4.	Kan ik nog bezwaar maken?	Ja, alle aanvragen komen ter inzage te liggen waarna een bezwaar ingediend kan worden bij de gemeente.

#### TERREININRICHTING/BOMEN/GROEN

	Vraag	Antwoord
1.	Welke bomen blijven staan en welke bomen gaan weg?	We willen bestaande bomen zoveel mogelijk handhaven. Een aantal bomen staan echter op de plek waar een nieuw gebouw komt. Deze moeten daarom gekapt worden. Aan de kant van de Paulus Potterstraat zal het bestaande gasstation verplaatst moeten worden. De begroeiing zal daarom ook hier

		gekapt moeten worden. Bij de inrichting van de tuin worden ook nieuwe bomen opgenomen. De soort, grootte en plaats moeten nog bepaald worden.
2.	Komt er verlichting op de parkeerplaatsen? Is dit ledverlichting?	Ja, er komt verlichting op de parkeerplaatsen. In verband met duurzaamheid wordt tegenwoordig alleen nog maar energiezuinige ledverlichting toegepast. De exacte positie van de verlichtingsarmaturen moet nog bepaald worden.
3.	Stand van zaken terreininrichting?	Het plan voor de terreininrichting moet nog worden uitgewerkt. Naast bomen en beplanting worden dan ook zaken meegenomen als afvalcontainers, inrichting parkeerplaatsen, terreinverlichting, fietsenstallingen etc. Het concept inrichtingsplan zal besproken worden met de omwonenden.
4.	Nutsvoorzieningen (gasstation, water en trafo)	In de huidige Stoevelaar bevindt zich een trafo die behalve de Stoevelaar zelf ook de wijk voorziet van elektriciteit. Omdat dit gebouw gesloopt wordt moet er een nieuwe trafo geplaatst worden voor de wijk. Over het terrein van de Stoevelaar loopt een transportleiding van Vitens (water). Deze leiding moet verwijderd worden. Ook het gasstation op het terrein van de Stoevelaar moet verplaatst worden. Dit gasstation voorziet de Stoevelaar van gas maar ook de wijk. Er is overleg met de diverse nutspartijen om bovenstaande zaken te organiseren.
5.	Wat gaat er na de sloop van de huidige gebouwen gebeuren met de grond langs de Markeloseweg?	Deze grond is eigendom van Carintreggeland/Twinta. Een deel van de grond zal gebruikt worden voor de aanleg van een wadi om het hemelwater van de nieuwbouw in op te vangen. De bestaande vijver zal verdwijnen. De vijver is lek, heeft geen ecologische waarde en geeft overlast van ongedierte.

		<p>Voor de resterende grond moet nog een plan uitgewerkt worden. Hierbij moet gedacht worden aan het verplaatsen van het bestaande hertenparkje, een moestuin etc. Uitgangspunt is in ieder geval dat de inrichting moet bijdragen aan een groene omgeving voor bewoners en de buurt.</p>
--	--	---

#### PARKEREN/ONTSLUITING

	Vraag	Antwoord
1.	<p>Waar zijn de parkeernormen op gebaseerd die in het Beeldkwaliteitsplan staan?</p>	<p>De gemeente Hof van Twente heeft in 2016 de parkeernormen vastgesteld op basis van de uitgangspunten van de CROW. De parkeerplaatsen genoemd bij het verpleeghuis zijn bestemd voor personeel en bezoek.</p>
2.	<p>Waar gaat het bouwverkeer langs?</p>	<p>De gemeente heeft aangegeven dat het bouwverkeer tijdens de nieuwbouw over de Markeloseweg zal gaan. Hiervoor zal een tijdelijke bouwweg worden aangelegd langs het bestaande fietspad. De bouwweg wordt geen openbaar toegankelijke weg om sluipverkeer te voorkomen. De exacte plaats moet nog bepaald worden.</p>
3.	<p>Wordt de Paulus Potterstraat doorgetrokken tot de Markeloseweg?</p>	<p>Nee, er komt geen aansluiting op de Markeloseweg m.u.v. de tijdelijke bouwweg.</p>
4.	<p>Komen er ook parkeerplaatsen op de hoek Van der Helststraat – Rubensstraat?</p>	<p>Ja, op deze hoek zijn een beperkt aantal parkeerplaatsen gepland voor bezoek op eigen terrein. Het exacte aantal wordt meegenomen bij de uitwerking van de terreininrichting. De parkeerplaatsen zullen zoveel mogelijk d.m.v. groen aan het zicht worden onttrokken.</p>

5.	Aan de Van der Helststraat ligt nu een inrit naar de aanleunwoningen. Deze aanleunwoningen worden gesloopt. Vervalt deze inrit dan ook?	Of deze inrit kan vervallen moet nog bepaald worden en wordt verder meegenomen in de uitwerking van de terreininrichting. Hierover moet bijv. ook nog overleg plaatsvinden met de brandweer.
6.	Op de tekening is de grote parkeerplaats aan de kant van de Markeloseweg alleen toegankelijk vanaf de Rubensstraat. Is het mogelijk dat deze parkeerplaats ook te ontsluiten vanaf de Paulus Potterstraat om de verkeersdruk wat meer te spreiden?	Vanuit Carintreggeland is er geen bezwaar om deze parkeerplaats van beide zijden te ontsluiten. Dit punt zal overlegd worden met de verkeerskundige van de gemeente. De uitkomst van dit overleg zal worden teruggekoppeld.
7.	Wordt er rekening gehouden met de plaats van de inritten naar de parkeerplaatsen om te voorkomen dat bij het wegrijden de koplampen steeds de woning in schijnen?	Hier zal samen met de verkeerskundige van de gemeente rekening mee worden gehouden. Daarnaast zullen de parkeerplaatsen d.m.v. groen (hagen) zoveel mogelijk aan het zicht worden onttrokken. De verdere uitwerking hiervan vindt op een later moment plaats bij de inrichting van het terrein.

#### OVERLAST/SCHADE TIJDENS DE BOUW

	Vraag	Antwoord
1.	Wat als ik schade aan mijn huis hebt vanwege de bouwwerkzaamheden?	Voor aanvang van de werkzaamheden zal een onafhankelijk bedrijf een opname doen van de betrokken huizen maar van bijv. de wegen. Hiervan wordt een rapport gemaakt. Na afloop van de werkzaamheden wordt opnieuw een opname gedaan om te bepalen of er schade is ontstaan. Eventuele schade wordt vergoed dan wel hersteld. Bij het vermoeden van schade is het belangrijk dit zo spoedig mogelijk te melden om verdere schade te voorkomen. Er zal in overleg met de aannemer in een later stadium bepaald worden voor welke huizen een opname gewenst is.



2.	Wordt er straks geheid?	Nee, er wordt gebruik gemaakt van zogenaamde boorpalen en niet van heipalen. Hierdoor is het risico op schade en geluidsoverlast beperkt.
3.	Hoe zit het met de werktijden en geluidsoverlast tijdens de bouw.	<p>In het Bouwbesluit is in het eerste lid van artikel 8.3 bepaald dat bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden zowel op werkdagen als op zaterdag tussen 7:00 en 19:00 uur mogen worden uitgevoerd. In de regel wordt er echter slechts bij uitzondering op zaterdag gewerkt.</p> <p>Bouwen en zeker slopen gaat gepaard met (geluids)overlast. Wij zullen er echter alles aan doen om de overlast zoveel mogelijk te beperken. Niet alleen voor de burens maar ook voor onze bewoners. Als u tijdens de werkzaamheden overlast ervaart dan kan dit altijd gemeld worden en kijken we samen naar een oplossing.</p>
4.	Waar komt het bouwterrein en waar gaan de bouwvakkers parkeren.	Als de aannemer bekend is dan zal in overleg met de aannemer bekeken worden waar het bouwterrein precies zal komen incl. parkeergelegenheid.
5.	Moet de straat straks ook opengebrouwen worden?	De nieuwe gebouwen moeten worden aangesloten op de hoofdaansluiting van het water en riool. Deze hoofdaansluitingen liggen in de straat waardoor de kans groot is dat de straat tijdelijk opengebrouwen moet worden. Waar de nieuwbouw exact wordt aangesloten op de bestaande hoofdleiding wordt aangegeven door de nuts-partijen. Werkzaamheden zullen ruim van tevoren gecommuniceerd worden met de omwonenden.

## PLANNING

	Vraag	Antwoord
1.	Wanneer begint de bouw?	In februari starten wij met de selectie van een bouwteampartner. Samen met deze bouwteampartner (aannemer en installateur) zullen we het ontwerp van het wooncomplex verder optimaliseren tot een uitvoeringsgereed ontwerp. Gelijktijdig loopt dan de procedure voor de bouwvergunning. We verwachten dan begin december te kunnen starten met de bouw van het wooncomplex.
2.	Wanneer begint de sloop?	De te slopen aanleunwoningen staan momenteel allemaal leeg en deze zullen in het voorjaar van 2022 gesloopt worden. Een deel van de begane grond van de huidige Stoevelaar moet gesloopt worden voor de bouw van het wooncomplex. Dit zal naar verwachting in het 3 <sup>e</sup> kwartaal plaatsvinden. De restende sloop van de huidige gebouwen zal pas na realisatie van alle nieuwbouw plaatsvinden. Verwachting is dat dit begin 2026 zal zijn.