

Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan 'Goor, herziening Op Stoom Steltloperstraat'

Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan 'Goor, herziening Op Stoom Steltloperstraat'

Deze notitie kent de volgende opbouw:

A. Zienswijzen

B. Ambtshalve aanpassingen en aanpassingen n.a.v. de zienswijzen

A. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Goor, herziening Op Stoom Steltloperstraat' heeft met ingang van 6 april 2023 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen.

Binnen de inzagetermijn zijn de volgende zienswijzen ingediend:

Zienswijze 1

Gedateerd op 14-05-2023, ingekomen 15-05-2023, nummer 528294.

Zienswijze 2

Gedateerd op 15-05-2023, ingekomen 15-05-2023, nummer 528298.

Zienswijze 3

Gedateerd op 15-05-2023, ingekomen 16-05-2023, nummer 529112.

Zienswijze 4

Gedateerd op 15-05-2023, ingekomen 16-05-2023, nummer 529113.

Zienswijze 5

Gedateerd op 15-05-2023, ingekomen 17-05-2023, nummer 530375.

Zienswijze 6

Gedateerd op 15-05-2023, ingekomen 16-05-2023, nummer 529373.

Zienswijze 7

Gedateerd op 16-05-2023, ingekomen 17-05-2023, nummer 530333.

Zienswijze 8

Gedateerd op 16-05-2023, ingekomen 17-05-2023, nummer 530390.

Zienswijze 9

Ongedateerd, ingekomen 16-05-2023, nummer 530591.

Zienswijze 10

Ongedateerd, ingekomen 16-05-2023, nummer 530595.

Zienswijze 11

Gedateerd op 16-05-2023, ingekomen 17-05-2023, nummer 530847.

Hieronder een weergave van de relevante inhoudelijke zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop.

Zienswijze 1

De indiener (reclamant) draagt in de zienswijze de volgende punten aan:

1.1 Minder appartementen

Reclamant vraagt om minder appartementen omdat er op veel locaties in Goor appartementen worden gebouwd.

Gemeentelijke reactie

In de Woonvisie gemeente Hof van Twente 2021-2025 (vastgesteld d.d. 14-12-2021) staat voor de gemeente Hof van Twente een minimale woonbehoefte van 675-730 nieuwe woningen. Qua programma is in het beleid opgenomen dat het streven is om circa 20-30% appartementen te realiseren. Dit mede om in te spelen op de toename van kleine huishoudens, waaronder jongeren, empty nesters en ouderen. Ook vanuit de sociale woningbouwopgave ligt een behoefte die verschuift van de meer traditionele sociale eensgezinswoningen, naar sociale appartementen bedoeld voor 1 tot 2 persoons huishoudens. Vanuit de woningbouwcorporatie is interesse geuit om hier een appartementencomplex te realiseren. Vandaar dat voor de parkrand de mogelijkheid is opgenomen om ook appartementen te kunnen realiseren. De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

1.2 Bouwhoogte

Reclamant verzoekt de bouwhoogte terug te brengen tot maximaal 3 bouwlagen.

Gemeentelijke reactie

In het Masterplan Op Stoom is de gemeentelijke visie en ambitie verwoord voor de herontwikkeling van het TSB-terrein in project Op Stoom. De stedenbouwkundige opzet gaat uit van de herontwikkeling van het voormalige fabrieksterrein (De Fabriek) welke zal worden omringd door groen (Het Stadspark). Een belangrijk onderdeel van het plan is de woningbouw aan de randen rondom het park (Wonen in de Parkrand). Deze woningen zullen als stedenbouwkundige lijst om het park komen te liggen. Dit maakt met een duidelijke begrenzing het park af en tegelijkertijd ontstaat er een hooggewaardeerd woonmilieu met plek voor verschillende typen woningen. Om dit te bereiken is enerzijds een duidelijke rooilijn vereist zodat er een strakke rand wordt gevormd. Anderzijds is bouwmassa wenselijk omdat anders de wandvorming onvoldoende tot zijn recht komt. Tijdens de planvorming voor voorliggend bestemmings- en beeldkwaliteitsplan is gaandeweg het plan ontstaan met woningbouw in 3 tot 4 bouwlagen en met een minimale bouwhoogte van 9 en een maximale bouwhoogte van 14 meter. Deze maatvoering strook aan de parkrand ligt minimaal 40 meter van de bestaande woningen aan de Hogenkamp gesitueerd. Daartussen ligt nog een strook met woningbouw waar woningen tot maximaal 7 meter hoog gerealiseerd mogen worden. Van een onevenredige inbreuk op het gebied van privacy/inkijk is geen sprake.

Uit de ingekomen reacties blijkt dat meerdere omwonenden de 4^e bouwlaag te massaal vinden ogen voor de betreffende locatie en de aansluiting op hun bestaande woningen. We zien kans om tegemoet te komen aan deze zienswijze. Vanuit project Op Stoom kan er met 3 bouwlagen alsnog een stedenbouwkundige lijst rondom het park gerealiseerd worden. Dat is qua maatvoering vergelijkbaar met de bestaande woningen (2 lagen met kap) in de Hogenkamp. Bovendien is de 4^e bouwlaag niet noodzakelijk voor het realiseren van het beoogde woningbouwprogramma met een mix van woningtypen. Daarom zullen naar aanleiding van de ingekomen reacties de maximale hoogtes worden gewijzigd. Er zal een maximale bouwhoogte van 11 meter worden aangehouden. Hierbij wordt wel een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om het mogelijk te maken om een appartementencomplex tot maximaal 12 meter hoog te bouwen. Dit laatste uitsluitend onder de voorwaarde dat onder voorwaarde dat onder het appartementencomplex in de parkeerbehoefte van deze woningen wordt voorzien (verdiept of half-verdiept parkeren) én dat deze afwijking over maximaal 25% van de breedte van de bouwstrook mag worden toegepast. Dit omdat (half-)verdiept

parkeren zowel vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik als voor de ruimtelijke kwaliteit van meerwaarde is.

1.3 Uitzicht

Reclamant geeft aan dat diens uitzicht wordt beperkt.

Gemeentelijke reactie

Het klopt dat de voorgestelde woningbouw invloed heeft op het uitzicht van reclamant. Met het plan ontstaat er een woonstraat met aan weerszijden woningen. Er is gekozen voor een ruime opzet van de Watersnipstraat met behoud van het bestaande langsparkeren en een groenstrook voor de afvoer van water. De voorgevels van de nieuwe woningen, die maximaal 7 meter hoog mogen worden, liggen op 20 meter van de bestaande woningen. Dit is meer dan de afstanden tussen de voorgevels van de bestaande woningen in De Hogenkamp. Door het verminderen van de bouwhoogte van de woningen aan de parkrand, zoals beschreven onder het vorige punt, wordt er bovendien minder bouwmassa toegelaten. De locatie ligt middenin de bebouwde kom van Goor. Hoewel het uitzicht van reclamant door het plan wijzigt, past een dergelijke ontwikkeling goed op deze plek in de bebouwde kom. Overeenkomstig bestendige jurisprudentie bestaat er geen recht op vrij uitzicht. Er is dan ook geen sprake van een onevenredige aantasting van het uitzicht van reclamant, of van diens woongenot. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

1.4 Vermindering zonlicht

Reclamant schrijft dat het plan zonlicht wegneemt.

Gemeentelijke reactie

Het plangebied met de beoogde nieuwe woningen ligt ten noordoosten van het perceel van reclamant. De zon komt op in het oosten, trekt naar het zuiden en gaat onder in het westen. Van onevenredige schaduwwerking zal geen sprake zijn. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

1.5 Privacy

Reclamant vreest minder privacy door hoogbouw.

Gemeentelijke reactie

Het plan doet geen onevenredige afbreuk op de privacy van reclamant. De woning van reclamant staat met de voorzijde aan de openbare weg, de Watersnipstraat. De voortuin van reclamant grenst direct aan een stoep. Vanuit die openbare ruimte heeft een ieder nu al zicht op de voortuin en de woning van reclamant. Het meest nabij gelegen bouwvlak waar de voorgevel van een woning kan komen (maximum bouwhoogte 7 meter) ligt op 20 meter van het perceel. De 'hoogbouw' van 9 tot 11 meter komt op minimaal 55 meter van het perceel van reclamant. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

1.6 Planschade

Reclamant verwacht een waardevermindering van diens woning.

Gemeentelijke reactie

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft in artikel 6.1 aan dat degene die door een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, zoals een woning, schade lijdt of zal lijden, op aanvraag een tegemoetkoming in de schade kan krijgen. Deze schade wordt planschade genoemd. Een dergelijk verzoek kan pas in gediend worden als het bestemmingsplan onherroepelijk is en zal dan door een onafhankelijke planschadebeoordelingscommissie worden beoordeeld. Het staat reclamant vrij een verzoek hiertoe in te dienen. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

1.7 Verkeer & parkeren

Reclamant verzoekt om meer uitvalswegen omdat de enige in en uitgang van de Hogenkamp nu al zeer wordt belast.

Gemeentelijke reactie

Tijdens de planvorming is gekeken naar de gevolgen van het plan voor verkeer en parkeren. De resultaten hiervan zijn opgenomen in paragraaf 3.2 van de toelichting op het bestemmingsplan. Daaruit werd de conclusie getrokken dat de omliggende infrastructuur in voldoende mate is ingericht om de extra verkeersbewegingen ten gevolge van dit plan eenvoudig en veilig af te wikkelen. Ook voor parkeren is er op eigen terrein in het plangebied voldoende ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte van het nieuwbouwplan.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen op het onderdeel verkeer en parkeren is het verkeerskundig bureau Goudappel gevraagd om een deskundigenanalyse (second opinion). Daaruit volgt dat de conclusie voor parkeren (parkeerbehoefte van 147 woningen) niet wijzigt én dat de benodigde parkeerplaatsen in het plangebied inpasbaar zijn. Vanuit verkeer is er sprake van een verkeerstoename ten gevolge van het nieuwbouwplan, die in een worst-case scenario tot een verdubbeling van het aantal motorvoertuigen per etmaal kan leiden. Tegelijkertijd toont een analyse van het wegprofiel en de principes van Duurzaam Veilig volgens de methodiek van de Wegenscan toont aan dat de maximaal te verwachten intensiteiten (maximaal 1.734 op De Hogenkamp) goed inpasbaar zijn. Voorwaarde is dat geen parkeren op straat plaatsvindt evenals in de huidige situatie. Dit betekent dat geen noodzaak bestaat om een extra ontsluitingsweg te realiseren. Dit laatste is ook niet wenselijk omdat een autoluwe woonwijk, zonder doorgaand verkeer wordt beoogd.

Artikel 13 van het bestemmingsplan bevat een regeling om te borgen dat bij een aanvraag omgevingsvergunning voor woningen te borgen voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Daarmee is ook juridisch geborgd dat er voor de nieuwbouw voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn en er geen parkeeroverlast voor bestaande omwonenden ontstaat.

Met het oog op de verkeersveiligheid bij de uitvoering wordt een tijdelijke route voor het bouwverkeer aangelegd. Deze zal niet via de bestaande omliggende straten lopen, maar door het toekomstige park én over een deel van het TSB-terrein. De route voor het bouwverkeer wordt ontsloten via de Wheeweg. Hiermee kan overlast voor omwonenden door bouwverkeer zoveel mogelijk worden beperkt. Dit sluit niet uit dat er wel overlast kan ontstaan, bijvoorbeeld omdat ook het profiel van de Steltloperstraat aangepast wordt.

Deze zienswijze leidt tot het opnemen van de notitie 'Verkeerskundige reactie op Zienswijzen Goor, herziening Op Stoom Steltloperstraat' bij de toelichting op het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

De indieners dragen in de zienswijze de volgende punten aan:

2.1 Hoogte bebouwing parkrand

Langs de parkrand komen gebouwen met appartementen met 3 of misschien wel 4 woonlagen. Dat is een behoorlijke hoog gebouw waarop reclamanten uit gaan kijken. Als bewoners van de Watersnipstraat maken zij zich zorgen over inkijk in de woning. Mogelijk is de positie van het gebouw op een andere plek minder belastend voor de omwonenden.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording onder zienswijze 1.2 'bouwhoogte' en 1.5 'privacy'.

2.2 Verkeersveiligheid

Daarnaast maken reclamanten zich zorgen over de verkeersveiligheid in de wijk. Een extra ontsluitingsweg zou zeer wenselijk zijn.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording zienswijze 1.7 'verkeer & parkeren'.

Zienswijze 3

De indieners dragen in de zienswijze de volgende punten aan:

3.1 Tekst plantoelichting komt niet overeen met verbeelding en planregels

Binnen het plangebied worden blijkens de plantoelichting op het ontwerp bestemmingsplan een tweetal 'woonmilieus' onderscheiden, namelijk het wonen aan de 'Parkrand' en het wonen aan de 'Steltloperstraat'. De Steltloperstraat biedt ruimte voor bijzondere vrijstaande woningtypes zoals éénlaagse villa's, bungalows en levensloopbestendige woningen. De Parkrand biedt blijkens de plantoelichting ruimte aan een mix van woningtypes zoals appartementen, rijwoningen, geschakelde woningen en stadsvilla's. De bebouwing is aldaar minimaal drie en maximaal vier bouwlagen hoog (maximale bouwhoogte 14 meter).

Het is reclamanten duidelijk dat de gemeente voor een behoorlijke woningbouwopgave staat en zij zijn dan ook niet tegen de komst van de woningen die het ontwerp bestemmingsplan mogelijk maakt aan de Steltloperstraat. De bezwaren van reclamanten zien voornamelijk op de wijze waarop in het ontwerp bestemmingsplan de woningbouw in de Parkrand is vormgegeven.

Zij merken in dat kader op dat in het 'Masterplan Goor op Stoom' een andere invulling is gegeven aan het woonmilieu 'Parkrand' dan in onderhavig ontwerp bestemmingsplan is uitgewerkt. Zo is in het 'Masterplan Goor op Stoom' sprake van een veel grotere mix aan woningbouwtypes in de Parkrand en dit 'Masterplan' heeft bij reclamanten bovendien de indruk gewekt dat appartementen uitsluitend zouden worden gerealiseerd op de straathoeken van de Parkrand. De verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan maakt echter inzichtelijk dat de gehele Parkrand de bouwaanduidingen: 'aaneengebouwd', 'gestapeld' en 'plat dak' heeft gekregen. In artikel 5.2.1 sub d en e van de planregels van het ontwerp bestemmingsplan is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' ook aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd en ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' ook gestapelde woningen mogen worden gebouwd met een minimum bouwhoogte van 9 meter en een maximale bouwhoogte van 14 meter en voorzien van een plat dak.

In de gehele Parkrand maakt het ontwerp bestemmingsplan thans dus gestapelde woningbouw mogelijk en niet uitsluitend op de straathoeken van de Parkrand. In dat kader wordt opgemerkt dat ook de plantoelichting op het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan aangeeft dat het de bedoeling van de planwetgever is geweest dat gestapelde woningbouw uitsluitend op de straathoeken van de Parkrand zal worden gesitueerd. In zoverre komt de tekst van de plantoelichting niet overeen met de regels en verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan en dit heeft rechtsonzekerheid tot gevolg. Reclamanten zien graag dat in de Parkrand meer ruimte komt voor geschakelde woningen en stadsvilla's

Gemeentelijke reactie

In de plantoelichting staat in paragraaf 3.1 een indicatieve stedenbouwkundige verkaveling met 80 woningen, waarvan 14 vrijstaande woningen, vier twee-onder-één-kapwoningen, 9 rijwoningen, 43 appartementen en 10 beneden-bovenwoningen. Deze mix van woningen komt ook overeen met het streven uit het masterplan naar een hooggewaardeerd woonmilieu waar verschillende typen woningen een plek kunnen vinden.

Om in te kunnen spelen op de actuele behoefte op het moment van uitgifte is er met het oog op flexibiliteit voor gekozen om in de hele bouwstrook aan de parkrand deze mogelijkheden op te nemen. Mocht bij uitgifte blijken dat er meer of minder behoefte is aan bepaalde woningtypen, zoals bijvoorbeeld rijwoningen of appartementen, dan biedt dat de mogelijkheid om ook andere woningen te kunnen bouwen. Dit uiteraard wel onder voorwaarde dat er maximaal 80 woningen komen, en voldaan moet worden aan de ter plaatse geldende bouwregels.

In de toelichting staat nergens dat gestapelde woningbouw uitsluitend op de straathoeken zal worden geaccentueerd. De tekst waarnaar wordt verwezen gaat als volgt “*Appartementen en rijwoningen worden ingezet voor het vormgeven van straathoeken en andere stedenbouwkundige accenten*”. Dit sluit niet uit dat tussen twee van deze straathoeken of elders in de parkrand evengoed deze type woningen kunnen komen. Reclamanten verzoeken om meer ruimte voor twee-onder-één-kapwoningen en stadsvilla’s, maar deze mogelijkheid biedt het bestemmingsplan al. Zoals in de toelichting staat verwoord wordt bij dit plan gestreefd naar een mix van woningen.

De zienswijze leidt wel tot een aanpassing in die zin dat in paragraaf 3.1 van de toelichting duidelijk benoemd zal worden dat het om een indicatieve verkaveling gaat.

3.2 Uitzicht

Reclamanten vrezen voor een aantasting van hun woon- en leefklimaat, voor wat betreft hun uitzicht. Zij vrezen dat zij straks geen enkel ‘vrij uitzicht’ meer hebben en dat hun weidse zicht zal worden ingeperkt door de gestapelde woningbouw die in de gehele Parkrand is voorzien.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording onder zienswijze 1.3 ‘uitzicht’.

3.3 Woningbehoefte

De woningbehoefte bestaat enerzijds uit een raming van de kwantitatieve woningbehoefte, oftewel de gewenste woningvoorraadtoename en anderzijds een verkenning van de kwalitatieve woningbehoefte. Het gaat hierbij niet zozeer om hoeveel woningen te bouwen als wel om welke woningen te bouwen op basis van toekomstvoorspellingen. De kwalitatieve woningbehoefte begint met een beeld hoe de mensen willen wonen.

Reclamanten betogen dat de Raad, in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) niet afdoende heeft onderbouwd dat er behoefte bestaat aan de 43 appartementen in de Parkrand. Reclamanten wijzen erop dat onderzoek is gedaan naar de woonwensen van de nieuwe bewoners van de woonwijk. Het is reclamanten niet duidelijk wat de uitkomsten zijn geweest van dit onderzoek en of uit dit onderzoek naar voren is gekomen dat behoefte bestaat aan de appartementen. In Goor zijn bovendien al veel bestaande appartementencomplexen en worden momenteel meerder appartementencomplexen gebouwd. Genoemd worden ‘Het Roosenhof / het Wynhof’, bestaande uit 16 appartementen en 4 penthouses, het ‘Spoorpark’ bestaande uit 7 appartementen en 16 rijwoningen en ‘Begijnenvest’ bestaande uit 12 appartementen. Reclamanten vragen zich af of thans niet veel meer appartementen zijn voorzien dan op basis van het woonprogramma voor de gemeente Hof van Twente voor de periode 2020-2030 geldt (appartementen/studio’s 20-30 %, grondgebonden woningen 60-70% en flexibele woningen ca 10 %).

Gemeentelijke reactie

In de Woonvisie gemeente Hof van Twente 2021-2025 (vastgesteld d.d. 14-12-2021) staat voor de gemeente Hof van Twente een minimale woonbehoefte van 675-730 nieuwe woningen. Daarbij wordt voor Goor in de Woonvisie uitgegaan van een indicatief woningbouwprogramma van 240-245 woningen tot 2030, waarbij wel is opgemerkt dat dit vooral als richtinggevend moet worden gezien. Qua kwalitatief programma is in het beleid opgenomen dat het streven is om circa 20-30% appartementen te realiseren. Dit mede om in te spelen op de toename van kleine huishoudens, waaronder jongeren, empty nesters en ouderen. Ook vanuit de sociale woningbouwopgave ligt een behoefte die verschuift van de meer traditionele sociale eensgezinswoningen, naar sociale appartementen bedoeld voor 1 tot 2 persoons huishoudens. Dat betekent dat bij het opstellen van de Woonvisie er een behoefte van 48 (20% van 240) tot 74 (30% van 245) appartementen werd

gezien. Daarvan worden er momenteel 12 opgeleverd bij 'Begijnenvest', 7 gebouwd bij het Spoorpark en zijn er 20 'Het Roosenhof / het Wynhof' in de verkoop. Daarmee is uitgaande van deze cijfers nog een resterende behoefte aan appartementen tussen de 9 en 35 appartementen voor Goor.

Sinds de vaststelling van de Woonvisie is er een groeiende vraag naar sociale huurwoningen. Daarbij is er vanuit kwalitatief oogpunt een verschuiving gaande van de meer traditionele sociale eensgezinswoningen, naar sociale appartementen bedoeld voor 1 tot 2 persoons huishoudens. Daarom ook dat vanuit de woningbouwcorporatie interesse is geuit om hier een appartementencomplex te realiseren met bij voorkeur 24-30 woningen. Om daarbij ook nog appartementen in de vrije sector huur te kunnen realiseren is in de indicatieve verkavelingsschets uitgegaan van 43 appartementen.

Het klopt dat er eerder via de project website www.gooropstoom.nl een woonwensen enquête heeft plaatsgevonden. Deze woonwensen zijn echter niet representatief voor de woningbehoefte, maar geven de mening van geïnteresseerden in het project Op Stoom op dat specifieke moment weer. Van die groep had destijds 19% van de 154 respondenten interesse in een huur- of koopappartement.

Mocht blijken in de praktijk bij de kaveluitgifte blijken dat de behoefte aan appartementen kleiner is, dan vormt dat geen probleem en laat het bestemmingsplan ook grondgebonden woningen toe. De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

3.3 Parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen of wijzigingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Blijkens de plantoelichting op het ontwerp bestemmingsplan zijn hiertoe berekeningen uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Voorts is in de plantoelichting opgenomen dat de gemeente Hof van Twente zich voor de parkeernormen heeft gebaseerd op de hiervoor genoemde CROW publicatie. Tenslotte is in de plantoelichting bij het ontwerp bestemmingsplan opgenomen dat in de CROW wordt uitgegaan van minimale en maximale normen (bandbreedte) en dat uw gemeente bij de berekening van de parkeernormen een gemiddelde heeft genomen. Bijlage 2 bij de regels geeft een overzicht van de 'Parkeernormen gemeente Hof van Twente verziën mei 2016'.

Deze bijlage ziet echter op de CROW- publicatie 317, oktober 2012 en niet op de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Er is daarmee sprake van een discrepantie tussen de tekst in de plantoelichting en bijlage 2 bij de regels. De CROW publicatie waar u zich op heeft gebaseerd gaat blijkens bovenstaande tabel ook niet uit van minimale en maximale parkeernormen (bandbreedte). Hierdoor hebben reclamanten grote vraagtekens of de berekening van de parkeerbehoefte in dit ontwerp bestemmingsplan wel juist in beeld is gebracht. Reclamanten vrezen dat het ontwerp bestemmingsplan niet in voldoende parkeerplaatsen voorziet om de parkeerbehoefte van bewoners van de nieuwe woningen te kunnen vervullen. Zij vrezen dat daardoor meer parkeeroverlast in de omgeving zal ontstaan. Dit klemmt temeer nu zij al parkeerproblemen ervaren in de wijk 'De Hogenkamp'. In het geval wel een juiste berekening van de parkeerbehoefte heeft plaatsgevonden, merken reclamanten op dat uit de plantoelichting volgt dat de gemeente bij het ontwerp bestemmingsplan is uitgegaan van de gemiddelde parkeernorm van de bandbreedte van de parkeernormen uit de CROW-publicatie uit 2018. In de plantoelichting is echter niet onderbouwd waarom van de gemiddelde parkeernorm moet worden uitgegaan en niet van de maximale parkeernorm.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording onder zienswijze 1.7 'verkeer & parkeren'.

3.4 Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie van de woningen is van verschillende factoren afhankelijk (appartement/ grondgebonden, koop/huur, prijsklasse). In CROW-publicatie 381 zijn kentallen opgenomen voor de verkeersgeneratie per woning. U bent voor het vaststellen van de verkeersgeneratie kennelijk uitgegaan van CROW- publicatie 317, oktober 2012 en niet van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' . Dit roept bij reclamanten dan ook de vraag op of de gemeente in het ontwerp bestemmingsplan wel is uitgegaan van een juiste verkeersgeneratie.

De nieuwe woningen worden aan de westzijde van het plangebied ontsloten op het bestaande wegennetwerk (onder meer de Steltloperstraat en Watersnipstraat). Reclamanten vrezen dat dit bestaande wegennetwerk niet voldoende capaciteit heeft om het verkeer afkomstig van het plangebied op een vlotte en veilige manier af te wikkelen. Dit klemt temeer nu al veel verkeer van de wijk 'Hogenkamp' van deze wegen gebruik maakt. Deze wegen zijn smal/krap en druk bereden.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording onder zienswijze 1.7 'verkeer & parkeren'.

3.5 Planschade

Reclamanten menen verder dat sprake zal zijn van een waardevermindering van hun woningen als gevolg van de komst van deze nieuwe woonwijk. Mocht dit ontwerp bestemmingsplan op deze wijze worden vastgesteld dan beraden reclamanten zich op het indienen van een verzoek om tegemoetkoming in planschade.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording zienswijze 1.6 'planschade'.

Zienswijze 4

Deze zienswijze is exact gelijk aan zienswijze 3.

Zienswijze 5

Deze zienswijze gaat in op de volgende punten:

5.1 Uitzicht

Reclamanten hebben momenteel een ruim uitzicht over het veld waar dit stadspark moet komen. Zij hebben na uitvoering van het plan direct zicht op de achtergevel van een appartementencomplex van vier bouwlagen, zo'n 14 meter hoog. Dit appartementencomplex vormt een ondoordringbare barrière die de Watersnipstraat als gevolg van de bouwmassa en de bouwhoogte hard af zal scheiden van dit stadspark, wat de reclamanten ten sterkste betreuren en een onevenredige aantasting is van hun woongenot. In de eerdere ontwikkelingsfase van deze plannen is er dan ook gesproken over een maximum van drie bouwlagen, en een bouwhoogte van zo'n 10 a 11 meter. De indieners zouden graag zien dat de bouwhoogte van het appartementencomplex dan ook verlaagd wordt naar deze eerder besproken hoogte. Ook is het van belang dat er meerdere open ruimtes worden gecreëerd tussen te realiseren gebouwen om het contact met het stadspark voor hen zoveel mogelijk te behouden. Daarom is aanpassing van het plan noodzakelijk.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording zienswijze 1.1 bij 'bouwhoogte' en 1.3 'uitzicht'. Daarmee kan deels tegemoet worden gekomen aan deze zienswijze.

Over het aanvullende verzoek om verbindingen met het park en open ruimtes in de parkrand het volgende. Er komen verbindingen tussen De Hogenkamp en het nieuwe stadspark. Het park wordt zowel vanaf de Jan van Gentstraat als de Hogenkamp bereikbaar. Daartussen wordt op een drietal plekken verbindingen met het park gerealiseerd, één in het verlengde van de Zwanenstraat, één in het verlengde van de Watersnipstraat en één aan de noordzijde. Daarmee kan in de toekomst gekozen worden uit 5 routes om vanaf de Hogenkamp naar het nieuwe stadspark te wandelen of fietsen. Het realiseren van 'meerdere open ruimtes' gaat in tegen de stedenbouwkundige opzet om een lijst met bebouwing rondom het park te realiseren. Deze zienswijze leidt daarom niet tot aanpassingen.

5.2 Belang bestaande bewoners

In aanvulling op het bovenstaande willen reclamanten benadrukken dat de plannen dusver de indruk wekken dat een grote nadruk wordt gelegd op de belangen van de nieuwe bewoners, ten nadele van de reeds aanwezige bewoners. Reclamanten zouden graag zien dat de plannen zo aangepast worden dat een betere integratie plaatsvindt ten opzichte van de reeds bestaande wijk 'de Hogenkamp'. Als het stadspark voor heel Goor wil zijn, moet bij de realisatie van de omliggende woningen ook voldoende rekening gehouden worden met de rest van Goor. Naast aanpassing van de bouwhoogte en bouwmassa zou bovenstaande, onder andere, gerealiseerd kunnen worden door een groene ruimte te creëren aan de overzijde van de Watersnipstraat, waardoor de bestaande bewoners ook mee kunnen genieten van een groenere omgeving.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording zienswijze 1.1 bij 'bouwhoogte' en 1.3 'uitzicht'.

Het belang van bestaande bewoners zit, net als bij toekomstige bewoners, in een goed woon en leefklimaat. De bestaande bewoners wonen middenin de kern Goor, met uitzicht op het braakliggende terrein rondom de oude Twentse Stoomblekerij. Met het voorgenomen woningbouwplan ontstaat er een woonstraat met aan weerszijden woningen. Daarbij is mede naar aanleiding van reacties van omwonenden tijdens de planvorming rekening gehouden met het

behoud van zowel de langspaarkeerplekken als de aangrenzende groenstructuur (wadi/sloot) aan de Watersnipstraat. Ook komen er naar aanleiding van eerdere reacties woningen met de voorkant naar de Watersnipstraat en krijgen die een maximale bouwhoogte van maximaal 7 meter. Dat er geen rekening is gehouden met het belang van bestaande bewoners is onjuist. Bovendien is én blijft er ook voor hen sprake van een goed woon- en leefklimaat. Tot slot kunnen bestaande bewoners in de toekomst vanzelfsprekend ook genieten van het nieuwe stadspark dat voor iedereen toegankelijk wordt.

5.3 Verwachtingen

Reclamanten benadrukken dat onderdelen van het masterplan voor de ontwikkeling van 'Goor op Stoom' niet overeenkomt met datgene wat nu ter inzage is gelegd, waardoor het beeld geschetst in de voorfase niet overeenkomt met de toekomstige realisatie. Belangrijk punt komt terug op de voornoemde bouwhoogte en bouwmassa. In het masterplan wordt gesproken over een maximum van 4 bouwlagen, waarbij de Steltloperstraat wordt genoemd, niet de Watersnipstraat. De beeldvorming in het masterplan wekt de indruk dat de plannen voor de woningen bij de Watersnipstraat zullen zien op 3 bouwlagen. Hierdoor lijkt het inspraaktraject in de voorfase deels van zijn nut te hebben verloren.

Bovenstaande wordt verder onderschreven door het feit dat reclamanten veel met het door de Gemeente Hof van Twente in het leven geroepen Projectbureau 'Goor op Stoom' hebben gebeld en gemaïld over de bouwhoogte en bouwmassa van de bouwplannen tegenover de Watersnipstraat, terwijl deze plannen uiteindelijk vooral nadeliger voor reclamanten uitvallen dan eerdere voorstellingen. Reclamanten voelen zich hierdoor tekort gedaan en onvoldoende serieus genomen.

Gemeentelijke reactie

Participatie betekent niet dat de inbreng van alle insprekers zonder meer worden overgenomen, die verwachting is ten tijde van de verschillende inloopavonden ook niet gewekt. De insteek is dat inwoners in staat worden gesteld om vroegtijdig mee te denken in planvorming, om zodoende hun belangen, wensen en zorgen kenbaar te maken. Deze belangen of wensen van omwonenden en woningzoekenden kunnen ook van elkaar verschillen of zelfs tegenstrijdig zijn. Ons streven is om zowel voor woningzoekenden als voor bestaande omwonenden een optimaal plan te realiseren dat voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Niet aan alle individuele belangen kan tegemoet worden gekomen. Dit omdat het algemene belang prevaleert boven het individuele belang. Waar we wel mogelijkheden zien om aan reacties tegemoet te komen, zullen we het niet nalaten.

De participatie is bij voorliggend plan als volgt verlopen. In het begin van de planvorming is op 5 april 2022 een eerste inloopavond georganiseerd voor omwonenden. Daarbij is op basis van de kaart van het Masterplan een eerste schetsmatige uitwerking gepresenteerd. Daarbij zijn vanuit de Steltloperstraat/Watersnipstraat onder meer de volgende opmerkingen:

- Geen achterkanten/schuttingen aan de Steltloperstraat.
- Behoeftte aan starterswoningen.
- Route bouwverkeer niet door de wijk.
- Meer groen in huidige wijk.
- Meer zicht op park vanuit huidige wijk, brede doorgangen.
- Te weinig parkeerplaatsen in huidige wijk, sommige wijkbewoners hebben 3 auto's of meer.
- Parkeerplaatsen en wadi aan Watersnipstraat moeten blijven.
- Het is druk met verkeer en er wordt hard gereden in de huidige wijk.

- Aansluiten bij wijk qua hoogte, 2 lagen met kap. Eventueel parkrand wel in 3 á 4 lagen als dat moet.

Op basis van deze input is door het projectteam verder gewerkt aan de stedenbouwkundige schets. Deze is tijdens een volgende inloopbijeenkomst, op 28 juni 2022, met omwonenden gedeeld. Daarbij zijn vanuit de Steltloperstraat/Watersnipstraat de volgende opmerkingen naar voren gebracht:

- Parkeerplaatsen en wadi aan Watersnipstraat zijn nog niet goed op de schets opgenomen.
- 5 Bouwlagen aan de parkrand is te hoog, maximaal 3 á 4.
- Is de Steltloperstraat voldoende breed voor het verkeer?

Met de input van deze avond is toegewerkt naar een definitieve stedenbouwkundige schets die de basis heeft gevormd voor het ontwerpbestemmingsplan én het beeldkwaliteitsplan. In de 2^e week van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan én beeldkwaliteitsplan is wederom een inloopavond georganiseerd om de plannen toe te kunnen lichten en vragen te kunnen beantwoorden.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

5.4 Planschade

Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt. Ook daarom vragen reclamanten om andere mogelijke locaties te zoeken, waar geen of minder planschade is.

Gemeentelijke reactie

Ook bij een goede ruimtelijke ordening kan planschade ontstaan. Zie beantwoording zienswijze 1.6 'planschade'.

Zienswijze 6

Deze zienswijze gaat in op de volgende punten:

6.1 Bouwhoogte

Reclamant is het niet eens met de bouwaanduiding voor de buitenrand van de Parkrand zuid die in dit bestemmingsplan staat opgenomen. De bouwaanduiding in het plan voor de appartementen/woningen aan de buitenrand van Parkrand zuid, nl. “aaneengebouwd, gestapeld, plat dak en max. 14 m hoog” betekent voor hem als bewoner in de Watersnipstraat, dat er een 14 m hoge “appartementen muur” (4+ woonlagen bovengronds) aaneengesloten voor de gehele Watersnipstraat kan komen te staan, startend op een afstand van ca. 30 m ten noorden van mijn perceel. Vanuit de Watersnipstraat wordt op de zuidkant (balkonzijde) van deze appartementen gekeken. Dit doet onherroepelijk afbreuk aan mijn woongenot, tot waardevermindering van diens perceel met woning en wellicht planschade leiden.

Het voorstel is om in het bestemmingsplan de bouwaanduiding voor de appartementen/woningen aan de buitenrand van Parkrand zuid te wijzigen/nuanceren door

- a) de bouwhoogte te beperken tot max. 9 m met plat dak of;
- b) de bouwhoogte te beperken tot max. 10 m met goot hoogte max. 6 m (zoals in de Hogenkamp geldt);
- c) de aaneengesloten bebouwing te beperken tot max. 15 m breedte met daartussen een groen corridor van min. 5.5 m.

Met deze wijzigingen wordt volgens reclamant overheersende, massaal ogende appartementen bebouwing voorkomen, past het beter bij de bestaande bebouwing in de Hogenkamp en is parkbeleving en parkzicht niet alleen voor de nieuwe buitenrand bewoners maar ook voor de bewoners in de Hogenkamp.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording onder zienswijze 1.2 ‘bouwhoogte’ en 5.1 ‘uitzicht’.

Het is vanuit de ambitie om te komen tot een stedenbouwkundige lijst rondom het stadspark niet wenselijk om de bebouwing in de parkrand nog verder omlaag te brengen dan de aanpassing zoals die staat beschreven bij zienswijze 1. Door het verwijderen van de 4^e bouwlaag en het opnemen van een maximale bouwhoogte van 11 meter wordt de bouwhoogte al verminderd. Ter vergelijking, de bestaande woningen aan de Watersnipstraat zijn 10 meter. Van een onevenredige afbreuk van het woongenot van reclamant is geen sprake. Als was gekozen voor een meer traditionele opzet die exact gelijk was aan de bestaande woningen aan de Watersnipstraat was er evengoed sprake van een verandering van uitzicht en bebouwing tussen het park en het perceel van reclamant.

Zienswijze 7

Deze zienswijze is exact gelijk aan zienswijze 3.

Zienswijze 8

Deze zienswijze gaat in op de volgende punten:

Oude Wolbers - Droste Projectontwikkeling VOF (hierna reclamant) heeft de mogelijkheid een deel van de binnen het plangebied gelegen woningbouwkavels te ontwikkelen en heeft vanuit die hoedanigheid het bestemmingsplan en bijbehorende documenten beoordeeld. Reclamant waardeert en deelt de ambitie van de gemeente Hof van Twente bij de ontwikkeling en verzoekt deze zienswijze te beschouwen als blijk van betrokkenheid bij de realisatie van Op Stoom.

Reclamant vraagt aandacht om juist in deze tijd met substantieel hogere bouwkosten en een hogere hypotheekrente en financieringsvereisten meer flexibiliteit te betrachten in plaats van hogere architectonische kwaliteit en hoogwaardige architectuur als maatstaf vast te leggen.

8.1 Verkaveling

In eerdere besprekingen met reclamant is aangegeven dat verkavelingen slechts indicatief van aard zijn en onderwerp van nadere uitwerking zodat afwijkingen van bovenstaande mogelijk zijn. In de ontwerpbestemmingsplannen is in de Toelichting onder 3.1.1 een exacte omschrijving van woningbouwprogramma in aantallen en types opgenomen. Daarnaast is in het Beeldkwaliteitsplan d.d. 27-02-2023 op pagina 6 en pagina 8/9 een stedenbouwkundige verkaveling en 3D impressie weergegeven van de uitwerking van het plan. Door vaststelling van bovenstaande documenten worden deze echter onderdeel van het toetsingskader en kan hier niet meer van worden afgeweken. Ons verzoek is daarom om de status van deze artikelen, impressies en verkavelingen als indicatief te definiëren.

Gemeentelijke reactie

In de toelichting op het bestemmingsplan staat in paragraaf 1.3 aangegeven dat de toelichting een duidelijk beeld geeft van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar dat deze geen deel uitmaakt van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Kortom de toelichting vormt geen onderdeel van het toetsingskader. De verkaveling kan desgewenst nog worden aangepast, zolang maar wordt voldaan aan de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Hetzelfde geldt ook voor de referentiebeelden uit het beeldkwaliteitsplan. De opgenomen referentiebeelden geven de beoogde sfeer weer of geven een toelichting op bepaalde aspecten. Het beeldmateriaal in het beeldkwaliteitsplan is illustratief en niet juridisch bindend, dat zijn de regels. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

8.2 Regels ontwerpbestemmingsplan

In artikel 5.2.2 (Steltloperstraat) staat maximum bebouwingspercentage van 20% opgenomen. Reclamant gaat ervan uit dat dit percentage van toepassing is op kavelniveau en niet voor gehele gearceerde vlek.

In artikel 5.2.3 (Steltloperstraat) staat opgenomen dat de inhoud per gebouw/overkapping voor verkeers- of verblijfsdoeleinden of voor openbare nutsdoeleinden maximaal 50 m³ mag bedragen. Reclamant gaat ervan uit dat dit geen betrekking heeft op garage/berging behorende bij de woning.

In artikel 5.3 (Steltloperstraat) staat een minder aantal woningen beschreven dan het bepaalde in artikel 5.2.1 lid c. Ons inziens zou hier een hoger aantal woningen genoemd moeten staan om zo flexibiliteit te kunnen toepassen. Dit artikel dient tevens opgenomen te worden in het ontwerpbestemmingsplan van de Merelstraat.

Gemeentelijke reactie

Het maximum bebouwingspercentage van 20% geldt inderdaad op kavelniveau en geldt voor het achtererfgebied. Voor de duidelijkheid zal de regel worden aangevuld met de tekst: “*en waarbij het oppervlak van gebouwen binnen de bouwstrook niet meetelt*”.

Het klopt dat artikel 5.2.3 geen betrekking heeft op een garage of berging behorende bij de woning. Daar is artikel 5.2.1 (Gebouwen ten behoeve van het wonen) op van toepassing.

Het ontwerpbestemmingsplan staat in artikel 5.2.1 onder c al maximaal 80 woningen toe. In dit aantal is al rekening gehouden met de mogelijkheid om deels ook appartementen en/of benedenbovenwoningen in de parkrand te realiseren. Daarmee kent het plan al de nodige flexibiliteit. Mocht er behoefte aan zijn dan kunnen er altijd minder grondgebonden woningen gerealiseerd worden. De afwijkingsbevoegdheid (artikel 5.3) waarin een lager aantal van maximaal 73 woningen was opgenomen komt daarmee te vervallen.

8.3 Toetsing beeldkwaliteit

Als bijlage 1 bij de ontwerpbestemmingsplannen is het Beeldkwaliteitsplan Goor Op Stoom Fase 1 d.d. 27-02-2023 bijgevoegd. In dit Beeldkwaliteitsplan worden vergaande toetsingsprocedures en ontwerp procedures omschreven en eisen gesteld aan ontwerpende partijen. Bovengenoemde aspecten zijn aan subjectieve toetsing onderhevig. Dit, terwijl het beeldkwaliteitsplan onderdeel uitmaakt van de welstandsnota. Er wordt dus bij de aanvraag om een omgevingsvergunning, rechtstreeks aan getoetst.

Gemeentelijke reactie

Met de ontwikkeling van Op Stoom wordt een ontwikkeling met een hoge ruimtelijke kwaliteit geambieerd en hoogwaardige architectuur. Daartoe is in het Masterplan Op Stoom de ambitie opgenomen om aan het toekomstige stadspark een uniek woonmilieu voor Goor te realiseren. Voor stedenbouwkundige uitbreidingsplannen en vernieuwingsprojecten bestaat in de gemeentelijke Welstandsnota de mogelijkheid om door middel van een beeldkwaliteitsplan criteria en richtlijnen voor de architectuur op te stellen. Met het beeldkwaliteitsplan wordt hier uitvoering aan gegeven. Vanuit de gemeentelijke welstandsnota is bij reguliere aanvragen omgevingsvergunning de stadsbouwmeester (architect van het Oversticht) gemandateerd om binnen de kaders van het vastgestelde welstandsbeleid vooroverleg te voeren en advies uit te brengen. Vanuit het beeldkwaliteitsplan wordt de stadsbouwmeester in de basis aangevuld met een bij het project betrokken stedenbouwkundige en civiel technicus om gezamenlijk als supervisieteam vergunningaanvragen te toetsen aan het beeldkwaliteitsplan. Indien nodig kan er ook een landschapsarchitect worden geraadpleegd. Het multidisciplinaire karakter van het supervisieteam zorgt er juist voor dat vanaf de stedenbouwkundige inpassing van het bouwplan tot aan de realisatie voldoende kennis aanwezig is voor een adequate begeleiding en objectieve toetsing. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

8.4 Regels beeldkwaliteitsplan

Reclamant geeft aan dat het begrijpelijk is dat er een Beeldkwaliteitsplan vastgesteld wordt om de kwaliteit in het gebied te bewaken. Echter de mate van gedetailleerde toetsing op onderstaande aspecten is zeer ingrijpend voor de betaalbaarheid en draagt niet bij aan de technische kwaliteit alsmede aan het projectmatige aspect van deze ontwikkeling. De uiteindelijke bewoner merkt dit

slechts zeer beperkt in haar leef- en woongenot. In de zienswijze verzoekt reclamant de technische eisen te laten vervallen voor wat betreft:

- Kozijndetaillering / smal en/of worden weggewerkt achter het hoofdmateriaal
- Geïntegreerde zonnecollectoren in het dakvlak
- Verholen goten / druiplijn dak — gevel.

Naast deze technische eisen is er omschreven dat bij de woningen met parkeren op eigen terrein twee auto's naast elkaar geplaatst moeten worden. Dit heeft grote invloed op de verkavelingsmogelijkheden en daarmee op de perceel oppervlakte per woning. Met in achtneming van een snel veranderend marktsentiment en rekening houdend met aspecten als betaalbaarheid, inflatie en energiekosten voorzien wij zeker de nodige uitdagingen. Reden des te meer om juist nu bovenstaande aspecten wel overwogen te behandelen.

Gemeentelijke reactie

Met het oog op de beoogde beeldkwaliteit die wordt nagestreefd in het gebied is het niet wenselijk om bovengenoemde eisen op het gebied van kozijn detaillering of goten te laten vervallen. Wel zijn de regels algemener verwoord zodat de regels voor de architect meer ruimte laten om tot een goed ontwerpvoorstel te komen. Deze zienswijze leidt gedeeltelijk tot een aanpassing.

De regel met betrekking tot zonnecollectoren zal worden aangepast in die zin dat deze niet per definitie geïntegreerd hoeven te zijn, maar wel dat deze architectonisch mee ontworpen moeten worden bij de nieuw te bouwen woningen. Deze zienswijze leidt gedeeltelijk tot een aanpassing.

De regel dat er op eigen terrein twee auto's naast elkaar geparkeerd moeten worden geldt enkel voor kavels met (half) vrijstaande woningen in de Grutto- en Merelstraat. Met deze regel wordt de parkeerdruk in de openbare ruimte in de betreffende straten wordt verlaagd. De invloed op de verkavelingsmogelijkheden en de perceel oppervlakte per woning is acceptabel. Met de indicatieve verkaveling van de stedenbouwkundige schets komen de betreffende tweekappers op kavels van ca. 260-330 m² en dat sluit goed aan bij dit woningtype. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

Zienswijze 9

Deze zienswijze gaat in op de volgende punten:

9.1 Bouwhoogte

In het ontwerpbestemmingsplan deelgebied Parkrand -Zuid is de gemeente voornemens een rand van vrijstaande woningen van een laag met plat dak en/of een laag met dak en/of twee onder een kap woningen te realiseren langs de gehele Steltloperstraat/Watersnipstraat. Daarachter komt dan, op zeer korte afstand van eerdergenoemde nog te realiseren woningen, een massieve muur van vrijwel aaneengeschakelde woningen vanaf het begin van De Hogenkamp tot en met het einde van de Watersnipstraat. Verder verbaasde het ons te zien dat de gemeente voornemens is dit een recht opgetrokken bouw te laten gaan worden van 3 a 4 bouwlagen. Dit komt dan neer op een hoogte van circa 10 tot 14 meter hoog. Wij vinden dit niet passend in een wijk waar louter gebouwd is met maximaal 2 woonlagen recht opgetrokken met daarop een schuin dak.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording onder zienswijze 1.2 'bouwhoogte'.

9.2 Woningtypen

Wij wisten, toen wij hier kwamen te wonen, dat er op termijn gebouwd zou gaan worden. Dat de gemeente voornemens is dit te realiseren is dan ook geen probleem. Echter vinden wij dat de parkrand, zoals die nu is voorzien, de wijk afsluit van het nog te realiseren park. Wij zouden graag het open karakter van de wijk willen behouden. Naar onze mening is het daarom wenselijker de nieuwbouw uit te breiden met woningen zoals die reeds gerealiseerd zijn in de wijk zodat de huidige bewoners hun woongenot behouden. Dus meer vrijstaande woningen, tweekappers en eengezinswoningen in plaats van appartementen.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording zienswijze 3.3 'woningbehoefte'.

9.3 Woonwensen enquête

Tevens hebben bewoners zich toentertijd kunnen inschrijven voor het plan Op Stoom en is er een woonwensen enquête geweest. Wij zijn benieuwd welke woonwensen er waren en of die overeenkomen met de bouw zoals de gemeente nu voornemens is. Oftewel, gaat er gebouwd worden naar de wensen van de mensen of laat de gemeente zich leiden door subsidies/geld.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording zienswijze 3.3 'woningbehoefte'.

9.4 Verkeer

Bij het groter worden van een woonwijk vinden wij het ook belangrijk dat er aandacht is voor de verkeerstoename die er zal gaan komen. Dus alleen de toegang zoals die er nu is via De Hogenkamp, zal ons inziens uitgebreid moeten gaan worden om de wijk veilig te houden. Wellicht is een tweede in- en uitgang voor auto's te realiseren in het nieuwe plan. Verder moet er aandacht zijn voor het parkeerprobleem dat er nu al is.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording zienswijze 1.7 'verkeer & parkeren'.

Zienswijze 10

Deze zienswijze gaat in op de volgende punten:

10.1 Bouwhoogte

Als bewoners van de Watersnipstraat (direct aan de westerszijde van het plangebied), vinden reclamanten een hoogte van maximaal 14 meter te hoog op zo'n korte afstand van de straat en wijk. Temeer omdat in het plan staat dat deze woningen met een plat dak moeten worden uitgerust en daardoor een massieve uitstraling krijgen. Wij hebben op dit moment een heerlijk woonwijk, maar worden zo direct ingesloten door een enorme betonnen parkrand van (max) 14 meter hoog. Dit zal zeker ten koste van ons woongenot gaan. Vanaf het park gezien, wordt de toekomstige bebouwing omschreven als een omlijsting rond het stadspark. Daarbij wordt echter vergeten dat daarmee een volledige woonwijk wordt ingesloten en het contact met het groen verliest!

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording onder zienswijze 1.2 'bouwhoogte'.

10.2 Participatie

Graag zouden reclamanten met de gemeente in gesprek gaan over de mogelijkheden om een prachtige woonwijk te realiseren waar iedereen prettig kan wonen. De gemeente heeft participatie hoog in het vaandel staan. Reclamanten zou dan ook graag zien dat de bewoners van de Hogenkamp betrokken worden in de verdere plannen, wellicht op een manier zoals bij de Toonladder in Delden is gebeurd. Reclamanten hebben begrepen dat een ieder daar nu tevreden is met de plannen.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording onder zienswijze 5.3 'verwachtingen'.

10.3 Woningbehoefte

Reclamanten stellen voor dat er in het deelgebied Parkrand-Zuid en Steltloperstraat voortgeborduurd wordt op het type woningen dat nu ook aanwezig is in de wijk. Woningen met maximaal 3 woonlagen waarbij ruimte is voor starters, doorstromers en senioren die niet op een flatje willen wonen. (dat zijn er veel!). Naar mening van reclamanten worden appartementen in wat kleinschaliger gebouwen van maximaal 3 verdiepingen uitgevoerd, met meer doorkijkjes, gesitueerd aan de Steltloperstraat of aan de parkzijde van het zwembadterrein. Daar kijkt immers niemand direct op deze hogere gebouwen. Daarbij missen reclamanten de aansluiting, of toelichting, op de woonwensenenquête die Goor heeft ingevuld naar aanleiding van de eerste plannen Op Stoom. Daaruit is er precies bekend welk type woningen er nodig zijn. Tevens is ook van alle potentiële kopers op de kavelwachtlister bekend wat zij zoeken. Wordt er wel gebouwd naar wat er gevraagd wordt? Laten we er met de nieuwe wijk Op Stoom voor zorgen dat de zo gewenste doorstroming op gang wordt gebracht.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording zienswijze 3.3 'woningbehoefte'.

10.4 Verkeer

Als laatste uiten reclamanten hun zorgen over de verkeersdruk op de ontsluitingsweg en Steltloperstraat/Jan van Gentstraat. Er zullen voor de 80 woningen (120-140 auto's) veel verkeersbewegingen per dag bij komen. Dit zorgt voor extra drukte op de wegen in onze kinderrijke

buurt. Om een goede bereikbaarheid, ook voor hulpdiensten te garanderen, lijkt het reclamanten verstandig dat er een 2^e ontsluitingsweg wordt gecreëerd.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording zienswijze 1.7 'verkeer & parkeren'.

Zienswijze 11

Deze zienswijze gaat in op de volgende punten:

11.1 Omgevingsdialoog

Vanuit de gemeente is gesproken over een dialoog met de bewoners van de omgeving. De plannen die tijdens een inloopavond gepresenteerd werden bleken verre van definitief, er was nog veel onbekend, wat het moeilijk maakt een mening te vormen en mee te denken. Wat wel duidelijk werd, was dat er aan de parkrand vooral veel hoogbouw mogelijk gemaakt wordt en dat Viverion de mogelijkheid krijgt er 30 sociale huurwoningen te bouwen. In welke vorm is onbekend. Ook is onbekend welke potentiële huurders hier profijt van zullen hebben. Omwonenden krijgen de kans een zienswijze in te dienen tegen plannen die nog niet helemaal duidelijk zijn.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording onder zienswijze 5.3 'verwachtingen'.

Een bestemmingsplan voor een nieuwbouwplan is niet altijd makkelijk te interpreteren. Dat komt onder meer doordat vaak de concrete ontwerpen voor de woningen ten tijde van het bestemmingsplan nog niet bekend zijn. Dat is bij voorliggend plan ook het geval. Het bestemmingsplan vormt het planologisch kader (de regels) waarmee bepaald wordt waarvoor gronden gebruikt en bebouwd mogen worden. Binnen deze regels kan een bouwer zelf bepalen hoe de woningen eruit komen te zien. Bij een aanvraag omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) zal blijken hoe aan die mogelijkheid uitvoering wordt gegeven en wordt duidelijk hoe de woningen eruit komen te zien. Een bepaalde mate van flexibiliteit in de regels is ook wenselijk om bij de uitgifte van kavels én realisatie van woningen zo goed mogelijk in te kunnen spelen op de actuele behoefte.

11.2 Hoogte van de bebouwing

Aan de bewoners van de Hogenkamp is in het verleden toegezegd dat er bebouwing zou komen langs de Steltloperstraat met een maximale hoogte van 7 meter, de vrijstaande woningen en bungalows. Ons was niet bekend dat er daar achter en achter de vrijstaande woningen aan de Watersnipstraat, onder andere hoogbouw gerealiseerd werd. Deze plannen kennen geen draagvlak bij de buurt. Het bouwplan voor de appartementen en overige bebouwing hoger dan 7 meter gaat ten koste van de door de gemeente gewenste hoge kwaliteit van de leefomgeving en doet tekort aan de 'groene leefomgeving' zoals geschetst wordt in het masterplan. Het bouwplan wijkt qua hoogte enorm af van de aanwezige bebouwing in de omgeving. De aanwezige bebouwing in de omgeving is consequent beperkt tot een hoogte van 2 bouw-/woonlagen met een kap. Het ontwerpplan voorziet in een hoogte van 4 (!) bouwlagen aan de Parkrand, deze bebouwing zal met de achterkant richting de Hogenkamp gebouwd worden en door de platte daken erg massief ogen in de nu zo groene wijk. Bouw van appartementencomplexen en reusachtige (duplex)woningen van 3 of 4 verdiepingen hoog ontnemt de bewoners van de Hogenkamp alle uitzicht op het groen en mag gezien deze opzet gerust asociaal genoemd worden. Het woongenot wordt door deze bebouwing ernstig beperkt. In de opinie van reclamant moet dit voorstel uitgaan van een bouwhoogte van maximaal twee bouwlagen met een kap aan de parkrand.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording onder zienswijze 1.2 'bouwhoogte'.

11.3 Parkeren

Reclamant is er bang voor dat het nu reeds bestaande tekort aan parkeerplaatsen door de bouw alleen maar groter wordt. Het huidige tekort komt omdat er op dit moment mede door de wadi's voor de woningen aan de Watersnip- Waterhoen- en Zwan, sprake van beperkte ruimte op eigen grond om te parkeren. Dit resulteert erin dat vele bewoners van bijvoorbeeld de Watersnip-, Waterhoen- en Zwanenstraat parkeren aan de Steltloperstraat. De vraag is of de nieuwbouw voldoet aan de parkeernorm, ondanks het voornemen parkeerkelders te plaatsen bij bepaalde woningen. Ook al zou dat het geval zijn dan blijkt uit de praktijk dat niet iedere autobezitter bij meermaals dagelijks gebruik zijn of haar auto tussendoor steeds in de parkeerkelder gaat parkeren.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording zienswijze 1.7 'verkeer & parkeren'.

11.4 Verkeersveiligheid

De gehele wijk zoals deze nu bestaat maakt gebruik van de Steltloperstraat/de Hogenkamp als ontsluitingsweg. Hoewel aan de kant van de Parkrand nog een uitvalsweg moet komen(?), zal er een enorme belasting komen op de uitvalsweg de Hogenkamp, waarbij het niet ondenkbaar is dat er, enkel bij vertrek van en naar werk, zeker 120 tot 240 verkeersbewegingen per dag bij komen. Vanuit onder andere de Whee en de Hogenkamp vertrekken dagelijks tientallen mensen naar werk en school, waaronder veel kinderen en jongeren die via de Hogenkamp richting Delden/Hengelo gaan. Hun veiligheid is in de huidige situatie al in het geding. Goor is op vele knooppunten niet klaar voor een grotere belasting van deze straten, zoals ook regelmatig blijkt bij ongevallen op bijvoorbeeld de Laarstraat/van Kollaan/Herman Heijermansstraat. Laat staan dat er sprake is van een veilige situatie indien een kleine straat als de Hogenkamp nog zwaarder belast wordt. Reclamant is dan ook van mening dat er ruimte moet worden gemaakt voor een extra uitvalsweg, of zelfs twee, aan de andere kant van de te bouwen wijk. Gedacht kan worden aan een uitvalsweg richting het oude zwembad, waarbij men op het industrieterrein uitkomt. De Laarstraat is op dit moment al een zeer druk punt, wat zeker niet verder belast dient te worden. Ook wil reclamant met klem verzoeken tijdens de bouw de verkeersveiligheid in acht te nemen, zeker wanneer er zware machines en vrachtverkeer zullen rijden over de straat waar ook onze kinderen fietsen en spelen.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording zienswijze 1.7 'verkeer & parkeren'.

11.5 Woningaanbod

In de huidige plannen vind ik dat er onvoldoende aansluiting is op de huidige bebouwing van de Hogenkamp. Afgaande op het feit dat er reeds vele appartementen bijgebouwd zijn en worden in Goor, zoals de bebouwing aan de Stationslaan, maar ook nieuwe projecten zoals de Roosenhof en de Wynhof en de duur van de verkoop van deze appartementen, verwacht ik niet dat er veel behoefte is aan appartementen in het nieuwe plan. Eerder genoemde projecten staan al vele maanden te koop. De generatie babyboomers zal afnemen in de komende jaren en wellicht daarmee ook de behoefte aan appartementen. Ik zou daarom graag zien dat bij de bouw de volgende woningen gebouwd worden:

- Starterswoningen, zoals rijwoningen, voor jongeren die graag in Goor willen blijven wonen maar op dit moment geen kans krijgen door het zeer beperkte aanbod van dit type woningen.
- Vrijstaande stadsvilla's, om doorstromers een kans te geven. Er zijn alleen al in de Hogenkamp veel gezinnen en stellen die graag een stapje willen zetten qua ruimte, maar niet onze prachtige wijk willen verlaten.

- Senioren, die wel het gemak willen van het centrum op loopafstand, maar niet op een appartement willen wonen. (Vooraf dit mist reclamant in het huidige plan!)
- Bungalows, gericht op de leeftijd 50-70. Deze mensen blijven nu veelal in hun huidige woning zitten, vanwege de ruimte, de buitenomgeving en de sociale contacten in hun wijk. Voor hen is een appartement ook geen optie, omdat 'op hoogte' de 'noaberschap' een stuk minder is, dan wanneer men elkaar in de voortuin treft.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording zienswijze 3.3 'woningbehoefte'.

11.6 Toegang/zicht op het park

Door het bouwen van de hoogbouw en de gebrekkige ruimte tussen de te realiseren bebouwing aan de Parkrand, hebben wij vanuit de wijk de Hogenkamp geen zicht en amper toegang tot het Stadspark. Ons is toegezegd dat ook wij erop vooruit zouden gaan qua leefomgeving. In het huidige plan is hier geen sprake van, maar worden wij ingesloten achter de betonnen muren van het nieuwe project 'op Stoom'.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording zienswijze 5.1 'uitzicht'.

11.7 Planschade

Voor de direct omwonenden van de locatie Hogenkamp, in het bijzonder voor onze burens aan de Watersnipstraat, heeft de realisatie van de nieuwbouw tot 4 bouwlagen enorme consequenties. Wij begrijpen dat er gebouwd wordt en dit was ook al jaren bekend. De plannen zijn echter verre van wat wij als bewoners voor ogen hebben. Bovendien denk ik dat ik namens de woningzoekenden in Goor kan spreken, als ik zeg dat zij ook amper vinden wat zij willen zien in het huidige plan. Zeker gezien de woningnood en het feit dat Parkrand Zuid als eerst ontwikkeld wordt en dus snel soelaas kan bieden, wil ik u verzoeken juist daar de wensen van de bewoners van Goor uit te laten komen.

Ik hoop daarom dat de gemeente de plannen wil bijstellen conform bovenstaande.

Mocht het plan definitief worden zonder aanpassing op basis van de door de bewoners aangegeven punten, dan zullen wij aanspraak maken op een planschadevergoeding, omdat de huidige plannen ons woongenot ernstig zullen schaden.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording zienswijze 1.6 'planschade'.

B. Ambtshalve aanpassingen en aanpassingen n.a.v. de zienswijzen

De volgende ambtshalve aanpassingen worden doorgevoerd:

Verbeelding

- De maatvoering in de bouwstrook aan de parkrand wordt teruggebracht tot een minimum bouwhoogte van 9 en een maximum bouwhoogte van 11 meter.

Regels

- Bij artikel 4.2.2 (bestemming Groen - Groene ruimte) wordt de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken vergroot tot maximaal 6 meter.
- Aan artikel 5.2.1 (bestemming Woongebied – 1) onder a wordt toegevoegd: waarbij voor de voorgevelbouw grens van een op de begane grond gelegen woning een erker is toegestaan, mits:
 - o de bouwdiepte maximaal 1,2 m bedraagt;
 - o de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt.
- Aan artikel 5.2.1 (bestemming Woongebied -1) onder i wordt toegevoegd: en waarbij het oppervlak van gebouwen binnen de bouwstrook niet meetelt.
- Artikel 5.2.1 onder g 'ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet minder dan de minimaal aangegeven bouwhoogte en niet meer dan de maximaal aangegeven bouwhoogte' is dubbel opgenomen en komt daarom te vervallen.
- Onder artikel 5.3 (bestemming Woongebied -1) 'Afwijken van de bouwregels' komt de volgende regel te vervallen:
 - o Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 sub b en een maximum van 73 woningen toestaan, mits: aangetoond wordt dat woningen zowel kwalitatief als kwantitatief passend zijn binnen de gemeentelijke woonvisie.
- Aan artikel 5.2 (bestemming Woongebied -1) 'Afwijken van de bouwregels' worden regels toegevoegd met de volgende tekst:

5.3.1 Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

 - a. het bepaalde in lid 5.2.1 onder b voor het bouwen van de voorgevel tot maximaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn;
 - b. het bepaalde in lid 5.2.1 onder f voor het bouwen van een gebouw lager dan de ter plaatse opgenomen minimum bouwhoogte;
 - c. het bepaalde in lid 5.2.1 onder f voor het bouwen van een gebouw ten behoeve van gestapelde woningen tot maximaal 12 meter hoog onder voorwaarde dat onder het gebouw in de parkeerbehoefte van deze woningen wordt voorzien

(verdiept of half-verdiept parkeren) én deze afwijking over maximaal 25% van de breedte van de gehele bouwstrook mag worden toegepast.

5.3.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. de woonsituatie.

Toelichting

- In paragraaf 3.1 van de toelichting zal duidelijk benoemd worden dat het om een indicatieve verkaveling gaat.
- Aan de bijlagen bij de toelichting wordt toegevoegd: 'verkeerskundige reactie op Zienswijzen Goor, herziening Op Stoom Steltloperstraat, Goudappel d.d. 19 juli 2023'.