

Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan 'Goor, herziening Op Stoom Merelstraat'

Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan 'Goor, herziening Op Stoom Merelstraat'

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 Merelstraat' 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 24-04-2023, ingekomen 24-04-2023, nummer 540387.

Zienswijze 2

Ongedateerd, ingekomen 17-05-2023, nummer 530329.

Zienswijze 3

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

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

Zienswijze 1

De indieners dragen in de zienswijze de volgende punten aan:

Bestaande groensituatie

Reclamant ziet graag de bestaande groensituatie als vertrekpunt. Dat is met het plan nu niet het geval, er worden bomen gekapt die beter behouden kunnen blijven.

Gemeentelijke reactie

In het Masterplan Op Stoom (hierna: masterplan) is opgenomen dat ernaar gestreefd wordt om bestaande bomen zoveel mogelijk te behouden. Zie hiervoor ook pagina 58 uit het masterplan, 'Het geluk van bestaande bomen'. Om het belang van bomen op een zorgvuldige manier in de planvorming te betrekken zijn ten tijde van het opstellen van het masterplan alle bestaande bomen in kaart gebracht (Eelerwoude 4-10-2021, Update boominventarisatie TSB terrein te Goor). Extra aandacht gaat uit naar de zeer waardevolle bomen. Goede en matige bomen zullen alleen wijken wanneer dit echt nodig is. Bij voorliggend plan zie je dit principe ook terug. De goede bomen in de groenstrook rondom de voormalige bedrijfswoning aan de Gruttostraat blijven behouden en gaan deel uitmaken van het toekomstige stadspark. Die groenstrook, waar in het geldende bestemmingsplan 'Goor Noord' nog de bestemming 'Woongebied-1' kent, wordt daarvoor in voorliggend plan alvast bestemd als 'Groen'. Ook de bomen op de hoek Gruttostraat-Merelstraat worden met het voorliggende plan behouden.

In het masterplan is de keuze gemaakt om rondom De Fabriek een stadspark aan te leggen. Een groter stadspark in het midden betekent dat eromheen meer woningbouw wordt geconcentreerd in de parkranden. Reclamant ziet de groenstrook in het verlengde van de Sperwerstraat graag behouden blijven. Behoud van deze groenstrook in het verlengde van de parkeerplaats bij het voormalige zwembad, zou betekenen dat de bouwstrook voor de woningen aan de parkrand 30 meter zuidelijker gelegd moeten worden. Dit gaat ten koste van circa 2.500 m² aan woningbouwgrond. Een alternatieve locatie voor deze woningen is niet mogelijk, omdat deze dan midden in het beoogde stadspark zouden komen te staan, wat haaks staat op de visie uit het masterplan. De woningen zijn nodig voor het plan. Dit zowel om te voorzien in de woningbehoefte in Goor, zoals blijkt uit de gemeentelijke woonvisie, als voor de exploitatie van het project Op Stoom.

In de betreffende groenstrook in het verlengde van de Sperwerstraat staan geen zeer waardevolle bomen. In de groenstrook én rondom de aangrenzende oude parkeerplaats staan hoofdzakelijk matige en slechte bomen. Dit heeft ertoe geleid dat ervoor gekozen is om het bestaande groen in het verlengde van de Sperwerstraat niet te behouden en hier, in overeenstemming met het masterplan, het wonen aan de parkrand mogelijk te maken. De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

Zichtlijn Sperwerstraat

Vanaf de Sperwerstraat loopt een zichtlijn richting rand Hogenkamp en TSB terrein. Gevraagd wordt of deze zichtlijn intact kan worden gehouden? Dat betekent dat de bebouwing terug wordt gebracht binnen het bestaande terrein van het voormalige zwembad. De bestaande parkeerplaats kan dan intact blijven, met vanaf daar bebouwing in lijn met de Gruttostraat en Merelstraat. Het liefst met een diagonaal (wandelpad) vanaf de parkeerplaats naar de Zwanenbrug.

Gemeentelijke reactie

In de oude situatie, voor de sanering van het zwembad, was er vanuit de Sperwerstraat zicht op de parkeerplaats van het zwembad én de bebouwing van het zwembad zelf, zie onderstaande foto met aanzicht uit 2014. In de huidige situatie is er zicht op de parkeerplaats en het braakliggende terrein van het voormalige zwembad met daarachter het groen langs de Regge. In beide gevallen is geen sprake van een behoudens waardige zichtlijn richting rand Hogenkamp of het TSB terrein. Het intact laten van de bestaande parkeerplaats en realiseren van een diagonaal wandelpad naar de Zwanenbrug leidt net als onder het eerste punt tot een forse afname in woningbouwmogelijkheden en wijkt af van het Masterplan Op Stoom. Dit is niet wenselijk. De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.



Foto aanzicht 4 juni 2014



Foto aanzicht 30 mei 2022

Zienswijze 2

De indieners dragen in de zienswijze de volgende punten aan:

Aantasting groen

Ten eerste is reclamant van mening dat de woningbouw op groene grond kan leiden tot aantasting van waardevolle groene ruimte. Deze groene ruimte is van ecologisch belang omdat het dient als uitloop van de Regge (rivier gelegen naast het perceel) en had de gemeente in 2018 toegezegd dat dit stuk zou dienen als recreatiegebied voor de lokale gemeenschap. Het verlies van groene ruimte kan leiden tot een afname van biodiversiteit en de levenskwaliteit van de omwonenden. Daarnaast heeft dit perceel de bestemming sport gehad, het was goed geweest voor de buurt als de gemeente hier een(sport)park van zou maken, ook voor het historische perspectief.

Gemeentelijke reactie

Reclamant vindt diens vrije uitzicht op het grasveld waardevol, maar van een waardevol groen of natuurgebied is geen sprake. Tot 2015 was de plek geen groen grasveld. Het plangebied is een voormalige zwembadlocatie welke sinds de sloop en sanering van het oude zwembad braak ligt en regelmatig gemaaid wordt. In de tijdelijkheid is het gebied in 2018 op initiatief van de Stichting Stadslandbouw gedeeltelijk ingericht geweest met een stellage met hopbegroeiing, de 'hopkathedraal', maar ook deze tijdelijke invulling maakt niet dat het nu een waardevol groen of natuurgebied is. Het gebied dient overigens ook niet als uitloop of retentiegebied van de Boven-Regge. Vanaf de sloop van het zwembad is het altijd de insteek geweest dat de betreffende gronden op termijn geschikt worden gemaakt voor woningbouw. Dit is volledig in lijn met het beleid dat erop gericht is eerst binnenstedelijke herontwikkelingslocaties te benutten, voordat een kern naar het buitengebied wordt uitgebreid. Het is daarmee een geschikte woningbouwlocatie.

Omwonenden zoals reclamant hebben belang bij een goed woon- en leefklimaat. Aan een bestaande woonstraat, de Merelstraat, wordt een aantal woningen toegevoegd met bijbehorende voorzieningen zoals parkeerplaatsen. Dit doet geen (onevenredige) afbreuk aan het woon- en leefklimaat van reclamant.

De suggestie om hier een sportpark van te maken wordt niet overgenomen. Goor telt al de nodige sportvoorzieningen welke verspreid door de hele kern liggen. Het beleid, de Accommodatievisie 2014-2033, zet juist in op multifunctionele accommodaties die ruimte bieden voor multifunctioneel en intensief gebruik, geschikt zijn voor meerdere doelgroepen en gesitueerd op goed bereikbare locaties. Daar hoort het plangebied niet toe omdat hier momenteel geen enkele sportfunctie gevestigd is en zowel de ruimte als de wens ontbreekt om hier een multifunctionele accommodatie met binnen- en buitensport te realiseren. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

Aantasting privacy

De voorgestelde woningbouw heeft invloed op de privacy, uitzicht, rust en kwaliteit van de leefomgeving van reclamant. Als de voorgestelde plannen worden uitgevoerd zal er een fiets-/wandelpad ter hoogte van de woning van reclamant komen, waardoor langs fietsend en wandelend verkeer recht in de woning kan kijken. Ook wordt gevreesd voor toenemende verkeersdruk, verkeersonveiligheid omdat de weg niet wordt verbreed en luchtvervuiling in het gebied.

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 Merelstraat. De voortuin van reclamant grenst direct aan een stoep. Vanuit die openbare ruimte heeft eenieder nu al zicht op de voortuin en de woning van reclamant. Een mogelijk nieuw fiets- of wandelpad zal hoofzakelijk door bewoners van het nieuwe plan met maximaal 32 woningen gebruikt worden. Het pad ligt op grotere afstand van de woning van reclamant dan de bestaande openbare weg en de bestaande stoep, waardoor een verlies aan privacy, voor zover er al sprake van is, zeer beperkt zal zijn. Hetzelfde geldt voor de nieuwe woningen. De bouwstrook daarvoor ligt op 25 meter afstand van de woning van reclamant. Het gegeven dat toekomstige bewoners vanaf daar naar de voortuin en woning van reclamant kunnen kijken doet geen onevenredige afbreuk aan de privacy. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

Het klopt dat de voorgestelde woningbouw invloed heeft op het uitzicht van reclamant. Tot 2015 was er vanaf het perceel van reclamant nog zicht op een kleinschalige parkeerkoffer met daarachter het zwembad. Sinds de sloop en sanering van het zwembad is er sprake van een braakliggend grasland, waardoor reclamant een ander uitzicht had. Met het voorgenomen woningbouwplan ontstaat er een woonstraat met aan weerszijden woningen. Hoewel het uitzicht van reclamant hierdoor wijzigt, past een dergelijke ontwikkeling goed in het stedelijk gebied. 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. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

In paragraaf 3.2.3 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt ingegaan op verkeer. De totale ontwikkeling kan leiden tot 244 extra verkeersbewegingen per dag. Een groot deel daarvan zal vanaf de Gruttostraat naar het parkeerterrein midden in het plangebied rijden, een beperkt deel rijdt logischerwijs door de Merelstraat. De bestaande infrastructuur, de Gruttostraat en Merelstraat, zijn geschikt om de verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te wikkelen. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

Overbelasting bestaande voorzieningen

Reclamant wijst ook op de mogelijke druk op lokale voorzieningen als gevolg van de woningbouw. Extra woningen kunnen leiden tot een toename van de vraag naar scholen, gezondheidszorg, winkels en openbaar vervoer, wat kan leiden tot overbelasting van bestaande voorzieningen en een verslechtering van de kwaliteit van deze voorzieningen.

Gemeentelijke reactie

Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de genoemde voorzieningen de beperkte extra druk ten gevolge van de 32 nieuwe woningen in voorliggend plan niet aankunnen. Nieuwe woningen kunnen juist bijdragen aan het behoud van draagvlak voor voorzieningen. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

Duurzaamheid

Verder wijst reclamant op duurzaamheidsaspecten. Het bouwen van nieuwe woningen op groene grond zal gepaard gaan met hoge energie- en milieukosten, zoals het kappen van bomen, de bouw van nieuwe infrastructuur en het verlies van groene absorptiegebieden voor regenwater en de Regge (rivier wat langs het perceel loopt). Er zijn op en rond het betreffende perceel veel aanlegroutes voor vleermuizen. Dit leidt tot een toename van de ecologische voetafdruk en de klimaatimpact van

de nieuwe woningen, wat niet wenselijk is in deze tijd van toenemende urgentie om duurzaam met onze leefomgeving om te gaan.

Gemeentelijke reactie

Het klopt dat de bouw van nieuwe woningen naast financiële kosten ook energie- en milieukosten met zich meebrengt, maar tegelijkertijd moeten nieuwe woningen op dit moment al conform de BENG-norm (bijna energieneutraal) gerealiseerd worden. Hierdoor leggen nieuwe woningen veel minder beslag op natuurlijke hulpbronnen dan een groot deel van de bestaande woningbouwvoorraad doet. De klimaatimpact op langere termijn is daardoor naar verwachting gunstiger. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

In de quickscan natuurwaarden (bijlage 5 bij het bestemmingsplan) is onder meer gekeken naar de gevolgen van het plan voor beschermde soorten, zoals vleermuizen. Daarin wordt aangegeven dat vleermuizen geen vaste rust of verblijfplaats bezetten in het plangebied maar het plangebied wel gebruiken als foerageergebied. Gelet op de inrichting, het gevoerde beheer en de kleine oppervlakte, wordt het plangebied niet als essentieel foerageergebied voor vleermuizen beschouwd. Het plangebied vormt geen verbindende schakel in een lijnvormig landschapselement en maakt daarom geen onderdeel uit van een vliegroute van vleermuizen. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten heeft geen negatief effect op vliegroutes van vleermuizen. Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen vleermuis verstoord of gedood en wordt geen vaste rust- of voortplantingsplaats verstoord, beschadigd of vernield. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

Sociale impact

Ook de sociale impact baart reclamant zorgen. Woningbouw op groene grond kan de sociale cohesie en het gemeenschapsgevoel in de buurt verstoren, mede omdat de beoogde woningbouw in het hogere koopsegment zit. Bestaande gemeenschappen kunnen verstoord worden door de komst van nieuwe bewoners, wat kan leiden tot sociale spanningen en veranderingen in de samenstelling van de buurtgemeenschap, omdat dit een sociale huurgemeenschap is. Het behoud en uitbreiding van groene ruimtes draagt bij aan de sociale interactie, gezondheid en welzijn van de buurt, en de woningbouw kan deze belangrijke sociale aspecten aantasten.

Gemeentelijke reactie

Reclamant maakt niet duidelijk waarom woningbouw in het koopsegment de sociale cohesie en het gemeenschapsgevoel in de buurt zal verstoren. Ook bestaande bewoners in de straat kunnen verhuizen wat tot een veranderende samenstelling van de gemeenschap leidt. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

Zienswijze 3

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.

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.

Regels ontwerpbestemmingsplan

In artikel 4.2.3 (Merelstraat) 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 4.2.4 (Merelstraat) 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 4.2.4 geen betrekking heeft op een garage of berging behorende bij de woning. Daar is artikel 4.2.2 (Gebouwen ten behoeve van het wonen) op van toepassing.

Het ontwerpbestemmingsplan laat in artikel 4.2.2 onder c maximaal 32 woningen toe. Met het oog op een veranderende woningbouwvraag is enige flexibiliteit wenselijk om in te kunnen spelen op de actuele behoefte ten tijde van de kaveluitgifte. Daarom wordt voorgesteld om artikel 4.2.2 onder c te wijzigen en maximaal 34 woningen mogelijk te maken.

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.

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.

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.

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.

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

De volgende 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 3.2.2 (bestemming Groen - Groene ruimte) wordt de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken vergroot tot maximaal 6 meter.
- Aan artikel 4.2.2 (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.
- Bij artikel 4.2.2 (bestemming Woongebied -1) onder c wordt het aantal van maximaal 32 woningen gewijzigd in maximaal 34 woningen.
- Aan artikel 4.2.2 (bestemming Woongebied -1) onder h wordt toegevoegd: en waarbij het oppervlak van gebouwen binnen de bouwstrook niet meetelt.
- Er wordt een artikel 4.3 (bestemming Woongebied -1) 'Afwijken van de bouwregels' aan de regels toegevoegd met de volgende tekst:

4.3.1 Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 4.2.2 onder b voor het bouwen van de voorgevel tot maximaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn;
- b. het bepaalde in lid 4.2.2 onder f voor het bouwen van een gebouw lager dan de ter plaatse opgenomen minimum bouwhoogte.

4.3.2 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

-

Beeldkwaliteitsplan

- Op de pagina's 15, 19 en 23 wordt de regel *"De detaillering is ingetogen en zorgvuldig, onder meer door middel van het toepassen van een verholen goot of druiplijn"* vervangen door de volgende: De detaillering is ingetogen en zorgvuldig, bijvoorbeeld door middel van een verholen goot of druiplijn.
- Op de pagina's 15, 19 en 23 wordt de regel *"Kozijnen zijn smal en/of worden weggewerkt achter het hoofdmateriaal. Ook worden kozijnen uitgevoerd in een op het hoofdmateriaal afgestemde of antracieten kleur zodat ze visueel wegvallen in het raam"* vervangen door de volgende: Kozijnen worden mee ontworpen binnen de architectuur van de woning. Dit bijvoorbeeld door kozijnen met een smal profiel te gebruiken, de kozijnen (deels) weg te werken achter het hoofdmateriaal en/of de kleur af stemmen op de kleur van het hoofdmateriaal van de woning.
- Op de pagina's 15, 19 en 23 wordt niet meer voorgeschreven dat zonnecollectoren worden geïntegreerd in het dakvlak, maar wordt de volgende regel opgenomen:
Zonnecollectoren worden architectonisch mee ontworpen, zodat deze bij platte daken niet nadrukkelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, of bij daken met een kap een harmonieus geheel vormen met het dakvlak.