

**Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan 'Goor, herziening
Wijkamp 26/Rozenstraat'**

Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan 'Goor, herziening Wijkamp 26/Rozenstraat'

Deze notitie kent de volgende opbouw:

- A. Zienswijzen & gemeentelijke reactie
- B. Ambtshalve aanpassingen en aanpassingen n.a.v. de zienswijzen

A. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Goor, herziening Wijkamp 26/Rozenstraat' heeft met ingang van 23 juni 2022 tot en met 3 augustus 2022 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen de inzagetermijn zijn in eerste instantie drie zienswijzen ingediend, maar hiervan zijn er na overleg weer 2 ingetrokken. Daarmee blijft de volgende zienswijze over.

Zienswijze 1

Datum 15 juli 2022, ingekomen 18 juli 2022, nummer 301450.

Reclamant vindt het geplande gebouw aan de Rozenstraat te massaal voor de omgeving. Van oudsher is dit een straat met 3 (voormalige) lage schoolgebouwen en dit geeft de omgeving een rustige uitstraling. In het nieuwe plan is daar weinig meer van over. Bovendien is reclamant huiverig voor inkijk en schending van de privacy vanuit de derde bouwlaag. Voorgesteld wordt om het gebouw terug te brengen naar twee bouwlagen.

Gemeentelijke reactie

Stedenbouwkundige inpassing

Het deel van de Rozenstraat waar de nieuwbouw komt, is in de 2^e helft van de 20^{ste} eeuw ontwikkeld. De straat kent meerdere (voormalige) schoolgebouwen en heeft qua stedenbouwkundige en architectonische opzet een heel divers bebouwingsbeeld. De bouwmassa's variëren van 3 bouwlagen (de Prins Constantijnschool, appartementen aan De Malberg tot 1 laag met kap (Rozenstraat 1 en 2). Ook de positionering en vormgeving varieert. Tijdens de planvorming heeft overleg plaatsgevonden met de stadsbouwmeester (namens welstand), dhr. Dekkers, en stedenbouwkundige dhr. Van Loenen. Daarbij is in overleg met initiatiefnemer en diens architect besproken hoe de gewenste appartementen het beste stedenbouwkundig en architectonisch ingepast kunnen worden. Daarbij is geconcludeerd dat een ontwerp waarbij de bouwmassa bestaat uit twee bouwlagen met een terug liggende derde laag het beste aansluit op de omgeving. De sprongen in de voorgevel tussen de "blokken" van het gebouw aan de Rozenstraat én op de derde bouwlaag dragen bij aan een schaalverkleining van het gehele gebouw en de aansluiting op de aangrenzende percelen. Daarmee is sprake van een goede stedenbouwkundige en architectonische inpassing van het bouwplan in de omgeving.

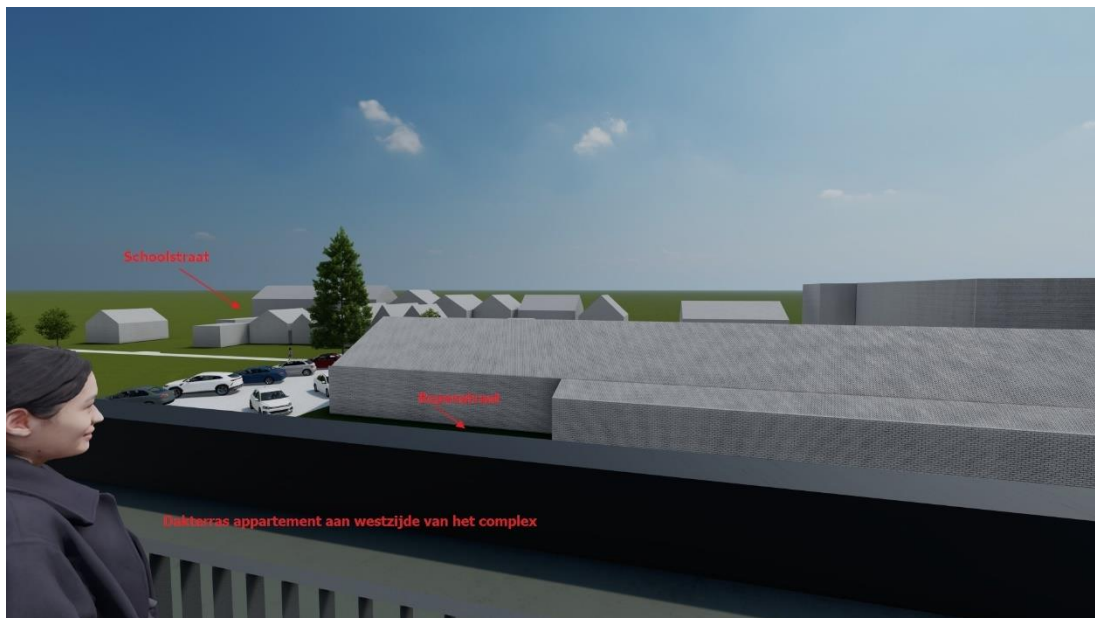
Inkijk

Het bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van twee appartementencomplexen met elk 10 woningen mogelijk. Beoordeeld moet worden of het plan leidt tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning van reclamant. Meer specifiek of het plan leidt tot mogelijke inkijk op het woonperceel van reclamant en aantasting van de privacy die daardoor kan ontstaan.

Het ontwerp bestemmingsplan staat aan de Rozenstraat een appartementengebouw tot maximaal 11 meter hoog toe. Het bouwvlak ligt op 55 meter van de tuin en 70 meter van de woning van reclamant. Op dit deel van het plangebied zijn maximaal 10 woningen – verdeeld over 3 bouwlagen - toegestaan. Tussen het plangebied en het perceel liggen de Rozenstraat zelf, een kantoor aan de Rozenstraat 2 (voormalige school) van één laag met kap, een bijbehorende parkeerplaats en berging.

Daarnaast zijn op circa 13 meter ten westen van het perceel van reclamant aan De Malberg al appartementen in 3 bouwlagen aanwezig zijn. Het perceel ligt dan ook tegen de rand van het centrum in Goor.

Het is mogelijk dat er vanaf de derde bouwlaag van het planologische toegestane gebouw aan de Rozenstraat enig zicht ontstaat op het perceel van reclamant. Initiatiefnemer heeft ter indicatie van dit zicht een schets vanuit het 3D-model van het voorlopig bouwontwerp aangeleverd, zie onderstaande afbeeldingen. Deze indicatie geeft het mogelijke zicht vanaf de twee dakterrassen aan de Rozenstraat weer. Op basis daarvan lijkt er enkel zicht te zijn op het dakvlak van de woning van reclamant. Gelet op de beperkte hoeveelheid woningen, de afstand van de nieuwbouw tot het perceel van reclamant, de tussengelegen bebouwing én tot slot de ligging van het plangebied tegen het centrum van Goor leidt de nieuwbouw niet tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy van reclamant. Het huidige woon- en leefklimaat van reclamant wordt niet onevenredig aangetast. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.



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

De volgende ambtshalve aanpassingen worden doorgevoerd:

Toelichting

In de toelichting worden de resultaten van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Deze reactienota zienswijzen wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Regels

- Privacy schermen

Aanvrager heeft in overleg met omwonenden afgesproken dat er bij dakterrassen op de 3^e bouwlaag enkele strategisch geplaatste privacy schermen van 1,80 meter worden aangebracht. Om dit mogelijk te maken wordt onder 3.2.4. (bouwregels, overige bouwwerken) in de regels de volgende regel opgenomen:

- e. op de derde bouwlaag zijn privacy schermen toegestaan tot een hoogte van 2 meter gemeten vanaf de vloer van die bouwlaag.

- Verhoogde tuinmuur

In de regels van de bestemmingsplannen in de gemeente Hof van Twente is met het oog op een goed woon- en leefklimaat geregeld dat bij woningen een erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn maximaal 2,2 meter mag zijn. Aanvrager heeft met omwonenden afgesproken dat het wenselijk is dat een muur met dezelfde hoogte als de bestaande muur (circa 3,11 meter) terug kan komen zodat deze aansluit bij de bestaande bijgebouwen.

Nu bij voorliggend plan op de betreffende plek al sprake is van een muur van ca. 3,11 meter én zowel de betreffende burens als initiatiefnemers het erover eens zijn dat het wenselijk is de bestaande hoogte opnieuw te realiseren wordt voorgesteld de regels voor deze specifieke locatie aan te passen. Middels een aanduiding op de verbeelding (plankaart) zal worden weergegeven waar de erfafscheiding maximaal 3,5 meter mag bedragen. Om dit mogelijk te maken wordt onder 3.2.4. (bouwregels, overige bouwwerken) de regel onder a. aangepast in:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt achter de voorgevel maximaal 2,2 meter, waarbij ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding – 1 een erf- en terreinafscheiding maximaal 3,5 meter bedraagt.

Verbeelding

- Verhoogde tuinmuur

Middels een aanduiding op de verbeelding (plankaart) zal worden weergegeven waar de erfafscheiding, conform de bestaande situatie, maximaal 3,5 meter mag bedragen.