

Raadsvoorstel

Onderwerp	Bestemmingsplan Goor, herziening Op Stoom Gruttostraat
Datum collegebesluit	30 april 2024
Zaaknummer	656573
Portefeuillehouder	H. Rohaan
Medewerker	Tichelaar, A. (Arjan)

Doel

De vaststelling van het bestemmingsplan 'Goor, herziening Op Stoom Gruttostraat' en het beeldkwaliteitsplan 'Goor Op Stoom Sportrand'.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Goor, herziening Op Stoom Gruttostraat' gewijzigd vaststellen zoals vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1735.DPxOpStoomGrutto-VS10.
2. Het beeldkwaliteitsplan 'Goor Op Stoom Sportrand' vaststellen.
3. De 'Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan Goor, herziening Op Stoom Sportrand' vaststellen.
4. Gebruik maken van de ondergrond GBKN o_NL.IMRO.1735.DPxOpStoomGrutto-VS10.
5. Geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1 U treft een bestemmingsplanherziening aan voor de Gruttostraat in Goor (Op Stoom).
Op 8 februari 2022 heeft uw raad het 'Masterplan Op Stoom' als ambtiedocument vastgesteld. Een belangrijk onderdeel van het masterplan is de realisatie van woningen in de parkrand. Enerzijds maakt deze rand met woningbouw het park af. Anderzijds bieden we hiermee een hooggewaardeerd woonmilieu waarin verschillende type woningen een plek vinden en waar mogelijkheden ontstaan voor verschillende doelgroepen.

Het voorliggende bestemmingsplan ziet toe op het derde woningbouwplan van het project Op Stoom, genaamd Sportrand. Het gaat om de braakliggende gronden ten oosten van de Gruttostraat en ten zuiden van de sportvelden. Deze gronden maken deel uit van het project Op Stoom en zijn klaar om ontwikkeld te worden ten behoeve van woningbouw. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om maximaal 33 woningen te plaatsen, deze zijn gelegen aan de parkrand. Concreet is het voornemen deze uit te voeren in de vorm van 9 rijwoningen en maximaal 24 appartementen, allen in de sociale sector. Voor deze woningen is de maximale bouwhoogte gesteld op 11 meter. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in de mogelijkheid voor het plaatsen van maximaal 5 woonwagens. Deze zijn deels georiënteerd op de Gruttostraat en voor een deel op de sportvelden.

De voorgenomen ontwikkeling met woningbouw past niet binnen de ter plaatse geldende bestemmingsplan "Goor Noord". Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is deze herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

2.1 Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan 'Goor Op Stoom Sportrand' is onderdeel van de Welstandsnota Hof van Twente, een inspiratiedocument voor de architect en toetsingsdocument tijdens het ontwikkelproces. Hierin is de basiskwaliteit voor de inrichting van de kavel en de vormgeving van de woningen weergegeven. Het geeft hiervoor een aantal regels waar de inrichting van de kavel en de vormgeving van de woning aan moet voldoen. De regels zorgen voor een bepaalde mate van samenhang tussen de bebouwing onderling en haar directe omgeving.

De ambitie is om hier een onderscheidend en hooggewaardeerd woonmilieu te realiseren. De kwaliteit zal gewaarborgd worden door een op te richten Supervisieteam. Deze bestaat in de basis uit de stadsbouwmeester (welstand), de stedenbouwkundige van de Zwarte Hond en een civiel-technicus.

3.1 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Goor, herziening Op Stoom Gruttostraat' en het beeldkwaliteitsplan 'Goor Op Stoom Sportrand' hebben met ingang van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn er tegen het ontwerpplan 11 zienswijzen ingediend. Van deze zienswijzen zijn er 10 identiek aan elkaar. *Een deel hiervan was ook naar voren gebracht bij de participatie (inloopbijeenkomsten) van de planvorming.* De zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing in het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om het vergroten van de afstand van de voorgevelrooilijn van de woonwagens ten opzichte van de Gruttostraat. Naar aanleiding van de zienswijzen heeft er ook een gesprek met (een afvaardiging van) de indieners plaatsgevonden, maar dat heeft er niet toe geleid dat de bedenkingen op het plan zijn weggenomen. De zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop zijn weergegeven in de bijgevoegde zienswijzennotitie.

4.1 Ondergrond

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN o_NL.IMRO.1735.GOXOpStoomGrutto-VS10.

5.1 Exploitatieplan

Wij stellen u voor om geen exploitatieplan vast te laten stellen, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. De gemeente heeft alle benodigde gronden in eigendom en heeft een voorlopige exploitatieberekening gemaakt en voldoende middelen gereserveerd om tot uitvoering over te kunnen gaan. Op basis daarvan kan voor dit plan worden geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is. De definitieve exploitatieopzet wordt te zijner tijd aan de raad voorgelegd waarmee dan het totale budget voor het bouwrijp en woonrijp maken beschikbaar komt.

Risico's

Er is sprake van de procedurele risico's (beroep) zoals deze bij elke bestemmingsplanherziening gelden.

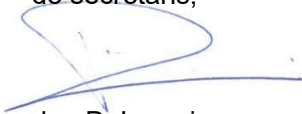
Alternatieven

Gezien ons oordeel over de ingediende zienswijzen bestaat hiervoor naar onze opvatting geen aanleiding.

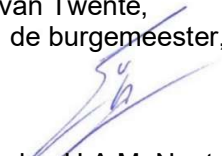
Vervolg

Na vaststelling van het plan zullen de indieners van de zienswijzen van het besluit in kennis worden gesteld. Het vastgestelde bestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Hierbij zal worden gewezen op de mogelijkheid tot het instellen van beroep en het aanvragen van een voorlopige voorziening.

Burgemeester en wethouders van Hof van Twente,
de secretaris, de burgemeester,



drs. D. Lacroix



drs. H.A.M. Nauta-van Moorsel MPM

Bijlage(n)

1. Plankaart Bestemmingsplan Goor, herziening Op Stoom Gruttostraat
2. Bestemmingsplan Goor, herziening Op Stoom Gruttostraat, inclusief bijlagen
3. Zienswijzenotitie Ontwerpbestemmingsplan Goor, herziening Op Stoom Gruttostraat