

# Raadsvoorstel

<b>Onderwerp</b>	Vaststelling bestemmingsplan 'Goor, herziening Op Stoom Steltloperstraat'
<b>Datum collegebesluit</b>	12 september 2023
<b>Zaaknummer</b>	581813
<b>Portefeuillehouder</b>	drs. W.J.H. Meulenkamp
<b>Medewerker</b>	Klieverik, K. (Koen)

## Doel

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

## Voorstel

1. het bestemmingsplan 'Goor, herziening Op Stoom Steltloperstraat' gewijzigd vast te stellen zoals vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1735.GOxOpStoomSteltlop-VS10.
2. het 'Beeldkwaliteitsplan Goor Op Stoom Fase I' gewijzigd vast te stellen;
3. de 'Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan Goor, herziening Op Stoom Steltloperstraat' vast te stellen;
4. gebruik te maken van de ondergrond GBKN o\_NL.IMRO.1735.GOxOpStoomSteltlop-VS10;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

## Argumenten

### 1.1 U treft een bestemmingsplanherziening aan voor de Steltloperstraat-Watersnipstraat 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 tweede woningbouwplan van het project Op Stoom, genaamd Parkrand - Zuid. Het gaat om de braakliggende gronden ten noorden van de Watersnipstraat en ten oosten van de Steltloperstraat. Deze gronden maken deel uit van het project Op Stoom en zijn klaar om ontwikkeld te worden ten behoeve van woningbouw. Het voornemen bestaat om maximaal 80 woningen mogelijk te maken, met vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen, rijwoningen en appartementen. Aan de zijde van de Steltloperstraat en Watersnipstraat worden vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen mogelijk gemaakt. Deze zijn met de voorgevel op de bestaande straten georiënteerd en mogen maximaal 7 meter hoog worden. Aan de zijde van het park komt de Parkrand, waar naast de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen ook rijwoningen en appartementen mogen komen. De woningen daar zijn met de voorgevel op het park georiënteerd en mogen maximaal 11 meter (tot 12 meter bij inpandige parkeergarage) hoog worden.

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 (Parkrand-Zuid) aan de Steltloperstraat-Watersnipstraat en anderzijds uit het plan aan de Merelstraat-Gruttostraat (Stoombad).

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 Steltloperstraat' heeft met ingang van 6 april 2023 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn er 11 zienswijzen ingediend. Op hoofdlijnen gaan de zienswijzen in op de bouwhoogte en bouwmassa aan de parkrand (het stedenbouwkundig plan), verkeer & parkeren, het woningbouwprogramma, het woongenot van omwonenden en tot slot planschade. Een deel hiervan was ook naar voren gebracht bij de participatie (inloopbijeenkomsten) van de planvorming. De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen in zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitsplan, waarbij het terugbrengen van de maximale bouwhoogte in de parkrand van 14 naar 11 meter het meest in het oog springt. Naar aanleiding van de zienswijzen heeft er ook een gesprek met 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.GOxOpStoomSteltlop-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.

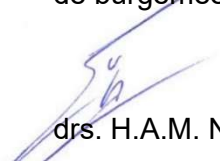
### Vervolg

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

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



drs. D. Lacroix



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

### Bijlage(n)

1. Bestemmingsplan
2. Beeldkwaliteitsplan
3. Reactienota zienswijzen