

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Goor, herziening Op Stoom Merelstraat'
Datum collegebesluit	25 juli 2023
Zaaknummer	571376
Portefeuillehouder	drs. W.J.H. Meulenkamp
Medewerker	Klieverik, K. (Koen)

Doel

De vaststelling van het bestemmingsplan 'Goor, herziening Op Stoom Merelstraat' en het beeldkwaliteitsplan 'Goor Op Stoom Fase 1'.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Goor, herziening Op Stoom Merelstraat' gewijzigd vast te stellen zoals vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1735.GOxOpStoomMerel-VS10.
2. Het 'Beeldkwaliteitsplan Goor Op Stoom Fase I' gewijzigd vast te stellen.
3. De 'Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan 'Goor, herziening Op Stoom Merelstraat' vast te stellen.
4. Gebruik te maken van de ondergrond GBKN o_NL.IMRO.1735.GOxOpStoomMerel-VS10.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.1 U treft een bestemmingsplanherziening aan voor de Merelstraat-Gruttostraat in Goor (Op Stoom)

Op 8 februari 2022 heeft uw raad het 'Masterplan Op Stoom' als ambitiedocument 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 eerste woningbouwplan van het project Op Stoom. Het gaat om de voormalige zwembadlocatie aan de Merelstraat en de Gruttostraat in Goor. De locatie van het voormalige zwembad is destijds na de sloop al gesaneerd en klaar om ontwikkeld te worden ten behoeve van woningbouw. Het voornemen bestaat om maximaal 34 woningen mogelijk te maken, met vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen. Deze woningen zijn met de voorgevel zowel op de bestaande straten Merelstraat-Gruttostraat georiënteerd als op de Parkrand/Boven-Regge. Tussen deze woningbouwstroken is ruimte voor parkeren, groen en opvang van hemelwater.

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

2.1 Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de ambities en beeldkwaliteitsregels voor de woningbouwontwikkeling 'Goor Op Stoom Fase I' bij project Op Stoom. De woningbouwontwikkeling bestaat enerzijds uit voorliggend plan (Zwembadlocatie) aan de Merelstraat Gruttostraat en anderzijds uit het plan aan de Stelloperstraat-Watersnipstraat (Parkrand-Zuid). Dit laatste plan (Parkrand-Zuid) volgt later omdat de uitwerking van de ingekomen zienswijzen meer tijd vraagt.

De ambitie is om hier een onderscheidend en hooggewaardeerd woonmilieu te realiseren. Het beeldkwaliteitsplan is onderdeel van de Welstandsnota Hof van Twente en een inspiratiedocument voor de architect en toetsingsdocument tijdens het ontwikkelproces. De regels zorgen voor een bepaalde mate van samenhang tussen de bebouwing onderling en haar directe omgeving. 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 civieltechnicus.

3.1 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Goor, herziening Op Stoom Merelstraat' heeft met ingang van 6 april 2023 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn er 3 zienswijzen ingediend. Op hoofdlijnen gaan de zienswijzen in op het behoud van bestaand groen, de belangen van omwonenden én de belangen van de aannemers met bouwrecht op deze locatie. De zienswijzen hebben geleid tot enkele kleine aanpassingen in zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitsplan. 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.GOxOpStoomMerel-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 bestemmingsplan-herziening gelden.

Alternatieven

Naar onze opvatting bestaat hiervoor geen aanleiding.

Vervolg

Na vaststelling van het plan zal deze gedurende 6 weken (beroepstermijn) ter inzage worden gelegd.

Burgemeester en wethouders van Hof van Twente,
de loco-secretaris,

R.M.J. Klein Tank

de burgemeester,

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

Bijlage(n):

1. Bestemmingsplan Goor, herziening Op Stoom, Merelstraat
2. Beeldkwaliteitsplan Goor, stedenbouw fase 1
3. Zienswijzennotitie Op Stoom