

# Nieuwsbrief Nieuwbouw Noordwal



## Voorwoord

*Vogelvlucht Noorderhagen*

Voor Wonen Delden geldt dat elke woning moet passen. Bij de ontwikkeling van nieuwbouw in Delden besteden we veel aandacht aan de vraag "wat heeft Delden nodig en zijn deze woningen passend?".

In deze nieuwsbrief informeren we u over onze plannen voor nieuwbouw aan de Noordwal op de locatie van het oude Carint-gebouw. De plannen zijn "passend", vinden wij. Enerzijds omdat het aansluit bij de vraag die we op basis van diverse signalen

waarnemen en anderzijds omdat het past in het beeld dat deze locatie vraagt. In meerdere opzichten dus een plan dat goed is voor Delden.

In deze nieuwsbrief leest u hoe we tot dit nieuwbouwplan zijn gekomen en hoe de plannen er uit zien. Wij zijn er enthousiast over!

Harry Rupert  
Directeur-bestuurder a.i.



## Nieuwbouwontwerp Noordwal 72

De voorbereidingen voor de nieuwbouw op locatie 'Noordwal 72' lopen al een tijdje en het plan krijgt nu vaste vorm. Wij willen deze locatie gebruiken om in de behoefte van starters op de woningmarkt te voorzien.

### Samenwerking Jongerenraad

Al in 2015-2016 werd tijdens een jongerenavond duidelijk dat veel jongeren graag in Delden willen blijven wonen. Maar er is weinig aanbod, vooral voor de starter. In 2019 is de Jongerenraad opgericht. Samen met de Jongerenraad hebben we gekeken wat de behoefte is, en zijn we tot dit plan gekomen voor het realiseren van 15 kleine tweekamer-appartementen voor één- tot maximaal tweepersoonshuishoudens in de leeftijd van ongeveer 23 tot 30 jaar, zonder kinderen. Het benoemen van deze leeftijdsgroep betekent overigens niet dat een huurder bij het bereiken van de leeftijd van 30 jaar de woning zou moeten verlaten.

### Passend in het straatbeeld

Een standaard appartementencomplex vinden wij in het straatbeeld niet passen. We hebben daarom ons best gedaan een vorm te zoeken die wél goed in het straatbeeld past. We denken dat met dit ontwerp te hebben gevonden. Het heeft aan de buitenzijde de uitstraling van gezellige eengezinswoningen, en bestaat aan de binnenzijde uit de appartementen voor de beoogde doelgroep.

### Presentatie aan direct omwonenden

Op donderdag 18 november jl. hebben wij het nieuwbouwplan gepresenteerd aan de direct omwonenden. We zijn blij dat het plan door de direct omwonenden ook positief is ontvangen. Wel zijn uiteraard een aantal vragen over verschillende onderwerpen gesteld. Wij kunnen ons voorstellen dat deze vragen en onderwerpen ook voor andere belangstellende relevant of interessant zijn. We hebben de verschillende onderwerpen daarom hier op een rijtje gezet.

### Verkeer en parkeren

De parkeerdruk in het Deldense centrum, en dus ook aan de Noordwal en de Noorderhagen is groot. Om deze reden wil de Gemeente dat wij in dit plan zorgen voor parkeren op eigen terrein. In het plan zijn daarom 14 parkeerplaatsen opgenomen. Dat is één parkeerplaats minder dan het aantal woningen. Ter compensatie hiervan, leggen we even verderop drie extra (vrije) parkeerplaatsen aan bij Stadshagen. Gezien de doelgroep, verwachten we evenwel dat niet elke huurder over een auto zal beschikken en dat 14 parkeerplaatsen waarschijnlijk voldoende is.

De ingang van het parkeerterrein is aan de zijde van de Noorderhagen. Er zal daardoor extra verkeer ontstaan aan de Noorderhagen. Omwonenden hebben hun zorgen geuit over de toename van het verkeer door extra bewoners, bezoekers en bijv. pakketdiensten. De ervaren verkeers- en parkeerdruk zo dicht bij het centrum wordt al langere tijd als belastend ervaren door de huidige bewoners in de omgeving van deze ontwikkeling. Wij nemen dit punt van zorg, als 'buren', mee in ons overleg met de Gemeente. Dit gesprek voeren we separaat van ons voornemen om deze 15 appartementen te gaan realiseren.

*Binnenhofzijde Noordwal*



Ook is nog de optie genoemd om de ontsluiting aan de zijde van de Noordwal te realiseren. Hier is in de ontwerp-fase al naar gekeken, maar hier is vanwege architectonische redenen niet voor gekozen. Koert Helmes, architect: *"Van de twee straten is de Noordwal de belangrijkste straat. Hier wil je de straatwand 'gaaf' houden. Dus met zoveel mogelijk aaneengesloten bebouwing en zonder gaten of onderbrekingen. De Noordwal heeft ook een veel publieker c.q. toeristischer karakter; hier wandelen de mensen. Deze weg wil je zo veel mogelijk vrij houden van verkeersbewegingen. De Noorderhagen daarentegen heeft een wat functioneler karakter. Hier bevinden zich ook veel achterkanten van woningen aan. Tevens is het kavel en het front hier breder. Hierdoor 'verdraagt' deze wand een opening in de gesloten wand beter omdat er simpelweg meer massa overblijft. Doordat het kavel hier ook breder is dan aan de Noordwal en zich eigenlijk als het ware opent richting de Noorderhagen is uitrijden en -draaien via deze zijde ook eenvoudiger. Bovendien voer je het verkeer minder diep het centrum in."*

### **Inrichting straatprofiel**

De inrichting van het straatprofiel blijft in principe zoals dat nu is. Hoewel de tekening suggereert dat er een trottoir wordt aangelegd aan de Noorderhagen, is tot op heden de verwachting dat het huidige straatprofiel blijft gehandhaafd. De inrichting blijft zoals deze nu is. Wel zullen één tot twee parkeerplekken verdwijnen in verband met de toegang tot het binnenterrein.

### **Bouwverkeer**

Er is speciale aandacht gevraagd voor bouw- vrachtverkeer in relatie tot de aanwezigheid van monumentale woningen en gebouwen in de buurt. Allereerst proberen we uiteraard te allen tijde schade aan omliggende panden en openbare ruimte te voorkomen. Zo zal de fundering van het nieuwe complex bijvoorbeeld niet geheid gaan worden. Wanneer onverhoopt toch schade ontstaat, is het belangrijk dat duidelijk is hoe de situatie voorafgaand aan de sloop- en

bouwwerkzaamheden was. Daarom wordt vóór de start van de werkzaamheden een nul-opname gemaakt van de situatie. Daarmee voorkomen we discussies achteraf over schade door de bouwwerkzaamheden.

### **Onderhoud aanliggende panden**

Directe burens moeten natuurlijk het onderhoud aan hun eigen woning kunnen blijven uitvoeren, zoals bijvoorbeeld reinigen van de dakgoot en schilderwerkzaamheden. Hier houden we rekening mee in de verdere planuitwerking.

### **Boom**

Hoewel meerdere opties bekeken zijn, is het helaas niet mogelijk de grote boom aan de zijde van de Noorderhagen te laten staan. Wij zullen hier binnenkort een kapvergunning voor aanvragen. Omwonenden geven aan dit jammer te vinden, maar hier wel begrip voor te hebben. Ter 'compensatie' van de boom, maar ook in verband met hittestress, denken we na over nieuwe groenvoorziening op de locatie en misschien als erfafscheiding met aangrenzende percelen. Goede ideeën zijn natuurlijk altijd welkom. We stemmen dit af met de direct aanwonenden.

### **Laadpalen, brandveiligheid**

Het is op dit moment nog niet duidelijk of er laadpalen voor elektrische voertuigen worden aangelegd op het binnenterrein en wat de regels zijn met betrekking tot de brandveiligheid. Dit onderzoeken we nog verder en stemmen we met de Brandweer af.

Uiteraard zal het pand moeten voldoen aan de brandveiligheidseisen, zo ook het binnenterrein. Ten aanzien van dit punt denken Gemeente en Brandweer met ons mee.

### **Afval afvoeren**

In de stad zijn verschillende centrale inzamelplekken voor afval. Het afval kan worden ingeleverd bij deze ondergrondse voorzieningen. We gaan met de gemeente in gesprek of deze oplossing ook voor onze 15 appartementen kan gelden.

*Straatbeeld Noorderhagen*



## Nokhoogtes

De genoemde maten zijn bij benadering. Bij verdere detailuitwerking van het plan zullen kleine maatafwijkingen bestaan.

Het complex aan de Noordwal is opgebouwd uit anderhalve woonlaag met daar bovenop een kap. De goot bevindt zich op 4,5 meter hoogte en de nok op 9,5 meter.

Aan de Noorderhagen bestaat het complex uit twee volwaardige woonlagen en een kap. De goot zit hier op 6 meter en de nok op 10,9 meter.

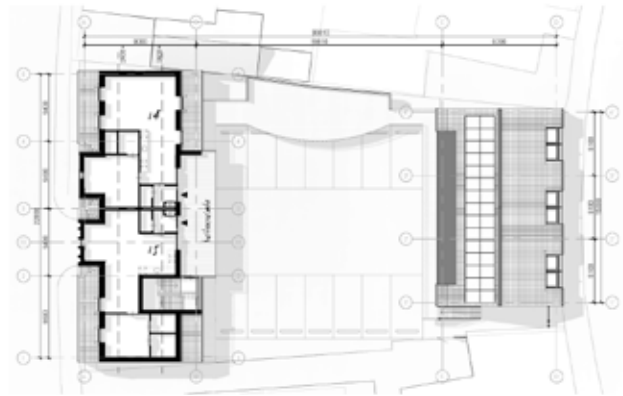
## Planning

Op dit moment wordt de laatste hand gelegd aan het rapport naar aanleiding het flora- en faunaonderzoek. Binnenkort zal de kapvergunning voor de boom worden aangevraagd. In het eerste kwartaal van 2022 willen we dan starten met de bestemmingsplanprocedure. Daaropvolgend kan de sloopmelding gedaan worden en de omgevingsvergunning (bouwvergunning) worden aangevraagd. Indien alles volgens plan verloopt verwachten we eind 2022/begin 2023 te kunnen beginnen met de werkzaamheden.

Begane grond



Tweede verdieping



Eerste verdieping



## Vragen of tips

Heeft u nog vragen, opmerkingen of tips? Laat het ons weten! Samen met u willen we er een mooi plekje van maken!

Wonen Delden is telefonisch bereikbaar, maandag t/m donderdag van 8.30 - 12.30 uur op (074) 376 64 64.

Vogelvlucht Noordwal

