

Bestemmingsplan “Medisch Spectrum Twente 2009”

Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Gemeente Enschede
Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer
Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling
Afdeling Bestemmingsplannen
September 2009

SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN MET BETREKKING TOT HET ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN "MEDISCH SPECTRUM TWENTE 2009".

Bestemmingsplan : Medisch Spectrum Twente 2009
: 20090894 BWT

Het ontwerp-bestemmingsplan "Medisch Spectrum Twente 2009" heeft van 29 mei 2009 tot en met 9 juli 2009 ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan beoogt de bouw van een nieuw ziekenhuis op het terrein aan de Haaksbergerstraat 55 te Enschede mogelijk te maken en te voorzien van een adequaat juridisch-planologisch kader. Tevens wordt een actuele juridisch-planologische regeling gegeven voor de bestaande functies en bestaande bebouwing binnen het plangebied, dat globaal wordt begrensd door de Haaksbergerstraat, Koningstraat, Beltstraat, Borneostraat, Wooldriksweg en Getfertweg.

Gedurende de termijn van tervisielegging zijn de volgende zienswijzen ingediend.

1. Mevrouw E. Slomp, Borneostraat 18, 7512 AK Enschede.

Brief van 4 juni 2009, ingekomen 17 juni 2009

Samenvatting reactie:

In de zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen een aantal punten van het bestemmingsplan:

- a. de locatie van de spoedeisende hulp in de Borneostraat geeft te veel geluidsoverlast door sirenes; bovendien levert dit verkeersonveilige situaties op, aangezien het een woonwijk is met veel kleine spelende kinderen en jonge dieren;
- b. als gevolg van de bouw zal er drieëneenhalve maand worden geheid, hetgeen een enorme geluidsoverlast veroorzaakt; betrokkene heeft een eigen bedrijf aan huis, waarbij ook vele consults worden gegeven. De geluidsoverlast werkt storend op de uitoefening van deze bedrijfsmatige activiteiten. Er zijn andere mogelijkheden om heien te voorkomen;
- c. het verdwijnen van de parkeerplaatsen bij het MST, levert parkeerhinder in de buurt op. In de huidige situatie is er in de buurt al een tekort aan parkeerplaatsen en verwacht wordt dat er nog meer bezoekers van het MST gebruik zullen maken van de parkeerplaatsen vóór de woningen aan de Borneostraat met als gevolg dat de huidige bewoners hun auto niet meer bij hun huis kunnen parkeren;
- d. uitbreiding van het ziekenhuis:
 - de overlast van de helikopter is nu ook al een probleem;
 - hoogte ziekenhuis afstemmen op de omgeving.

Gemeentelijk commentaar:

ad. a.

De spoedeisende hulp bevindt zich op de hoek van het meest noordelijke gedeelte van de Borneostraat. Hier bevindt zich reeds in het huidige bestemmingsplan een ontsluiting voor bedrijfsverkeer als ook personenvervoer. Vanuit noordelijk of oostelijke richting zal de ambulance via de Burgemeester Edo Bergsmalaan - Beltstraat – Borneostraat de ontsluiting naar de spoedeisende hulp nemen.

De spoedeisende hulp wordt door de ambulances vanuit zuidelijke richting bereikt door, zoals in de huidige situatie, vanaf de Wooldriksweg de ontsluiting voor bedrijfsverkeer het terrein van het MST op te gaan en via dit terrein de spoedeisende hulp te bereiken. Dit betekent dat er geen ambulances door het grootste gedeelte van de Borneostraat gaan. Het gebruik van ambulances is bovendien aan regels gebonden. Op 1 maart 2009 is een nieuwe wettelijke regeling van kracht, de Regeling optische en geluidssignalen 2009, die eenheid en structuur brengt in het gebruik van zwaailichten en sirenes op voertuigen van de hulpverleningsdiensten. Hiermee gelden tevens aangescherpte gedragsregels voor chauffeurs voor het gebruik van zwaailicht en sirene. Criteria en gedragsregels worden per hulpdienst vastgelegd.

Bij het nieuwe MST is de toegang tot spoedeisende hulp mogelijk via de ingang Wooldriksweg en de op de hoek Beltstraat-Borneostraat. Het huidige verkeer dat deze laatste toegang gebruikt, is veel omvangrijker van aard dan in de toekomstige situatie, aangezien deze toegang op dit moment de inrit vormt voor de parkeerplaats van het MST langs de Koningstraat en voor de parkeerplaats achter de Beltstraat. Deze parkeerplaatsen komen te vervallen. In de toekomstige situatie zal wel enig verkeer deze toegang benutten, zoals bijvoorbeeld dienstdoende artsen en medewerkers die voor spoed zijn opgeroepen, verkeer voor het brengen en halen van patiënten voor de spoedeisende hulp of voor specifiek goederenverkeer. Toegang per auto voor patiënten en bezoekers zal alleen mogelijk zijn via de H.J. van Heekgarage, met uitzondering van de zaterdag en de donderdagavond. Op deze tijdstippen zullen de MST-bezoekers worden verwezen naar de MST-parkeergarage, waar op dat moment ook voldoende capaciteit aanwezig is, omdat de Van Heekgarage dan nodig is voor de bezoekers van de binnenstad. Het parkeerverwijssysteem van de gemeente Enschede zal daarop worden aangepast. Er zal een nieuwe zuidelijke toegang voor de Van Heek parkeergarage worden gebouwd en er komt een (ondergrondse) voetgangersverbinding met een rollend trottoir van de Van Heek parkeergarage tot in het MST.

Het toeleveringsverkeer zal hoofdzakelijk van de goedereniging aan de Koningstraat en van de ingang aan de Wooldriksweg gebruik maken en in beperkte mate van de ingang aan de Borneostraat. Door de hierboven beschreven maatregelen zal de hinder en verkeersgevaarlijke situaties ter plaatse van de Borneostraat vooral afnemen. Het nu vrij intensieve verkeer naar de parkeerplaats vervalst. Alleen het ambulanceverkeer naar de spoedeisende hulp en enig ander verkeer, zoals boven omschreven, zal nog via de inrit hoek Beltstraat-Borneostraat plaatsvinden.

ad. b.

Ten behoeve van de fundering voor de nieuwbouw van het MST zullen heiwerkzaamheden moeten plaatsvinden. Daarbij zal er naar gestreefd worden om de overlast door deze heiwerkzaamheden te beperken. Dit is ook noodzakelijk, omdat de zorgverlening in het ziekenhuis direct naast de bouwplaats ook zoveel mogelijk ongestoord doorgang moet kunnen vinden.

De situatie van sloop en bouw brengt overlast met zich mee voor de omgeving. Het bouwverkeer voor het transport van bouwmaterialen en afvalstoffen kan lokaal voor enige overlast in de dagperiode zorgen. Dit betreft een tijdelijke situatie. Daarbij is het uitgangspunt om de overlast te minimaliseren.

In de sloopvergunning worden onder andere standaard voorwaarden opgenomen met betrekking tot het zoveel mogelijk voorkomen van overlast door stof, lawaai etc. Ook in de Bouwverordening zijn soortgelijke eisen opgenomen. Alvorens de aannemer mag starten met de werkzaamheden, zal minimaal drie weken van te voren een sloop-, resp. bouwveiligheidsplan ter goedkeuring moeten worden overgelegd. De stukken moeten ook een sloop-/ bouwterreinrichting bevatten, waarop aangegeven de bouwketen, containers, zaag-,/ timmerloodsen, hijskraanopstelling(en) met draaicirkel(s), opslagterreinen en een overzicht van de aan- en afvoerroutes. Deze terreinrichtingen worden in de regel geproduceerd door of in opdracht van de hoofdaannemer. Eerst na goedkeuring hiervan door de gemeente mag met de bouw worden gestart. Alle inspanningen zullen worden verricht om de hinder en overlast voor de (woning)omgeving tot een minimum te beperken.

Aangezien het hier een grootschalig en langdurig bouwproject betreft, waarbij de aannemer vrijwel geen bouwterrein tot zijn beschikking heeft en er sprake is van complexe logistieke processen, zal de gemeente (in afstemming met het bouw bureau van het MST) op voorhand een aantal randvoorwaarden meegeven die op het bouwproces van toepassing zijn. Belanghebbenden worden bij het opstellen van deze randvoorwaarden betrokken.

Schade en, in bepaalde mate, hinder of overlast door heiwerkzaamheden, is afhankelijk van de gekozen methodiek. De minste schade valt in het algemeen te verwachten, indien wordt gekozen voor in de grond gemaakte boorpalen. In Enschede ontbreekt een verordening op basis waarvan in bepaalde situaties een bepaalde heimethodiek kan worden afgedwongen. De keuze ligt bij de opdrachtgever. Ook de keuze om vooraf de aangrenzende panden te inspecteren en de toestand vast te leggen, is een verantwoordelijkheid van de opdrachtgever. Voor zover een particulier of andere belanghebbende vreest voor schade dan wel aanvullende zekerheid wenst in verband met het eenduidig kunnen aantonen van schade, kan er voor worden gekozen om zelf een opname van de huidige situatie te laten uitvoeren.

ad. c.

Zodra de nieuwbouw van het MST in gebruik is genomen, zullen alle bezoekers van het MST, zowel de polikliniekbezoekers als de bedbezoekers gaan parkeren in de Van Heekgarage, met uitzondering van de zaterdag en de donderdagavond. Op deze tijdstippen zullen de MST-bezoekers worden verwezen naar de MST-parkeergarage, waar op dat moment ook voldoende capaciteit aanwezig is, omdat de Van Heekgarage dan nodig is voor de bezoekers van de binnenstad. Het parkeerverwijssysteem van de gemeente Enschede zal daarop worden aangepast. De Van Heekgarage zal worden uitgebreid met een derde ingang in het verlengde van de Kuipersdijk.

Ten aanzien van de wijzigingen in de parkeervoorzieningen wordt in overleg met de betrokken bewoners en bedrijven de feitelijke situatie (de hoeveelheid parkeergelegenheid die vervalt, het aantal vergunninghouders, mogelijke maatwerkoplossingen) in kaart gebracht en gezocht naar alternatieven. Daarbij wordt expliciet gewerkt aan twee modellen, de situatie tijdens de bouw en de eindsituatie. De uitgangspunten daarbij zijn:

- de in de nabijheid gevestigde bedrijven moeten voor klanten en personeel op een adequate manier bereikbaar blijven en de bewoners (vergunninghouders) moeten redelijke alternatieven geboden kunnen worden;
- voor de eindsituatie is daarnaast een belangrijk uitgangspunt hoe het parkeren voor de spoedeisende hulp van het MST op een gereguleerde wijze kan worden ingepast.

Hoewel recente tellingen niet bevestigen dat er op dit moment schaarste aan parkeerplaatsen bestaat, is ook onze verwachting dat de parkeerdruk tijdens en na gereedkomen van de bouw zal toenemen. Vandaar dat wij voor de belanghebbenden maatwerkoplossingen nastreven, onder andere door het maaiveld parkeren te reguleren en door dubbelgebruik (op kantooruren en daarbuiten) op bestaande terreinen mogelijk te maken.

ad. d.

- Het helikopterplatform op het ziekenhuis zal mogelijk op een andere locatie worden gesitueerd met een eventuele ligging van het nieuwe platform op de nieuwbouw van het ziekenhuis. De aan- en uitvliegroute voor het platform komt in die situatie in noord-zuidrichting te liggen. Wat het gebruik van het platform betreft, treden er geen veranderingen op. Door de aard van het geluid en de vlieghoogte zal de geluidsbelasting als gevolg van de verplaatsing van het helikopterplatform niet of nauwelijks anders zijn dan nu het geval is. De traumahelikopter is bedoeld om te worden ingezet bij ernstige ongevallen en rampen in het kader van spoedeisende medische hulpverlening.

De inzet ervan wordt beperkt door het Besluit hefschroefvliegtuigen bij ziekenhuizen milieubeheer. In dit besluit wordt geregeld wanneer het platform gebruikt mag worden. Over het gebruik, het doel en het aantal vluchten moet een rapportage worden bijgehouden. In het besluit is ook vastgelegd waarvoor er helikoptervluchten mogen worden uitgevoerd. Het betreft alleen gebruik voor spoedeisende medische zorg. Het MST zal bij het gebruik van het helikopterplatform aan de voorschriften in dit Besluit moeten voldoen. Hierop zal worden toegezien door de afdeling Luchtvaart van de Inspectiedienst van het ministerie van Verkeer en Waterstaat;

- Er is voor nieuwbouw voor een groot deel van het ziekenhuis gekozen, omdat de bestaande ziekenhuisgebouwen niet meer voldoen aan de eisen die het MST eraan stelt. Voor de regio Twente en stad Enschede kunnen met de nieuwbouw betere voorzieningen worden geboden. Het geldende bestemmingsplan biedt voor het grootste gedeelte van het terrein reeds een bouwmogelijkheid van 35 meter, terwijl op basis van het huidig planologisch regime aan de randen een bouwhoogte van 20 meter is toegestaan. Het plan sluit aan bij het gemeentelijk ruimtelijk beleid om in het binnenstedelijk gebied hogere gebouwen te realiseren. In deze stedelijke omgeving is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst dat het nieuwe ziekenhuis een goede aanhechting krijgt aan de structuur van de (binnen)stad verkrijgt met aantrekkelijke, stedelijke straatwanden. In het stedenbouwkundig plan is uitgangspunt dat de opbouw van de verschillende hoogtes van het ziekenhuis wordt afgestemd op de schaal en de maat van de aanliggende bebouwing, waarbij voldoende afstand wordt aangehouden tot de bestaande woningen. De hoogte van het gebouw is langs de Beltstraat teruggebracht naar 20 meter door een getrapte volume opbouw. Daar waar de nieuwe bebouwing grenst aan de achterkanten van bestaande bebouwing, wordt een bebouwingsvrije zone aangehouden, waarin, op een beperkte uitzondering na, niet gebouwd mag worden. Dit is conform de situatie in het huidig bestemmingsplan.

2. Mevr. Dr. G.G.M. Stoffels, Borneostraat 46, 7512 AK Enschede

Brief van 30 juni 2009, ingekomen 6 juli 2009

Samenvatting reactie:

Algemene opmerkingen:

- a. Reclamante vraagt zich af waarom niet is gekozen voor hoogbouw langs de gehele zijde van de Koningstraat tot en met het lage huidige hoekgebouw op de hoek Haaksbergerstraat/ Koningstraat in plaats van de driehoek Borneostraat-Beltstraat. Blijkens de plantoelichting is vanuit stedenbouwkundige optiek de realisering van een stevig volume op de hoek van de Haaksbergerstraat/ Koningstraat gewenst. De hoogbouw op de hoek van de Borneostraat-Beltstraat heeft grote gevolgen voor de omwonenden. Door de keuze voor hoogbouw op de hoek van de Haaksbergerstraat/ Koningstraat kan de bebouwingshoogte op de hoek van de Borneostraat-Beltstraat worden gereduceerd.
- b. In paragraaf 3.2.3 wordt nader ingegaan op het ontwerp in relatie tot de openbare ruimte van de omliggende straten. Een beschrijving van de invloed van het plan op de openbare ruimte in het 'korte' deel van de Borneostraat (vanaf de afsluitpaaltjes in stadsrichting) ontbreekt. De beoogde nieuwbouw heeft vooral gevolgen voor de bewoners van de panden Borneostraat 44 t/m 50, aangezien zij geconfronteerd worden met hoogbouw van 35 meter, terwijl dit een geheel andere situatie oplevert ten aanzien van de woningen die zijn gesitueerd aan de andere kant van de afsluitpaaltjes .

Opmerkingen t.a.v. toekomstige bebouwing op de hoek Borneostraat-Beltstraat:

- c. Er is sprake van een duidelijke verslechtering ten aanzien van de maximale bouwhoogte. Op slechts enkele meters afstand van de woning van reclamante wordt een gebouw van 35 meter hoog gerealiseerd.
- d. Een dergelijke hoog gebouw beperkt het thans vrije uitzicht volledig. Op dit moment heeft reclamante een vrije doorkijk over een gedeeltelijk open terrein.
- e. Aan de zijde van het gebouw, waarop reclamante op uitkijkt, worden de spreekkamers gesitueerd; het is niet prettig hier tegen aan te kijken.
- f. Vanwege het grote volume en de grote hoogte van het gebouw zal het plan consequenties hebben voor de daglichttoetreding in de woning van reclamante.
- g. Het hoge gebouw zal zorgen voor een verstoring van de natuurlijke luchtstromen, bij harde wind kan een hoek met valse windvlagen ontstaan.
- h. Door de hoge bebouwing aan de voorzijde van de woning dreigt reclamante volledig te worden opgesloten. Immers, ook de achterzijde van de woning is volledig met hoogbouw omsloten na de recente bouw van appartementencomplex Quatre Mains Deux.
- i. De realisering van een 35 meter hoog gebouw in de directe nabijheid van de woning gaat ten koste van de privacy, aangezien er directe inkijk ontstaat in de woonkamer, slaapkamer en zolder.

Opmerkingen t.a.v. infrastructuur, verkeersveiligheid en (geluids)overlast:

- j. In het huidige plan is tegenover de woning van reclamante een inrit voor verkeer ten behoeve van het ziekenhuis gepland. Hierdoor zullen de verkeersbewegingen drastisch veranderen. Deze inrit is bestemd voor ambulances die op weg zijn naar de spoedeisende hulp en die is gepland tegenover de woning van reclamante. Dit heeft onder meer gevolgen voor de verkeersveiligheid, aangezien de ambulance in het algemeen met hoge snelheden rijdt. Tevens zullen de zwaailichten en sirenes zorgen voor (geluids)overlast. Bovendien zal de inrit gebruikt gaan worden voor de aan- en afvoer van goederen. Hierdoor zal de hoeveelheid vrachtverkeer en diens gevolge de geluidsoverlast door verkeer sterk toenemen.

- k. Door de bebouwing van het Borneoeterrein en de aanpassing van de 'korte' zijde van de Borneostraat, die het gevolg is van het plan, zal het overgrote deel van de parkeergelegenheid of zelfs alle parkeergelegenheid voor de woning van reclamante verdwijnen. Dit zal zorgen voor parkeerproblemen vóór de woning.
- l. Het afsluiten van de Beltstraat ter hoogte van de nieuwbouw, zoals gewenst in het plan, maakt het voor reclamante lastig (zo niet onmogelijk) om vanuit noordelijke richting de woning te bereiken. Afsluiting van deze straat betekent dat zij uitsluitend nog via de zuidelijke route, de Kuipersdijk haar woning kan bereiken.
- m. In het plan wordt het helikopterplatform verplaatst, die op enkele tientallen meters van de woning komt te liggen. Het aanvliegen, landen en opstijgen van de trauma helikopter zorgt voor veel geluidsoverlast.
- n. Door de plannen ontstaat een stenige ruimte, zonder bomen en ander groen, hetgeen reclamante een zeer koud en onnatuurlijk gevoel geeft.

Opmerkingen t.a.v. bouwoverlast:

- o. Het huidige plan veroorzaakt een nieuwe, derde periode van bouwoverlast. Eerder was er de overlast van de bouw van het appartementencomplex Quatre Mains Deux aan de Borneostraat. Toen dat project was afgerond, begon de bouw van het Vrouw Kind Centrum. Het huidige plan voegt weer extra 5 jaar bouwoverlast toe aan deze reeks. Hierbij moet gedacht worden aan overlast van bouwverkeer, van bouwstof op auto's, ramen en in de tuin alsmede licht- en geluidsoverlast.
- p. Er kan eventueel schade ontstaan aan de woning van reclamante wanneer er gedurende een aantal maanden vele palen in de grond zullen moeten worden geheid op kleine afstand van de woning.

Samenvattende conclusie:

- q. De hierboven genoemde punten zullen verstrekende gevolgen hebben voor de woning van reclamante en het woongenot. Indien de plannen zullen worden uitgevoerd, zal dit een drastische verlaging betekenen van de waarde van de woning, Tenslotte geeft reclamante aan de zienswijze graag te willen toelichten om eventueel andere mogelijkheden van het plan te bespreken. Ook zijn er mogelijk oplossingen te vinden om aan haar bezwaren tegemoet te komen of de nadelige gevolgen te reduceren.

Gemeentelijk commentaar:

ad. a

Het ziekenhuis wil op korte termijn de nieuwbouw realiseren. De huisvesting dient te zijn toegesneden op het realiseren van de visie en de beleidsdoelen van het ziekenhuis. Dit is gebaseerd op het Lange Termijn HuisvestingsPlan van het MST. Op de hoek Haaksbergerstraat – Koningstraat is momenteel de afdeling Radiotherapie gesitueerd. Hiervoor zijn diverse stralingsbunkers in de bebouwing opgenomen, waarop geen nieuwbouw plaats kan vinden. Daarnaast is het erg moeilijk deze te verplaatsen. Deze afdeling zal dan ook gehandhaafd worden. Daarnaast is er bij de nieuwbouw expliciet gekozen een koppeling te maken met de centrumfuncties van het stadshart. Hierdoor wordt het ziekenhuis een onderdeel van het centrum. Op langere termijn zou het mogelijk zijn dat op de hoek Haaksbergerstraat – Koningsstraat wel (hogere) nieuwbouw plaats vindt.

ad. b.

Bij het vastleggen van de bebouwingsmogelijkheden in het ontwerp-bestemmingsplan is nadrukkelijk gekeken naar een zorgvuldige planologische inpassing van het bouwplan in de stedelijke (woon)omgeving. Het betreft hier een ruimtelijke ontwikkeling in het binnenstedelijk gebied, grenzend aan het stadscentrum.

De nieuwbouw begint bij de inrit ter plaatse van de Borneostraat met 35 meter hoogte, maar zal direct langs de Borneostraat uiteindelijk 20 meter zijn. De afstand van de woning van reclamante tot het hoogste punt van de nieuwbouw zal circa 22,5 meter bedragen. De stedenbouwkundige maat en schaal van de bebouwing die het plan mogelijk maakt achten wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar, gelet op onder meer de stedelijke omgeving van deze binnenstedelijke locatie.

ad. c.

Het huidige bestemmingsplan laat tegenover de woning van de reclamante een hoogte van 12 meter toe. Het nieuwe bestemmingsplan zal wat dat betreft een hogere bouwhoogte toelaten.

Bij een dynamisch proces als ruimtelijke ordening zijn veranderingen in binnenstedelijke situaties ons inziens nooit uit te sluiten. Ruimtelijke ontwikkelingen in binnenstedelijk gebied, met name de ligging in een stedelijke omgeving, zijn in planologisch opzicht dikwijls in enige mate voorzienbaar. Het is inherent aan het wonen in het binnenstedelijk gebied dat beperkingen als gevolg van planologische inzichten veelal min of meer in de lijn der verwachtingen kunnen liggen. De beoogde nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, zoals gefaciliteerd in het bestemmingsplan, is in overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk beleid, zoals vastgelegd in de Toekomstvisie Enschede 2020 en de recentelijk door de gemeenteraad vastgestelde Herijking van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie. In de Stadsdeelvisie Binnensingelgebied is aangegeven dat versterking en verdere completering van het binnensingelgebied als het meest herkenbare en imagobepalende beeldmerk van de stad wordt nagestreefd met een vergaande intensivering van het ruimtegebruik. Tevens is in deze visie nadrukkelijk aangegeven dat voor het grootste gedeelte van het betreffende werkmilieu (Zorgmilieu MST/ Boulevardzone) wordt ingezet op een grootschalig karakter met hoogbouw.

Aan een geldend bestemmingsplan kunnen, vanwege gewijzigde planologische inzichten en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, geen blijvende rechten worden ontleend en niemand heeft blijvend recht op een vrij uitzicht.

Wij erkennen dat de beoogde nieuwbouw voor reclamante weliswaar een aanzienlijke vergroting van de bouwhoogte betekent ten opzichte van het huidig planologisch regime, maar wij achten de beoogde nieuwbouw passend in de stedelijke omgeving en zijn van mening dat de ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat

ad. d.

Wij onderkennen dat de realisering van de in het plan voorziene bebouwing een aantasting betekent van het huidige vrije uitzicht ten opzichte van de huidige bebouwde situatie, hetgeen van invloed kan zijn op de woonbeleving c.q. het woongenot.

Echter, ook in het vigerende bestemmingsplan werd dit doorzicht enigszins belemmerd door een in het bestemmingsplan aanwezige bebouwingmogelijkheid. De visuele hinder achten wij niet dusdanig dat er sprake is van een onaanvaardbare belemmering van uitzicht en lichttoetreding.

ad. e.

Het is juist dat aan deze gevel ruimtes komen met zorggerelateerde functies. De nieuwbouw bevat met name zorggerelateerde functies van het ziekenhuis. De aard van de functies in deze hoek van het gebouw vergt een invulling, waarbij ook de gevel nuttig gemaakt wordt. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal nadrukkelijk aandacht worden besteed aan de vormgeving van deze gevel.

ad. f.

De afstand van woning tot de nieuwbouw bedraagt ter plekke minimaal 22,5 meter. Doordat de gevellijn verloopt van de woning af, is het verlies aan daglicht toetreding ten opzichte van het huidige bestemmingsplan gering. Voor een binnenstedelijke situatie wordt dit als aanvaardbaar gezien.

ad. g.

Door Peutz is een windtunnelonderzoek verricht waaruit blijkt dat het windklimaat ter plaatse van de woning als verantwoord kan worden beoordeeld.

ad. h.

Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan is de situatie van de aanwezigheid van gevels (ervaren als 'opsluiting') niet verminderd. Er wordt langs de gevel gekeken richting een opening tussen het Vrouw en Kindcentrum en de nieuwbouw.

ad. i

De geplande nieuwbouw zal ten opzichte van het huidige bestemmingsplan de privacy beperkt nadelig beïnvloeden.

ad. j.

De spoedeisende hulp bevindt zich op de hoek van het meest noordelijke gedeelte van de Borneostraat. Hier bevindt zich reeds in het huidige bestemmingsplan een ontsluiting voor bedrijfsverkeer als ook personenvervoer. Vanuit noordelijk of oostelijke richting zal de ambulance via de Burgemeester Edo Bergsmalaan - Beltstraat – Borneostraat de ontsluiting naar de spoedeisende hulp nemen.

De spoedeisende hulp wordt door de ambulances vanuit zuidelijke richting bereikt door, zoals in de huidige situatie, vanaf de Wooldriksweg de ontsluiting voor bedrijfsverkeer het terrein van het MST op te gaan en via dit terrein de spoedeisende hulp te bereiken. Dit betekent dat er geen ambulances door het grootste gedeelte van de Borneostraat gaan. Het gebruik van ambulances is bovendien aan regels gebonden. Op 1 maart 2009 is een nieuwe wettelijke regeling van kracht, de Regeling optische en geluidssignalen 2009, die eenheid en structuur brengt in het gebruik van zwaailichten en sirenes op voertuigen van de hulpverleningsdiensten. Hiermee gelden tevens aangescherpte gedragsregels voor chauffeurs voor het gebruik van zwaailicht en sirene. Criteria en gedragsregels worden per hulpdienst vastgelegd.

Bij het nieuwe MST is de toegang tot spoedeisende hulp mogelijk via de ingang Wooldriksweg en de op de hoek Beltstraat-Borneostraat. Het huidige verkeer dat deze laatste toegang gebruikt, is veel omvangrijker van aard dan in de toekomstige situatie, aangezien deze toegang op dit moment de inrit vormt voor de parkeerplaats van het MST langs de Koningstraat en voor de parkeerplaats achter de Beltstraat. Deze parkeerplaatsen komen te vervallen. In de toekomstige situatie zal wel enig verkeer deze toegang benutten, zoals bijvoorbeeld dienstdoende artsen en medewerkers die voor spoed zijn opgeroepen, verkeer voor het brengen en halen van patiënten voor de spoedeisende hulp of voor specifiek goederenverkeer. Toegang per auto voor patiënten en bezoekers zal alleen mogelijk zijn via de H.J. van Heekgarage, met uitzondering van de zaterdag en de donderdagavond. Op deze tijdstippen zullen de MST-bezoekers worden verwezen naar de MST-parkeergarage, waar op dat moment ook voldoende capaciteit aanwezig is, omdat de Van Heekgarage dan nodig is voor de bezoekers van de binnenstad. Het parkeerverwijssysteem van de gemeente Enschede zal daarop worden aangepast. Er zal een nieuwe zuidelijke toegang voor de Van Heek parkeergarage worden gebouwd en er komt een (ondergrondse) voetgangersverbinding met een rollend trottoir van de Van Heek parkeergarage tot in het MST.

Het toeleveringsverkeer zal hoofdzakelijk van de goedereningang aan de Koningstraat en van de ingang aan de Wooldriksweg gebruik maken en in beperkte mate van de ingang aan de Borneostraat. Door de hierboven beschreven maatregelen zal de hinder en verkeersgevaarlijke situaties ter plaatse van de Borneostraat vooral afnemen. Het nu vrij intensieve verkeer naar de parkeerplaats vervalst. Alleen het ambulanceverkeer naar de spoedeisende hulp en enig ander verkeer, zoals boven omschreven, zal nog via de inrit hoek Beltstraat-Borneostraat plaatsvinden.

ad. k.

Zodra de nieuwbouw van het MST in gebruik is genomen, zullen alle bezoekers van het MST, zowel de polikliniekbezoekers als de bedbezoekers gaan parkeren in de Van Heekgarage, met uitzondering van de zaterdag en de donderdagavond. Op deze tijdstippen zullen de MST-bezoekers worden verwezen naar de MST-parkeergarage, waar op dat moment ook voldoende capaciteit aanwezig is, omdat de Van Heekgarage dan nodig is voor de bezoekers van de binnenstad. Het parkeerverwijssysteem van de gemeente Enschede zal daarop worden aangepast. De Van Heekgarage zal worden uitgebreid met een derde ingang in het verlengde van de Kuipersdijk.

Ten aanzien van de wijzigingen in de parkeervoorzieningen wordt in overleg met de betrokken bewoners en bedrijven de feitelijke situatie (de hoeveelheid parkeergelegenheid die vervalt, het aantal vergunninghouders, mogelijke maatwerkoplossingen) in kaart gebracht en gezocht naar alternatieven. Daarbij wordt expliciet gewerkt aan twee modellen, de situatie tijdens de bouw en de eindsituatie. De uitgangspunten daarbij zijn:

- de in de nabijheid gevestigde bedrijven moeten voor klanten en personeel op een adequate manier bereikbaar blijven en de bewoners (vergunninghouders) moeten redelijke alternatieven geboden kunnen worden;
- voor de eindsituatie is daarnaast een belangrijk uitgangspunt hoe het parkeren voor de spoedeisende hulp van het MST op een gereguleerde wijze kan worden ingepast.

Hoewel recente tellingen niet bevestigen dat er op dit moment schaarste aan parkeerplaatsen bestaat, is ook onze verwachting dat de parkeerdruk tijdens en na gereedkomen van de bouw zal toenemen. Vandaar dat wij voor de belanghebbenden maatwerkoplossingen nastreven, onder andere door het maaiveld parkeren te reguleren en door dubbelgebruik (op kantooruren en daarbuiten) op bestaande terreinen mogelijk te maken.

ad. l.

In de gemeentelijke beleidsstukken inzake de Mobiliteitsvisie en de Binnenstadsvisie als onderdeel van de herijking van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie (vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juni 2009) worden de uitgangspunten en concrete maatregelen beschreven die de gemeente voornemens is aan de zuidkant van het centrum te nemen. De beoogde nieuwbouw van het MST en de daaraan gekoppelde oplossing van het bezoekersparkeren in de Van Heekparkeergarage is daarin volledig meegenomen. De gemeenteraad heeft in een amendement het voorbehoud gemaakt dat invoering van eenrichtingsverkeer in het centrum wordt voorafgegaan door een verkeerscirculatieplan, waarin de gevolgen van deze maatregel voor het omliggende wegennet worden opgevangen en dat aan de raad wordt voorgelegd. Dit betekent dat de gemeenteraad ten aanzien van de oplossingen op de Zuidlus/ Beltstraat eerst een uitgewerkt mobiliteitsplan wil ontvangen om op basis daarvan te toetsen of de voorgestelde en in principe door de raad ondersteunde voorstellen ook werkelijk het beoogde effect zullen hebben. Deze uitwerking wordt momenteel voorbereid en verwerkt tot een voorstel, dat in het najaar aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd.

Ten aanzien van de bereikbaarheid van de woning van reclamante verandert er weinig. Zowel vanaf de noordkant als de zuidkant blijft haar woning bereikbaar op vrijwel dezelfde wijze als in de huidige situatie.

ad. m.

- Het helikopterplatform op het ziekenhuis zal mogelijk op een andere locatie worden gesitueerd met een eventuele ligging van het nieuwe platform op de nieuwbouw van het ziekenhuis. De aan- en uitvliegroute voor het platform komt in die situatie in noord-zuidrichting te liggen. Wat het gebruik van het platform betreft treden er geen veranderingen op.

- Door de aard van het geluid en de vlieghoogte zal de geluidsbelasting als gevolg van de verplaatsing van het helikopterplatform niet of nauwelijks anders zijn dan nu het geval is. De traumahelikopter is bedoeld om te worden ingezet bij ernstige ongevallen en rampen in het kader van spoedeisende medische hulpverlening. De inzet ervan wordt beperkt door het Besluit hefschroefvliegtuigen bij ziekenhuizen milieubeheer. In dit besluit wordt geregeld wanneer het platform gebruikt mag worden. Over het gebruik, het doel en het aantal vluchten moet een rapportage worden bijgehouden. In het besluit is ook vastgelegd waarvoor er helikoptervluchten mogen worden uitgevoerd. Het betreft alleen gebruik voor spoedeisende medische zorg. Het MST zal bij het gebruik van het helikopterplatform aan de voorschriften in dit Besluit moeten voldoen. Hierop zal worden toegezien door de afdeling Luchtvaart van de Inspectiedienst van het ministerie van Verkeer en Waterstaat.

ad. n.

Bij de herinrichting van de openbare ruimte zal van de gemeente aandacht worden besteed aan groenelementen. Binnen de bestemming “Verkeer-Verblijfsgebied” is het ook mogelijk om groenvoorzieningen te realiseren.

ad. o.

De situatie van sloop en bouw brengt overlast met zich mee voor de omgeving. Het bouwverkeer voor het transport van bouwmaterialen en afvalstoffen kan lokaal voor enige overlast in de dagperiode zorgen. Dit betreft een tijdelijke situatie. Daarbij is het uitgangspunt om de overlast te minimaliseren.

In de sloopvergunning worden onder andere standaard voorwaarden opgenomen met betrekking tot het zoveel mogelijk voorkomen van overlast door stof, lawaai etc. Ook in de Bouwverordening zijn soortgelijke eisen opgenomen. Alvorens de aannemer mag starten met de werkzaamheden, zal minimaal drie weken van tevoren een sloop-, resp. bouwveiligheidsplan ter goedkeuring moeten worden overgelegd. De stukken moeten ook een sloop-/ bouwterreininrichting bevatten, waarop aangegeven de bouwketen, containers, zaag-/ timmerloodsen, hijskraanopstelling(en) met draaicirkel(s), opslagterreinen en een overzicht van de aan- en afvoerroutes. Deze terreininrichtingen worden in de regel geproduceerd door of in opdracht van de hoofdaannemer. Eerst na goedkeuring hiervan door de gemeente mag met de bouw worden gestart. Alle inspanningen zullen worden verricht om de hinder en overlast voor de (woon)omgeving tot een minimum te beperken.

ad. p.

Ten behoeve van de fundering voor de nieuwbouw van het MST zullen heiwerkzaamheden moeten plaatsvinden. Daarbij zal er naar gestreefd worden om de overlast door deze heiwerkzaamheden te beperken. Dit is ook noodzakelijk, omdat de zorgverlening in het ziekenhuis direct naast de bouwplaats ook zoveel mogelijk ongestoord doorgang moet kunnen vinden.

Schade en, in bepaalde mate, hinder of overlast door heiwerkzaamheden, is afhankelijk van de gekozen methodiek. De minste schade valt in het algemeen te verwachten, indien wordt gekozen voor in de grond gemaakte boorpalen. In Enschede ontbreekt een verordening op basis waarvan in bepaalde situaties een bepaalde heimethodiek kan worden afgedwongen. De keuze ligt bij de opdrachtgever. Ook de keuze om vooraf de aangrenzende panden te inspecteren en de toestand vast te leggen, is een verantwoordelijkheid van de opdrachtgever. Voor zover een particulier of andere belanghebbende vreest voor schade dan wel aanvullende zekerheid wenst in verband met het eenduidig kunnen aantonen van schade, kan er voor worden gekozen om zelf een opname van de huidige situatie te laten uitvoeren. In geval van aantoonbare schade door de nieuwbouw kan deze schade worden verhaald op de initiatiefnemer.

ad. q.

Indien door realisering van de plannen schade wordt ondervonden in de vorm van waardevermindering van particulier eigendom of anderszins vanwege ernstige aantasting van het woongenot, kan eventueel worden verzocht om schadevergoeding. Een eventueel verzoek om waardevermindering ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan zal worden voorgelegd aan de planschadecommissie.

3. C.P.A. Fiselier, Boulevard-1945 208 , 7511 AG Enschede

Brief ingekomen 7 juli 2009

Samenvatting reactie:

- a. De hoogte van de beoogde nieuwbouw bedraagt 35 meter, hetgeen veel hoger is dan het huidige gebouw van het Snooker- en Poolcentrum op de hoek van de Beltstraat en de Koningstraat (hoogte bedraagt 9 meter).
- b. De schaduwoverlast, die dit hoge gebouw zal veroorzaken, is enorm; niet alleen wordt het enige directe zonlicht in de flat van reclamant ontnomen, ook de gehele lichtsterkte zal vanwege de hoogbouw afnemen.
- c. Het uitzicht op de gehele Koningstraat zal ook voor een groot gedeelte verdwijnen, aangezien de voorzijde van het ziekenhuis verder naar voren komt en niet parallel loopt aan het snookercentrum.
- d. Het nieuwe ziekenhuis zal meer geluidsoverlast voor de directe omgeving veroorzaken. Hierbij kan worden gedacht aan extra verkeersbewegingen, afzuiginstallaties, airco, reddingshelikopters en ambulances.
- e. Er wordt gevreesd voor bouwoverlast gedurende een periode van drie jaar;
- f. Reclamant hoopt dat de nieuwbouw niet te veel wordt belicht, zodat de slaapkamer in zijn woning nog voldoende donker kan zijn gedurende de nachtperiode.
- g. De parkeergelegenheid in de huidige situatie is al niet erg goed; deze zal alleen maar verslechteren als al het bestemmingsverkeer naar het nieuwe ziekenhuis er nog bij komt.
- h. Reclamant wil niet gedwongen worden om te moeten parkeren in een veel te dure parkeergarage, hetgeen op jaarbasis meer dan 700 euro scheelt.
- i. Over de toekomstige parkeer- en verkeerssituatie is momenteel niets concreets bekend.
- j. De te verwachte overlast van het nieuwe ziekenhuis voor de bewoners van het flatgebouw zal leiden tot een waardevermindering voor de woningen van de bewoners.
- k. Vanwege de ingrijpende veranderingen (o.a. extra geluidsoverlast en schaduwoverlast) wordt reclamant zeer aangetast in zijn woongenot.

Gemeentelijk commentaar:

ad. a.

Het thans geldende bestemmingsplan geeft in de Beltstraat aan dat er een bouwhoogte van 20 meter is toegestaan tot op de rooilijn, met daarachter een zone waarvoor een maximale bouwhoogte van 35 meter geldt. In het nieuwe bestemmingsplan is tegenover het gebouw waar reclamante woont een bouwhoogte van 35 meter toegestaan. De volume opbouw is getrapt vormgegeven, waardoor de volledige bouwhoogte circa 10 meter vanaf de huidige rooilijn zal worden gerealiseerd.

Bij het vastleggen van de bebouwingsmogelijkheden in het ontwerp-bestemmingsplan is nadrukkelijk gekeken naar een zorgvuldige planologische inpassing van het bouwplan in de stedelijke (woon)omgeving. Het betreft hier een ruimtelijke ontwikkeling in het binnenstedelijk gebied, grenzend aan het stadscentrum. De stedenbouwkundige maat en schaal van de bebouwing die het plan mogelijk maakt achten wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar, gelet op onder meer de stedelijke omgeving van deze binnenstedelijke locatie.

ad. b.

Er is onderzoek verricht naar de schaduwwerking van de geplande nieuwbouw op de hoek Koningstraat/ Beltstraat op de bestaande omliggende bebouwing en buitenruimten. De invloed van de geplande hoogbouw op de bezonning van de omgeving is onderzocht, waarbij een vergelijking is gemaakt tussen de bestaande situatie, huidig bestemmingsplan en de nieuwe situatie.

Uit de verrichte schaduwstudie blijkt dat door realisatie van de nieuwbouw van het ziekenhuis de bezonning van een aantal panden in de directe omgeving negatief wordt beïnvloed. Deze negatieve beïnvloeding in de vorm van een afname van zonlicht, afhankelijk van het jaargetijde, zal in hoofdzaak slechts van relatief korte duur zijn. De meer ernstige schaduwhinder blijft in hoofdzaak beperkt tot het winterseizoen. De negatieve schaduweffecten hebben met name betrekking op de westgevel van het appartementencomplex op de hoek van de Boulevard 1945 met de Beltstraat. Dit appartementencomplex bestaat uit een T-vormig volume, met het korte blok langs de Beltstraat en het lange blok langs de Boulevard. Het korte blok valt binnen de invloedssfeer van het nieuwe ziekenhuis. Het gebouw staat niet evenwijdig aan het nieuwe ziekenhuis, waardoor de schaduwwerking van het ziekenhuis op de gevel van het woongebouw per appartement verschilt. Ook treden er duidelijke verschillen op tussen de appartementen op de onderste bouwlagen en de bovenste bouwlagen en tussen de meer zuidelijk gelegen appartementen, die op kortere afstand tot het nieuwe ziekenhuis zijn gelegen, en de meer noordelijk gelegen appartementen. Erkend wordt dat de bezonning voor het appartement van reclamant verminderd. Ondanks de geconstateerde afname van zonuren voor een aanzienlijk deel van het aantal appartementen is de gemeente van mening dat in deze binnenstedelijke situatie, waarbij de stedelijke omgeving tevens is aangemerkt als hoogbouwzone, nog een goede woonkwaliteit kan worden bereikt. De schaduwwerking voor de omliggende percelen is niet van een dusdanige omvang dat er sprake is van een ontoelaatbare aantasting van het woon-, leef- en verblijfsklimaat. Gelet op het belang van het behoud van het MST voor de binnenstad is de gemeente van mening dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling in deze situatie dient te prevaleren.

ad. c

Ten opzichte van de huidige bebouwingssituatie zal het zicht op de Koningstraat afnemen. Echter, ten opzichte van de momenteel geldende bouwmogelijkheden op grond van het huidig bestemmingsplan, is de nieuwbouw naar achteren geplaatst en zal er ter plekke een verbreding van de Beltstraat ontstaan.

ad. d

Het ziekenhuis zal wat werkzaamheden en activiteiten betreft weinig veranderen. Een deel van de installaties zal op de huidige locatie blijven. De hoofdingang van het ziekenhuis en de toegang voor personeel, goederen, bezoekers en bevoorrading zal veranderen. Ook de locatie van het helikopterplatform wordt anders. Daarmee verplaatst zich het geluid en de eventuele overlast die de activiteiten met zich meebrengen.

Het MST zal blijven voldoen aan de Wet Milieubeheer. Een akoestisch onderzoek naar de geluidproductie van alle onderdelen en activiteiten van het MST maakt onderdeel uit van de vergunning. Er zullen maatregelen worden opgenomen om bij de woningen nabij de inrichting te voldoen aan de in de wet gestelde eisen voor geluid ter plaatse van de woningen. De geluidvoorschriften gelden voor alle installaties, maar ook voor alle verkeer op en naar het terrein van het MST.

- Het helikopterplatform op het ziekenhuis zal mogelijk op een andere locatie worden gesitueerd met een eventuele ligging van het nieuwe platform op de nieuwbouw van het ziekenhuis. De aan- en uitvliegroute voor het platform komt in die situatie in noord-zuidrichting te liggen. Wat het gebruik van het platform betreft treden er geen veranderingen op. Door de aard van het geluid en de vlieghoogte zal de geluidsbelasting als gevolg van de verplaatsing van het helikopterplatform niet of nauwelijks anders zijn dan nu het geval is. De traumahelikopter is bedoeld om te worden ingezet bij ernstige ongevallen en rampen in het kader van spoedeisende medische hulpverlening. De inzet ervan wordt beperkt door het Besluit hefschroefvliegtuigen bij ziekenhuizen milieubeheer. In dit besluit wordt geregeld wanneer het platform gebruikt mag worden. Over het gebruik, het doel en het aantal vluchten moet een rapportage worden bijgehouden. In het besluit is ook vastgelegd waarvoor er helikoptervluchten mogen worden uitgevoerd. Het betreft alleen gebruik voor spoedeisende medische zorg. Het MST zal bij het gebruik van het helikopterplatform aan de voorschriften in dit Besluit moeten voldoen. Hierop zal worden toegezien door de afdeling Luchtvaart van de Inspectiedienst van het ministerie van Verkeer en Waterstaat.

-
ad. e

De situatie van sloop en bouw brengt overlast met zich mee voor de omgeving. Het bouwverkeer voor het transport van bouwmaterialen en afvalstoffen kan lokaal voor enige overlast in de dagperiode zorgen. Dit betreft een tijdelijke situatie. Daarbij is het uitgangspunt om de overlast te minimaliseren.

In de sloopvergunning worden onder andere standaard voorwaarden opgenomen met betrekking tot het zoveel mogelijk voorkomen van overlast door stof, lawaai etc. Ook in de Bouwverordening zijn soortgelijke eisen opgenomen. Alvorens de aannemer mag starten met de werkzaamheden, zal minimaal drie weken van tevoren een sloop-, resp. bouwveiligheidsplan ter goedkeuring moeten worden overgelegd. De stukken moeten ook een sloop-/ bouwterreinrichting bevatten, waarop aangegeven de bouwketen, containers, zaag-,/ timmerloodsen, hijskraanopstelling(en) met draaicirkel(s), opslagterreinen en een overzicht van de aan- en afvoerroutes. Deze terreinrichtingen worden in de regel geproduceerd door of in opdracht van de hoofdaannemer. Eerst na goedkeuring hiervan door de gemeente mag met de bouw worden gestart. Alle inspanningen zullen worden verricht om de hinder en overlast voor de (woon)omgeving tot een minimum te beperken.

Ten behoeve van de fundering voor de nieuwbouw van het MST zullen heiwerkzaamheden moeten plaatsvinden. Daarbij zal er naar gestreefd worden om de overlast door deze heiwerkzaamheden te beperken. Dit is ook noodzakelijk, omdat de zorgverlening in het ziekenhuis direct naast de bouwplaats ook zoveel mogelijk ongestoord doorgang moet kunnen vinden.

Schade en, in bepaalde mate, hinder of overlast door heiwerkzaamheden, is afhankelijk van de gekozen methodiek. De minste schade valt in het algemeen te verwachten, indien wordt gekozen voor in de grond gemaakte boorpalen. In Enschede ontbreekt een verordening op basis waarvan in bepaalde situaties een bepaalde heimethodiek kan worden afgedwongen. De keuze ligt bij de opdrachtgever. Ook de keuze om vooraf de aangrenzende panden te inspecteren en de toestand vast te leggen, is een verantwoordelijkheid van de opdrachtgever. Voor zover een particulier of andere belanghebbende vreest voor schade dan wel aanvullende zekerheid wenst in verband met het eenduidig kunnen aantonen van schade, kan er voor worden gekozen om zelf een opname van de huidige situatie te laten uitvoeren. In geval van aantoonbare schade door de nieuwbouw kan deze schade worden verhaald op de initiatiefnemer.

ad. f.

Er bestaan normeringen van terreinverlichting uitstralend naar de omgeving. De lichtuitstraling vanuit de patio's vanuit de nieuwbouw van het ziekenhuis zal deze normering niet overschrijden.

ad. g.

Zodra de nieuwbouw van het MST in gebruik is genomen, zullen alle bezoekers van het MST, zowel de polikliniekbezoekers als de bedbezoekers gaan parkeren in de Van Heekgarage, met uitzondering van de zaterdag en de donderdagavond. Op deze tijdstippen zullen de MST-bezoekers worden verwezen naar de MST-parkeergarage, waar op dat moment ook voldoende capaciteit aanwezig is, omdat de Van Heekgarage dan nodig is voor de bezoekers van de binnenstad. Het parkeerverwijssysteem van de gemeente Enschede zal daarop worden aangepast. De Van Heekgarage zal worden uitgebreid met een derde ingang in het verlengde van de Kuipersdijk.

Ten aanzien van de wijzigingen in de parkeervoorzieningen wordt in overleg met de betrokken bewoners en bedrijven de feitelijke situatie (de hoeveelheid parkeergelegenheid die vervalt, het aantal vergunninghouders, mogelijke maatwerkoplossingen) in kaart gebracht en gezocht naar alternatieven. Daarbij wordt expliciet gewerkt aan twee modellen, de situatie tijdens de bouw en de eindsituatie. De uitgangspunten daarbij zijn:

- de in de nabijheid gevestigde bedrijven moeten voor klanten en personeel op een adequate manier bereikbaar blijven en de bewoners (vergunninghouders) moeten redelijke alternatieven geboden kunnen worden;
- voor de eindsituatie is daarnaast een belangrijk uitgangspunt hoe het parkeren voor de spoedeisende hulp van het MST op een gereguleerde wijze kan worden ingepast.

Hoewel recente tellingen niet bevestigen dat er op dit moment schaarste aan parkeerplaatsen bestaat, is ook onze verwachting dat de parkeerdruk tijdens en na gereedkomen van de bouw zal toenemen. Vandaar dat wij voor de belanghebbenden maatwerkoplossingen nastreven, onder andere door het maaiveld parkeren te reguleren en door dubbelgebruik (op kantooruren en daarbuiten) op bestaande terreinen mogelijk te maken.

ad. h.

Ten aanzien van de wijzigingen in de parkeervoorzieningen wordt in overleg met de betrokken bewoners en bedrijven de feitelijke situatie (de hoeveelheid parkeergelegenheid die vervalt, het aantal vergunninghouders, mogelijke maatwerkoplossingen) in kaart gebracht en gezocht naar alternatieven. Daarbij wordt expliciet gewerkt aan twee modellen, de situatie tijdens de bouw en de eindsituatie. Een van de uitgangspunten daarbij is dat de bewoners (vergunninghouders) redelijke alternatieven worden geboden.

ad. i.

Zie het gemeentelijk commentaar onder ad. g.

ad. j.

Ruimtelijke ontwikkelingen in binnenstedelijk gebied, met name de ligging in een stedelijke omgeving, zijn in planologisch opzicht dikwijls in enige mate voorzienbaar. Het is inherent aan het wonen in het binnenstedelijk gebied dat beperkingen als gevolg van planologische inzichten veelal min of meer in de lijn der verwachtingen kunnen liggen. Aan een bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend en niemand heeft blijvend recht op een vrij uitzicht.

Indien door realisering van de plannen schade wordt ondervonden in de vorm van waardevermindering van particulier eigendom of anderszins vanwege ernstige aantasting van het woongenot, kan eventueel worden verzocht om schadevergoeding. Een eventueel verzoek om waardevermindering ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan zal worden voorgelegd aan de planschadecommissie.

ad. k.

Wij erkennen dat de beoogde nieuwbouw voor reclamante weliswaar nadelige effecten tot gevolg heeft, maar in relatie tot de mogelijkheden op basis van het geldende bestemmingsplan achten wij de beoogde nieuwbouw passend in de stedelijke omgeving en zijn wij van mening dat de ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Indien door realisering van de plannen schade wordt ondervonden in de vorm van waardevermindering van particulier eigendom of anderszins vanwege ernstige aantasting van het woongenot, kan eventueel worden verzocht om schadevergoeding. Een eventueel verzoek om waardevermindering ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan zal worden voorgelegd aan de planschadecommissie.

4. M. van Breda en A. van Breda, Borneostraat 42, 7512 AK Enschede

Brief van 3 juli 2009, ingekomen 7 juli 2009

Samenvatting reactie:

De zienswijze heeft betrekking op de volgende aspecten:

Opmerkingen ten aanzien van de hoogte en het uiterlijk van het gebouw:

- a. In het ontwerp-bestemmingsplan is er sprake van een verslechtering ten aanzien van de maximale bouwhoogte. Op enkele meters afstand tegen een 35 meter hoog gebouw aankijken doet zeer veel afbreuk aan het woongenot. Daarnaast kijken reclamanten uit op de achterzijde van de verpleegafdelingen en de ingang van de spoedeisende eerste hulp.

Opmerkingen ten aanzien van de verkeersveiligheid en geluidsoverlast:

- b. In het plan wordt schuin tegenover het huis van reclamanten de ambulance ingang en de ingang van de spoedeisende eerste hulp gesitueerd. De geluidsoverlast die hiermee gepaard gaat, is zeer storend.
- c. Daarnaast geeft de patiëntenpopulatie die in de weekenden de eerste hulp bezoekt relatief meer overlast (agressie, drugsgebruik, alcoholgebruik).
- d. Er fietsen veel schoolkinderen door de Borneostraat, waardoor de verkeerssituatie er voor de kinderen ook onveiliger wordt.

Opmerkingen ten aanzien van de gevolgen van de infrastructuur:

- e. Het verplaatsen van de helikopterlandplaats betekent dat deze hemelsbreed dicht bij het huis van reclamanten komt te liggen. Door de resonantie tussen de gebouwen aan de tuinkant van hun woning geeft het aanvliegen van de helikopter veel geluidsoverlast. Hoewel de aanvliegroute niet meer over de woning van reclamanten lijkt te komen liggen, is de meeste geluidsoverlast vanwege de resonantie er wanneer de helikopter de woning nadert en landt.

Opmerkingen ten aanzien van bouwoverlast:

- f. Geluidsoverlast tengevolge van de langdurige bouwperiode van 3½ jaar. Dit was ook het geval tijdens de bouw van het Vrouw Kind Centrum.
- g. Eventuele schade aan het huis wanneer er gedurende 3½ maand 1000 palen in de grond zullen worden geheid op kleine afstand van de woning.
- h. Gedurende een lange periode overlast van bouwstof op auto, ramen en in de tuin. Dit was ook het geval bij de bouw van het appartementencomplex aan de Borneostraat.
- i. Lichtoverlast van de bouwwerkzaamheden. Dit was ook het geval tijdens de bouw van het Vrouw Kind Centrum.

Overige opmerkingen:

- j. In de 13 jaar dat reclamanten hier wonen zijn zij door de bouw van Quatre Mains, Quatre Mains Deux en het Vrouw Kind Centrum bijna aan alle zijden ingesloten door hoogbouw, met alle nadelige gevolgen van dien.

Samenvattende conclusie:

- k. De hierboven genoemde punten zullen verstrekkende gevolgen hebben voor hun woning en het woongenot. Indien de plannen zullen worden uitgevoerd, zal dit een drastische verlaging betekenen van de waarde van hun woning.

Gemeentelijk commentaar:

ad a.

Recht tegenover de woning van reclamanten zijn eengezinswoningen gelegen met daarachter het gerealiseerde Vrouw Kind Centrum. Op grond van het huidig bestemmingsplan is, met inachtneming van een bepaalde zone, achter deze eengezinswoningen, reeds een bouwhoogte toegestaan van 35 meter. Het huidig bestemmingsplan laat op de hoek van de Beltstraat/ Borneostraat een hoogte van 12 meter toe. Het nieuwe bestemmingsplan zal wat dat betreft wel een hogere bouwhoogte toelaten.

Bij een dynamisch proces als ruimtelijke ordening zijn veranderingen in binnenstedelijke situaties ons inziens nooit uit te sluiten. Ruimtelijke ontwikkelingen in binnenstedelijk gebied, met name de ligging in een stedelijke omgeving, zijn in planologisch opzicht dikwijls in enige mate voorzienbaar. Het is inherent aan het wonen in het binnenstedelijk gebied dat beperkingen als gevolg van planologische inzichten veelal min of meer in de lijn der verwachtingen kunnen liggen. De beoogde nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, zoals gefaciliteerd in het bestemmingsplan, is in overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk beleid, zoals vastgelegd in de Toekomstvisie Enschede 2020 en de recentelijk door de gemeenteraad vastgestelde Herijking van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie. In de Stadsdeelvisie Binnensingelgebied is aangegeven dat versterking en verdere completering van het binnensingelgebied als het meest herkenbare en imagobepalende beeldmerk van de stad wordt nagestreefd met een vergaande intensivering van het ruimtegebruik. Tevens is in deze visie nadrukkelijk aangegeven dat voor het grootste gedeelte van het betreffende werkmilieu (Zorgmilieu MST/ Boulevardzone) wordt ingezet op een grootschalig karakter met hoogbouw.

Aan een geldend bestemmingsplan kunnen, vanwege gewijzigde planologische inzichten en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, geen blijvende rechten worden ontleend en niemand heeft blijvend recht op een vrij uitzicht.

Wij erkennen dat de beoogde nieuwbouw voor reclamante weliswaar een aanzienlijke vergroting van de bouwhoogte betekent ten opzichte van het huidig planologisch regime, maar wij achten de beoogde nieuwbouw passend in de stedelijke omgeving en zijn van mening dat de ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

ad. b.

De spoedeisende hulp bevindt zich op de hoek van het meest noordelijke gedeelte van de Borneostraat. Hier bevindt zich reeds in het huidige bestemmingsplan een ontsluiting voor bedrijfsverkeer als ook personenvervoer. Vanuit noordelijk of oostelijke richting zal de ambulance via de Burgemeester Edo Bergsmalaan - Beltstraat – Borneostraat de ontsluiting naar de spoedeisende hulp nemen.

De spoedeisende hulp wordt door de ambulances vanuit zuidelijke richting bereikt door, zoals in de huidige situatie, vanaf de Wooldriksweg de ontsluiting voor bedrijfsverkeer het terrein van het MST op te gaan en via dit terrein de spoedeisende hulp te bereiken. Dit betekent dat er geen ambulances door het grootste gedeelte van de Borneostraat gaan. Het gebruik van ambulances is bovendien aan regels gebonden. Op 1 maart 2009 is een nieuwe wettelijke regeling van kracht, de Regeling optische en geluidssignalen 2009, die eenheid en structuur brengt in het gebruik van zwaailichten en sirenes op voertuigen van de hulpverleningsdiensten. Hiermee gelden tevens aangescherpte gedragsregels voor chauffeurs voor het gebruik van zwaailicht en sirene. Criteria en gedragsregels worden per hulpdienst vastgelegd.

Bij het nieuwe MST is de toegang tot spoedeisende hulp mogelijk via de ingang Wooldriksweg en de op de hoek Beltstraat-Borneostraat. Het huidige verkeer dat deze laatste toegang gebruikt, is veel omvangrijker van aard dan in de toekomstige situatie, aangezien deze toegang op dit moment de inrit vormt voor de parkeerplaats van het MST langs de Koningstraat en voor de parkeerplaats achter de Beltstraat. Deze parkeerplaatsen komen te vervallen. In de toekomstige situatie zal wel enig verkeer deze toegang benutten, zoals bijvoorbeeld dienstdoende artsen en medewerkers die voor spoed zijn opgeroepen, verkeer voor het brengen en halen van patiënten voor de spoedeisende hulp, of voor specifiek goederenverkeer. Toegang per auto voor patiënten en bezoekers zal alleen mogelijk zijn via de H.J. van Heekgarage, met uitzondering van de zaterdag en de donderdagavond. Op deze tijdstippen zullen de MST-bezoekers worden verwezen naar de MST-parkeergarage, waar op dat moment ook voldoende capaciteit aanwezig is, omdat de Van Heekgarage dan nodig is voor de bezoekers van de binnenstad. Het parkeerverwijssysteem van de gemeente Enschede zal daarop worden aangepast. Er zal een nieuwe zuidelijke toegang voor de Van Heek parkeergarage worden gebouwd en er komt een (ondergrondse) voetgangersverbinding met een rollend trottoir van de Van Heek parkeergarage tot in het MST.

Het toeleveringsverkeer zal hoofdzakelijk van de goedereningang aan de Koningstraat en van de ingang aan de Wooldriksweg gebruik maken en in beperkte mate van de ingang aan de Borneostraat. Door de hierboven beschreven maatregelen zal de hinder en verkeersgevaarlijke situaties ter plaatse van de Borneostraat vooral afnemen. Het nu vrij intensieve verkeer naar de parkeerplaats vervalst. Alleen het ambulanceverkeer naar de spoedeisende hulp en enig ander verkeer, zoals boven omschreven, zal nog via de inrit hoek Beltstraat-Borneostraat plaatsvinden.

ad.c.

Dit aspect wordt verder buiten beschouwing gelaten, aangezien dit onderdeel geen betrekking heeft op het bestemmingsplan en de hinder of overlast op basis van handhaving van de openbare orde kan worden aangepakt.

ad.d.

De verkeerssituatie voor schoolgaande kinderen zal ten opzichte van de huidige situatie niet verslechteren. De spoedeisende hulp wordt door de ambulances vanuit zuidelijke richting bereikt door, zoals in de huidige situatie, vanaf de Wooldriksweg de ontsluiting voor bedrijfsverkeer het terrein van het MST op te gaan en via dit terrein de spoedeisende hulp te bereiken. Dit betekent dat er geen ambulances door het grootste gedeelte van de Borneostraat gaan. Alleen het ambulanceverkeer naar de spoedeisende hulp en enig ander verkeer zal nog via de inrit hoek Beltstraat-Borneostraat plaatsvinden.

ad.e.

Het helikopterplatform op het ziekenhuis zal mogelijk op een andere locatie worden gesitueerd met een eventuele ligging van het nieuwe platform op de nieuwbouw van het ziekenhuis. De aan- en uitvliegroute voor het platform komt in die situatie in noord-zuidrichting te liggen. Wat het gebruik van het platform betreft treden er geen veranderingen op. Door de aard van het geluid en de vlieghoogte zal de geluidsbelasting als gevolg van de verplaatsing van het helikopterplatform niet of nauwelijks anders zijn dan nu het geval is. De traumahelikopter is bedoeld om te worden ingezet bij ernstige ongevallen en rampen in het kader van spoedeisende medische hulpverlening. De inzet ervan wordt beperkt door het Besluit hefschroefvliegtuigen bij ziekenhuizen milieubeheer. In dit besluit wordt geregeld wanneer het platform gebruikt mag worden. Over het gebruik, het doel en het aantal vluchten moet een rapportage worden bijgehouden. In het besluit is ook vastgelegd waarvoor er helikoptervluchten mogen worden uitgevoerd. Het betreft alleen gebruik voor spoedeisende medische zorg. Het MST zal bij het gebruik van het helikopterplatform aan de voorschriften in dit Besluit moeten voldoen. Hierop zal worden toegezien door de afdeling Luchtvaart van de Inspectiedienst van het ministerie van Verkeer en Waterstaat.

ad.f.

De situatie van sloop en bouw brengt overlast met zich mee voor de omgeving. Het bouwverkeer voor het transport van bouwmaterialen en afvalstoffen kan lokaal voor enige overlast in de dagperiode zorgen. Dit betreft een tijdelijke situatie. Daarbij is het uitgangspunt om de overlast te minimaliseren.

In de sloopvergunning worden onder andere standaard voorwaarden opgenomen met betrekking tot het zoveel mogelijk voorkomen van overlast door stof, lawaai etc. Ook in de Bouwverordening zijn soortgelijke eisen opgenomen. Alvorens de aannemer mag starten met de werkzaamheden, zal minimaal drie weken van tevoren een sloop-, resp. bouwveiligheidsplan ter goedkeuring moeten worden overgelegd. De stukken moeten ook een sloop-/ bouwterreinrichting bevatten, waarop aangegeven de bouwketen, containers, zaag-,/ timmerloodsen, hijskraanopstelling(en) met draaicirkel(s), opslagterreinen en een overzicht van de aan- en afvoerroutes. Deze terreinrichtingen worden in de regel geproduceerd door of in opdracht van de hoofdaannemer. Eerst na goedkeuring hiervan door de gemeente mag met de bouw worden gestart. Alle inspanningen zullen worden verricht om de hinder en overlast voor de (woon)omgeving tot een minimum te beperken.

Ten behoeve van de fundering voor de nieuwbouw van het MST zullen heiwerkzaamheden moeten plaatsvinden. Daarbij zal er naar gestreefd worden om de overlast door deze heiwerkzaamheden te beperken. Dit is ook noodzakelijk, omdat de zorgverlening in het ziekenhuis direct naast de bouwplaats ook zoveel mogelijk ongestoord doorgang moet kunnen vinden.

ad g.

Schade en, in bepaalde mate, hinder of overlast door heiwerkzaamheden, is afhankelijk van de gekozen methodiek. De minste schade valt in het algemeen te verwachten, indien wordt gekozen voor in de grond gemaakte boorpalen. In Enschede ontbreekt een verordening op basis waarvan in bepaalde situaties een bepaalde heimethodiek kan worden afgedwongen. De keuze ligt bij de opdrachtgever. Ook de keuze om vooraf de aangrenzende panden te inspecteren en de toestand vast te leggen, is een verantwoordelijkheid van de opdrachtgever. Voor zover een particulier of andere belanghebbende vreest voor schade dan wel aanvullende zekerheid wenst in verband met het eenduidig kunnen aantonen van schade, kan er voor worden gekozen om zelf een opname van de huidige situatie te laten uitvoeren. In geval van aantoonbare schade door de nieuwbouw kan deze schade worden verhaald op de initiatiefnemer.

ad.h.

Zie het gemeentelijk commentaar onder ad. f.

ad.i.

Zie het gemeentelijk commentaar onder ad. f.

ad.j.

Bij een dynamisch proces als ruimtelijke ordening zijn veranderingen in binnenstedelijke situaties ons inziens nooit uit te sluiten. Ruimtelijke ontwikkelingen in binnenstedelijk gebied, met name de ligging in een stedelijke omgeving, zijn in planologisch opzicht dikwijls in enige mate voorzienbaar.

Het is inherent aan het wonen in het binnenstedelijk gebied dat beperkingen als gevolg van planologische inzichten veelal min of meer in de lijn der verwachtingen kunnen liggen. De beoogde nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, zoals gefaciliteerd in het bestemmingsplan, is in overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk beleid, zoals vastgelegd in de Toekomstvisie Enschede 2020 en de recentelijk door de gemeenteraad vastgestelde Herijking van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie. In de Stadsdeelvisie Binnensingelgebied is aangegeven dat versterking en verdere completering van het binnensingelgebied als het meest herkenbare en imagobepalende beeldmerk van de stad wordt nagestreefd met een vergaande intensivering van het ruimtegebruik. Tevens is in deze visie nadrukkelijk aangegeven dat voor het grootste gedeelte van het betreffende werkmilieu (Zorgmilieu MST/ Boulevardzone) wordt ingezet op een grootschalig karakter met hoogbouw.

Aan een geldend bestemmingsplan kunnen, vanwege gewijzigde planologische inzichten en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, geen blijvende rechten worden ontleend en niemand heeft blijvend recht op een vrij uitzicht.

Wij erkennen dat de beoogde nieuwbouw voor reclamanten weliswaar een aanzienlijke vergroting van de bouwhoogte betekent ten opzichte van het huidig planologisch regime, maar wij achten de beoogde nieuwbouw passend in de stedelijke omgeving en zijn van mening dat de ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

ad.k.

Wij erkennen dat de beoogde nieuwbouw voor reclamanten weliswaar nadelige effecten tot gevolg heeft, maar in relatie tot de mogelijkheden op basis van het geldende bestemmingsplan achten wij de beoogde nieuwbouw passend in de stedelijke omgeving en zijn wij van mening dat de ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Indien door realisering van de plannen schade wordt ondervonden in de vorm van waardevermindering van particulier eigendom of anderszins vanwege ernstige aantasting van het woongenot, kan eventueel worden verzocht om schadevergoeding. Een eventueel verzoek om waardevermindering ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan zal worden voorgelegd aan de planschadecommissie.

**5. Vereniging van Eigenaren Boulevard-1945 200-322 en Beltstraat 41
t.a.v. de heer B. Elzinga, Boulevard-1945 320, 7511 AJ Enschede**

Brief van 1 juli 2009, ingekomen 8 juli 2009-07-09

Samenvatting reactie:

De Vereniging van Eigenaren omvat 54 appartementen en 6 winkelruimten gesitueerd in een complex op de hoek van de Beltstraat en de Boulevard, gelegen direct tegenover het nieuw te bouwen Medisch Spectrum Twente (MST).

De volgende redenen worden naar voren gebracht, die aanleiding hebben gegeven voor het indienen van een zienswijze:

Ontwerp en plaatsing van het gebouw:

- a. Het bestemmingsplan staat een bouwhoogte toe van 35 meter, aanzienlijk meer dan de hoogte van de bestaande bebouwing aan de Beltstraat en daarachter. Dit zal het uitzicht vanuit de appartementen aan de Beltstraat ernstig beperken. Tevens zal door deze toegenomen bouwhoogte een groot gedeelte van het zonlicht op de appartementen geblokkeerd worden. Een deel van de appartementen zal zelfs nauwelijks meer direct zonlicht ontvangen, wat een onacceptabele verslechtering van het woongenot van de bewoners tot gevolg heeft. Het verlies van uitzicht en zonlicht wordt door de bewoners als onwenselijk bestempeld. Voorgesteld wordt om de bouwhoogte in een ruime strook langs de Beltstraat en de Koningstraat te verlagen en de hogere bouwvolumes meer naar het midden van het MST-terrein te plaatsen. Hierdoor zal de schaduwwerking op de omliggende gebouwen drastisch beperkt kunnen worden. Het MST heeft een zeer groot terrein en het is niet duidelijk waarom er juist aan de rand zulke hoge bouwvolumes gecreëerd moeten worden, terwijl juist midden op het terrein veel ruimte relatief leeg blijft.
- b. De hoogte en de nabijheid van de bebouwing zorgt voor inkijk vanaf het MST en zal de privacy van de bewoners aantasten.
- c. Het helikopterplatform komt dichtbij het appartementencomplex te liggen, wat een grote mate van geluidsoverlast zal veroorzaken.

Parkeergelegenheid en verkeer:

- d. De parkeergelegenheid, die achter Meeus makelaars ligt, zal verdwijnen. Hierdoor zullen er veel te weinig parkeerplaatsen zijn voor vergunninghouders van een zone 1-vergunning.
- e. Het is op dit moment onduidelijk hoeveel parkeerplaatsen er in de Beltstraat, bij de apotheek, in de nieuwe situatie zullen worden gerealiseerd. Verwacht wordt dat er hier meer vraag is dan er beschikbare plekken zullen komen, waardoor ernstige parkeeroverlast zal ontstaan.
- f. Door de nieuwe verkeersstromen, is men niet in de gelegenheid om nog fatsoenlijk parkeerplaatsen te vinden.
- g. Er wordt een aanzienlijke verkeersoverlast verwacht van taxi's en ambulances, omdat de hoofdingang aan de kruising Boulevard/ Beltstraat komt en de ambulances aan de Borneostraat-zijde binnenkomen.
- h. Er wordt een aanzienlijke overlast verwacht van wild geparkeerde fietsen bij het appartementencomplex, omdat de hoofdingang aan de kruising Boulevard/ Beltstraat komt te liggen.

Samenvattende conclusies

- i. Het verslechterde uitzicht, de schaduwwerking van het MST op de appartementen, de verslechterde bereikbaarheid en de te verwachten (geluids-)overlast van de toekomstige verkeersstromen zullen zowel het woongenot als de waarde van de appartementen doen verminderen.

- j. In verband hiermee wordt verzocht het bestemmingsplan aan te passen, zodat bovenstaande punten worden opgelost dan wel voorkomen en het woongenot op het huidige niveau blijft gegarandeerd. Mocht het bestemmingsplan hierop niet voldoende worden aangepast dan zal reclamante een verzoek tot planschade indienen om de waardevermindering en het verlies aan woongenot te laten compenseren.

Overlast gedurende de bouwperiode

Naast de zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan uit de Vereniging van Eigenaren tevens de zorgen over de te verwachten bouwperiode en daarmee samenhangende overlast. In ieder geval wordt verwacht dat er constructief met de bewoners van het appartementencomplex wordt overlegd vóór en tijdens de bouwperiode om de overlast tijdens deze zeer lange bouwperiode zoveel mogelijk te beperken.

- k. Volgens de bouwplannen worden er gedurende 3,5 maand heiwerkzaamheden uitgevoerd. Dit zal hoogst waarschijnlijk voor geluidsoverlast gaan zorgen voor de bewoners van het appartementencomplex.
- l. Gelet op de nabijheid van de locatie van de heiwerkzaamheden is het niet ondenkbaar dat dit schade aan de structuur van het appartementencomplex kan aanbrengen.
- m. Door de bouw van het nieuwe ziekenhuis, dat aan de overkant van de Beltstraat, komt te staan, kan het grondwaterpeil bij het appartementencomplex stijgen, waardoor er overlast kan ontstaan in de kelders. Hetzelfde probleem heeft zich voorgedaan bij de aanleg van de Van Heekgarage, dus is het niet ondenkbaar dat ook bij de bouw van het MST en bijbehorende ondergrondse verbindingen naar de Van Heekgarage, soortgelijke grondwaterproblemen gaan ontstaan.
- n. De bouwwerkzaamheden zullen gedurende een ongewenst lange periode van 5 jaar plaatsvinden. Dit zal in zijn totaliteit veel overlast veroorzaken, zoals geluidsoverlast en parkeeroverlast. Door de tijdsduur van de bouwwerkzaamheden kan dit bij de bewoners tot veel frustratie leiden. Verwacht wordt dat de verkoopwaarde van de appartementen gedurende de bouwwerkzaamheden onder druk komt te staan, gezien deze overlast.
- o. Tenslotte brengt reclamante onder de aandacht dat verwacht wordt dat er ook na de bouwperiode rekening wordt gehouden met de belangen van de omwonenden, door o.a. bij de verlichting van het MST, bij de plaatsing van klimaat- en afzuiginstallaties etc. varianten te kiezen die zo min mogelijk overlast geven.

Gemeentelijk commentaar:

ad. a.

Ten opzichte van de huidige bebouwingssituatie zal het zicht op de Koningstraat afnemen. Echter, ten opzichte van de momenteel geldende bouwmogelijkheden op grond van het huidig bestemmingsplan, is de nieuwbouw naar achteren geplaatst en zal er ter plekke een verbreding van de Beltstraat ontstaan.

Er is onderzoek verricht naar de schaduwwerking van de geplande nieuwbouw op de hoek Koningstraat/ Beltstraat op de bestaande omliggende bebouwing en buitenruimten. De invloed van de geplande hoogbouw op de bezonning van de omgeving is onderzocht, waarbij een vergelijking is gemaakt tussen de bestaande situatie, huidig bestemmingsplan en de nieuwe situatie. Uit de verrichte schaduwstudie blijkt dat door realisatie van de nieuwbouw van het ziekenhuis de bezonning van een aantal panden in de directe omgeving negatief wordt beïnvloed. Deze negatieve beïnvloeding in de vorm van een afname van zonlicht, afhankelijk van het jaargetijde, zal in hoofdzaak slechts van relatief korte duur zijn. De meer ernstige schaduwhinder blijft in hoofdzaak beperkt tot het winterseizoen. De negatieve schaduweffecten hebben met name betrekking op de westgevel van het appartementencomplex op de hoek van de Boulevard 1945 met de Beltstraat. Dit appartementencomplex bestaat uit een T-vormig volume, met het korte blok langs de Beltstraat en het lange blok langs de Boulevard. Het korte blok valt binnen de invloedssfeer van het nieuwe ziekenhuis. Het gebouw staat niet evenwijdig aan het nieuwe ziekenhuis, waardoor de schaduwwerking van het ziekenhuis op de gevel van het woongebouw per appartement verschilt. Ook treden er duidelijke verschillen op tussen de appartementen op de onderste bouwlagen en de bovenste bouwlagen en tussen de meer zuidelijk gelegen appartementen, die op kortere afstand tot het nieuwe ziekenhuis zijn gelegen, en de meer noordelijk gelegen appartementen. Erkend wordt dat de bezonning voor het appartement van reclamant verminderd. Ondanks de geconstateerde afname van zonuren voor een aanzienlijk deel van het aantal appartementen is de gemeente van mening dat in deze binnenstedelijke situatie, waarbij de stedelijke omgeving tevens is aangemerkt als hoogbouwzone, nog een goede woonkwaliteit kan worden bereikt. De schaduwwerking voor de omliggende percelen is niet van een dusdanige omvang dat er sprake is van een ontoelaatbare aantasting van het woon-, leef- en verblijfsklimaat. Gelet op het belang van het behoud van het MST voor de binnenstad is de gemeente van mening dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling in deze situatie dient te prevaleren.

Het ziekenhuis wil op korte termijn de nieuwbouw realiseren. De huisvesting dient te zijn toegesneden op het realiseren van de visie en de beleidsdoelen van het ziekenhuis. Dit is gebaseerd op het Lange Termijn HuisvestingsPlan van het MST.

Op de hoek Haaksbergerstraat – Koningstraat is momenteel de afdeling Radiotherapie gesitueerd. Hiervoor zijn diverse stralingsbunkers in de bebouwing opgenomen, waarop geen nieuwbouw plaats kan vinden. Daarnaast is het erg moeilijk deze te verplaatsen. Deze afdeling zal dan ook gehandhaafd worden. Daarnaast is er bij de nieuwbouw expliciet gekozen een koppeling te maken met de centrumfuncties van het stadshart. Hierdoor wordt het ziekenhuis een onderdeel van het centrum. Op langere termijn zou het mogelijk zijn dat op de hoek Haaksbergerstraat – Koningsstraat wel (hogere) nieuwbouw plaats vindt.

Het geldende bestemmingsplan biedt voor het grootste gedeelte van het terrein reeds een bouwmogelijkheid van 35 meter, terwijl op basis van het huidig planologisch regime aan de randen een bouwhoogte van 20 meter is toegestaan. Het plan sluit aan bij het gemeentelijk ruimtelijk beleid om in het binnenstedelijk gebied hogere gebouwen te realiseren. In deze stedelijke omgeving is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst dat het nieuwe ziekenhuis een goede aanhechting krijgt aan de structuur van de (binnen)stad verkrijgt met aantrekkelijke, stedelijke straatwanden. In het stedenbouwkundig plan is uitgangspunt dat de opbouw van de verschillende hoogtes van het ziekenhuis wordt afgestemd op de schaal en de maat van de aanliggende bebouwing, waarbij voldoende afstand wordt aangehouden tot de bestaande woningen. De hoogte van het gebouw is langs de Beltstraat teruggebracht naar 20 meter door een getrapte volume opbouw.

ad. b.

De geplande nieuwbouw zal ten opzichte van het huidige bestemmingsplan de privacy beperkt nadelig beïnvloeden. Door het terugplaatsen van de bebouwing naar achteren ten opzichte van het huidige bestemmingsplan wordt mede beoogd de effecten van privacy en inkijk te beperken.

ad. c.

Het helikopterplatform op het ziekenhuis zal mogelijk op een andere locatie worden gesitueerd met een eventuele ligging van het nieuwe platform op de nieuwbouw van het ziekenhuis. De aan- en uitvliegroute voor het platform komt in die situatie in noord-zuidrichting te liggen. Wat het gebruik van het platform betreft, treden er geen veranderingen op. Door de aard van het geluid en de vlieghoogte zal de geluidsbelasting als gevolg van de verplaatsing van het helikopterplatform niet of nauwelijks anders zijn dan nu het geval is. De traumahelikopter is bedoeld om te worden ingezet bij ernstige ongevallen en rampen in het kader van spoedeisende medische hulpverlening.

De inzet ervan wordt beperkt door het Besluit hefschroefvliegtuigen bij ziekenhuizen milieubeheer. In dit besluit wordt geregeld wanneer het platform gebruikt mag worden. Over het gebruik, het doel en het aantal vluchten moet een rapportage worden bijgehouden. In het besluit is ook vastgelegd waarvoor er helikoptervluchten mogen worden uitgevoerd. Het betreft alleen gebruik voor spoedeisende medische zorg. Het MST zal bij het gebruik van het helikopterplatform aan de voorschriften in dit Besluit moeten voldoen. Hierop zal worden toegezien door de afdeling Luchtvaart van de Inspectiedienst van het ministerie van Verkeer en Waterstaat.

ad. d.

Zodra de nieuwbouw van het MST in gebruik is genomen, zullen alle bezoekers van het MST, zowel de polikliniekbezoekers als de bedbezoekers gaan parkeren in de Van Heekgarage, met uitzondering van de zaterdag en de donderdagavond. Op deze tijdstippen zullen de MST-bezoekers worden verwezen naar de MST-parkeergarage, waar op dat moment ook voldoende capaciteit aanwezig is, omdat de Van Heekgarage dan nodig is voor de bezoekers van de binnenstad. Het parkeerverwijssysteem van de gemeente Enschede zal daarop worden aangepast. De Van Heekgarage zal worden uitgebreid met een derde ingang in het verlengde van de Kuipersdijk.

Ten aanzien van de wijzigingen in de parkeervoorzieningen wordt in overleg met de betrokken bewoners en bedrijven de feitelijke situatie (de hoeveelheid parkeergelegenheid die vervalt, het aantal vergunninghouders, mogelijke maatwerkoplossingen) in kaart gebracht en gezocht naar alternatieven. Daarbij wordt expliciet gewerkt aan twee modellen, de situatie tijdens de bouw en de eindsituatie. De uitgangspunten daarbij zijn:

- de in de nabijheid gevestigde bedrijven moeten voor klanten en personeel op een adequate manier bereikbaar blijven en de bewoners (vergunninghouders) moeten redelijke alternatieven geboden kunnen worden;
- voor de eindsituatie is daarnaast een belangrijk uitgangspunt hoe het parkeren voor de spoedeisende hulp van het MST op een gereguleerde wijze kan worden ingepast.

Hoewel recente tellingen niet bevestigen dat er op dit moment schaarste aan parkeerplaatsen bestaat, is ook onze verwachting dat de parkeerdruk tijdens en na gereedkomen van de bouw zal toenemen. Vandaar dat wij voor de belanghebbenden maatwerkoplossingen nastreven, onder andere door het maaiveld parkeren te reguleren en door dubbelgebruik (op kantooruren en daarbuiten) op bestaande terreinen mogelijk te maken.

ad. e.

Zie het gemeentelijk commentaar onder ad. d.

ad. f.

Zie het gemeentelijk commentaar onder ad. d.

ad. g.

In de gemeentelijke beleidsstukken inzake de Mobiliteitsvisie en de Binnenstadvisie als onderdeel van de herijking van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie (vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juni 2009) worden de uitgangspunten en concrete maatregelen beschreven die de gemeente voornemens is aan de zuidkant van het centrum te nemen.

De beoogde nieuwbouw van het MST en de daaraan gekoppelde oplossing van het bezoekersparkeren in de Van Heekparkeergarage is daarin volledig meegenomen. De gemeenteraad heeft in een amendement het voorbehoud gemaakt dat invoering van eenrichtingsverkeer in het centrum wordt voorafgegaan door een verkeerscirculatieplan, waarin de gevolgen van deze maatregel voor het omliggende wegennet worden opgevangen en dat aan de raad wordt voorgelegd. Dit betekent dat de gemeenteraad ten aanzien van de oplossingen op de Zuidlus/ Beltstraat eerst een uitgewerkt mobiliteitsplan wil ontvangen om op basis daarvan te toetsen of de voorgestelde en in principe door de raad ondersteunde voorstellen ook werkelijk het beoogde effect zullen hebben. Deze uitwerking wordt momenteel voorbereid en verwerkt tot een voorstel, dat in het najaar aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd.

ad. h.

Het fietsparkeren zal door het MST in goed overleg met de Gemeente worden opgelost.

ad. i

Wij erkennen dat de beoogde nieuwbouw voor de bewoners van de appartementen weliswaar nadelige effecten tot gevolg heeft, maar in relatie tot de mogelijkheden op basis van het geldende bestemmingsplan achten wij de beoogde nieuwbouw passend in de stedelijke omgeving en zijn wij van mening dat de ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Indien door realisering van de plannen schade wordt ondervonden in de vorm van waardevermindering van particulier eigendom of anderszins vanwege ernstige aantasting van het woongenot, kan eventueel worden verzocht om schadevergoeding. Een eventueel verzoek om waardevermindering ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan zal worden voorgelegd aan de planschadecommissie.

ad. j.

Zie het gemeentelijk commentaar onder ad. i.

ad. k.

De situatie van sloop en bouw brengt overlast met zich mee voor de omgeving. Het bouwverkeer voor het transport van bouwmaterialen en afvalstoffen kan lokaal voor enige overlast in de dagperiode zorgen. Dit betreft een tijdelijke situatie. Daarbij is het uitgangspunt om de overlast te minimaliseren.

In de sloopvergunning worden onder andere standaard voorwaarden opgenomen met betrekking tot het zoveel mogelijk voorkomen van overlast door stof, lawaai etc. Ook in de Bouwverordening zijn soortgelijke eisen opgenomen. Alvorens de aannemer mag starten met de werkzaamheden, zal minimaal drie weken van tevoren een sloop-, resp. bouwveiligheidsplan ter goedkeuring moeten worden overgelegd. De stukken moeten ook een sloop-/ bouwterreininrichting bevatten, waarop aangegeven de bouwketen, containers, zaag-,/ timmerloodsen, hijskraanopstelling(en) met draaicirkel(s), opslagterreinen en een overzicht van de aan- en afvoerroutes. Deze terreininrichtingen worden in de regel geproduceerd door of in opdracht van de hoofdaannemer. Eerst na goedkeuring hiervan door de gemeente mag met de bouw worden gestart. Alle inspanningen zullen worden verricht om de hinder en overlast voor de (woon)omgeving tot een minimum te beperken.

Ten behoeve van de fundering voor de nieuwbouw van het MST zullen heiwerkzaamheden moeten plaatsvinden. Daarbij zal er naar gestreefd worden om de overlast door deze heiwerkzaamheden te beperken. Dit is ook noodzakelijk, omdat de zorgverlening in het ziekenhuis direct naast de bouwplaats ook zoveel mogelijk ongestoord doorgang moet kunnen vinden.

ad. l.

Schade en, in bepaalde mate, hinder of overlast door heiwerkzaamheden, is afhankelijk van de gekozen methodiek. De minste schade valt in het algemeen te verwachten, indien wordt gekozen voor in de grond gemaakte boorpalen. In Enschede ontbreekt een verordening op basis waarvan in bepaalde situaties een bepaalde heimethodiek kan worden afgedwongen.

De keuze ligt bij de opdrachtgever. Ook de keuze om vooraf de aangrenzende panden te inspecteren en de toestand vast te leggen, is een verantwoordelijkheid van de opdrachtgever. Voor zover een particulier of andere belanghebbende vreest voor schade dan wel aanvullende zekerheid wenst in verband met het eenduidig kunnen aantonen van schade, kan er voor worden gekozen om zelf een opname van de huidige situatie te laten uitvoeren. In geval van aantoonbare schade door de nieuwbouw kan deze schade worden verhaald op de initiatiefnemer.

ad. m

Tijdens de bouw en de daarmee verbonden werkzaamheden onder maaiveld zal het grondwater ter plekke van de bouw worden weggepompt. Hierdoor zal de grondwaterstand tijdelijk lager worden. Uitgangspunt is dat grondwaterstromen in de omgeving van het plangebied niet aantoonbaar negatief mogen worden beïnvloed. Het gaat hier met name om de gevolgen van ondergronds bouwen op de grondwaterstand.

ad. n.

Zie het gemeentelijk commentaar onder ad. k.

Indien door realisering van de plannen schade wordt ondervonden in de vorm van waardevermindering van particulier eigendom of anderszins vanwege ernstige aantasting van het woongenot, kan eventueel worden verzocht om schadevergoeding. Een eventueel verzoek om waardevermindering ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan zal worden voorgelegd aan de planschadecommissie.

ad. o.

Er bestaan normeringen van terreinverlichting uitstralend naar de omgeving. De lichtuitstraling vanuit de patio's vanuit de nieuwbouw van het ziekenhuis zal deze normering niet overschrijden.

Het ziekenhuis zal wat werkzaamheden en activiteiten betreft weinig veranderen. Een deel van de installaties zal op de huidige locatie blijven. De hoofdingang van het ziekenhuis en de toegang voor personeel, goederen, bezoekers en bevoorrading zal veranderen. Ook de locatie van het helikopterplatform wordt anders. Daarmee verplaatst zich het geluid en de eventuele overlast die de activiteiten met zich meebrengen.

Het MST zal blijven voldoen aan de Wet Milieubeheer. Een akoestisch onderzoek naar de geluidproductie van alle onderdelen en activiteiten van het MST maakt onderdeel uit van de vergunning. Er zullen maatregelen worden opgenomen om bij de woningen nabij de inrichting te voldoen aan de in de wet gestelde eisen voor geluid ter plaatse van de woningen. De geluidvoorschriften gelden voor alle installaties, maar ook voor alle verkeer op en naar het terrein van het MST.

**6. Vissers Advocaten, Postbus 2090, 5202 CB 's HERTOGENBOSCH
(namens Snooker- en Poolcentrum Enschede B.V.)**

Brief van 7 juli 2009, ingekomen 8 juli 2009

Samenvatting reactie:

Het bestemmingsplan voorziet in de verbouw van het Medisch Spectrum Twente. Teneinde deze bouwplannen te kunnen realiseren, is echter ruimte nodig, welke ruimte tevens kan worden gevonden op het perceel waar cliënte thans haar onderneming exploiteert.

Cliënte is thans in overleg met de gemeente teneinde te bezien in hoeverre het mogelijk is om de door haar op het perceel Beltstraat 50B geëxploiteerde onderneming te verplaatsen naar een andere locatie binnen de gemeente Enschede. Ondanks het feit dat gebleken is dat de gemeente niet negatief staat tegenover een verplaatsing van de onderneming van cliënte, kan geen definitief besluit worden genomen voordat de termijn tot het indienen van zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan is verlopen. Cliënte ziet zich dan ook genoodzaakt thans toch haar zienswijze in te dienen, ondanks het lopende overleg met de gemeente Enschede.

Het betreffende perceel krijgt door het nieuwe bestemmingsplan de bestemming "Maatschappelijk-Gezondheidszorg". Hierdoor zal cliënte de door haar geëxploiteerde onderneming niet meer op het adres Beltstraat 50B kunnen exploiteren en zal zij haar deuren moeten sluiten. Hoewel met dit bestemmingsplan een groot algemeen belang wordt gediend en cliënte hier zich wel degelijk van bewust is, kan zij niet accepteren dat zij haar activiteiten zal moeten staken als gevolg van dit bestemmingsplan, dan wel dat een en ander tot gevolg zou hebben dat zijn in een nadeligere positie komt te verkeren. Cliënte zou door dit bestemmingsplan zonder mogelijkheid tot verplaatsing dan ook onredelijk in haar belangen worden geschaad. Dit geldt temeer, aangezien de door cliënte geëxploiteerde onderneming moet worden gezien als één van de grootste snooker- en poolcentra van Europa. Voorkomen moet worden dat een dergelijke voorziening noodgedwongen dient te sluiten.

Cliënte wenst in principe de uitbreiding van het Medisch Spectrum Twente niet tegen te gaan, maar zij verzoekt de Gemeenteraad met het vorenstaande rekening te houden, alsmede wellicht zijn invloed aan te wenden teneinde het besluitvormingstraject binnen de gemeente Enschede aangaande de verplaatsing van de onderneming van cliënte ten positieve te beïnvloeden.

Gemeentelijk commentaar:

Uitgangspunt is dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening de verschillende belangen, die bij het gebruik van de in het plan begrepen grond en opstallen zijn betrokken, zorgvuldig worden geïnventariseerd en afgewogen. De gemeente acht het van belang dat de plannen van het MST voor de realisering van nieuwbouw op de hoek van de Beltstraat/ Koningstraat worden uitgevoerd. Deze beoogde ruimtelijke ontwikkeling is van belang voor de ontwikkeling van de Enschedese binnenstad. De nieuwbouw van het ziekenhuis zal geïntegreerd zijn op het stadserf van Enschede, waardoor het nieuwe ziekenhuis toegankelijk zal zijn vanaf de binnenstad. De beoogde nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, zoals gefaciliteerd in het bestemmingsplan, is in overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk beleid, zoals vastgelegd in de Toekomstvisie Enschede 2020 en de recentelijk door de gemeenteraad vastgestelde Herijking van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie. In de Stadsdeelvisie Binnensingelgebied is aangegeven dat versterking en verdere completering van het binnensingelgebied als het meest herkenbare en imagobepalende beeldmerk van de stad wordt nagestreefd met een vergaande intensivering van het ruimtegebruik. Tevens is in deze visie nadrukkelijk aangegeven dat voor het grootste gedeelte van het betreffende werkmilieu (Zorgmilieu MST/ Boulevardzone) wordt ingezet op een grootschalig karakter met hoogbouw.

Aan een geldend bestemmingsplan kunnen, vanwege gewijzigde planologische inzichten en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, geen blijvende rechten worden ontleend.

In de belangenafweging moet worden betrokken dat, aangezien het gebruik van de opstallen aan de Beltstraat 50B onder het overgangsrecht van het huidig bestemmingsplan "Medisch Spectrum" valt, het bij de vaststelling van dat bestemmingsplan door de gemeenteraad kennelijk wenselijk werd geacht dat het op dat moment bestaande gebruik van de opstallen als Snooker- en Poolcentrum binnen de planperiode zou worden beëindigd. In het huidig bestemmingsplan is aan de betreffende opstallen aan de Beltstraat 50B reeds de bestemming "Medische doeleinden" toegekend, waardoor de bestaande opstallen en het bestaand gebruik onder het overgangsrecht zijn gebracht.

In verband met de rechtszekerheid dient bij het opstellen van een bestemmingsplan voldoende rekening te worden gehouden met verkregen rechten en belangen van eigenaren en andere belanghebbenden. Het positief bestemmen van het huidig gebruik als Snooker- en Poolcentrum achten wij in strijd met het huidig ruimtelijk beleid van de gemeente en met een goede ruimtelijke ordening. Bovendien achten wij het belang bij de beoogde bestemming zwaarder wegen dan de gevestigde rechten en belangen van reclamant. Op basis van het overgangsrecht mag het bestaande gebruik echter tijdelijk worden gehandhaafd en worden voortgezet. Met de overgangsregeling wordt tot uitdrukking gebracht dat het bestemmingsplan is gericht op verandering. Het streven is hierbij gericht op beëindiging van het met het nieuwe bestemmingsplan strijdige gebruik, amovering van de bestaande opstallen en de realisatie van de nieuwe bestemming. Met het overgangsrecht wordt derhalve beoogd om een tijdelijke situatie te overbruggen totdat de gewenste bestemming wordt verwezenlijkt. Dit betekent dat het bestaande gebruik als Snooker- en Poolcentrum volgens het overgangsrecht, hoewel dit niet wordt gezien als het meest wenselijke gebruik, gedurende de planperiode nog wel is toegestaan. Aangezien voldoende aannemelijk is dat de nieuwe bestemming "Maatschappelijk-gezondheidszorg" binnen de planperiode zal worden gerealiseerd, is het bestaande gebruik vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening opnieuw onder het overgangsrecht geplaatst. In dat verband merken wij op dat er ook concrete vooruitzichten zijn met betrekking tot beëindiging van de gebruiksfunctie in kwestie binnen de planperiode van tien jaar. Er is thans een huurovereenkomst tussen het MST en de eigenaar, Dura Vermeer, met betrekking tot de onroerende zaak gelegen aan de Beltstraat 50B. In deze huurovereenkomst is opgenomen dat het MST het gehuurde van verhuurder wenst te huren tot de datum van aanvang van de herontwikkeling van het complex met het naastgelegen parkeerterrein. Daarnaast is in die overeenkomst opgenomen dat verhuurder in verband met de genoemde herontwikkeling van het gehuurde wenst te komen tot beëindiging van de huurovereenkomst met het Snooker- en Poolcentrum. De huurovereenkomst eindigt op de datum van aanvang van de herontwikkeling. De eigenaar van het pand Beltstraat 50B heeft per 1 juni 2009 de huur van het Snooker- en Poolcentrum opgezegd. Daarnaast worden door de gemeente concrete pogingen ondernomen om te komen tot verplaatsing van het bestaande bedrijf, waarbij alle inspanningen op korte termijn zijn gericht op het aanbieden van vervangende ruimte elders binnen de gemeente Enschede. Het MST is in onderhandeling met de eigenaar over aankoop van het gehuurde.

7. Deltaborgh B.V., Boulevard-1945 22, 7511 AE Enschede

Brief van 7 juli 2009, ingekomen 8 juli 2009

Samenvatting reactie:

- a. Als gevolg van de voorgenomen realisatie van het nieuwe MST zal reclamante (plan)schade lijden, waarbij – zonder dat een uitputtende opsomming wordt gegeven – te denken valt aan o.a. schade als gevolg van het feit dat het eigendom van reclamante, gelegen aan de Boulevard-1945 20 en verder en derhalve de daarin verblijvende huurders gedurende langere tijd in mindere mate of slecht bereikbaar zullen zijn. Het feit dat het gebouw Boulevard-1945 20 en verder gedurende lange tijd grenst aan een omvangrijke bouwput zal mogelijk dan ook leiden tot slechtere bedrijfseconomische resultaten bij de gebruikers van voornoemd gebouw. Een dergelijke situatie heeft reclamante al eens eerder moeten ervaren ten tijde van de bouw van de parkeergarage en de herinrichting van de Boulevard.
- b. De door de Gemeenteraad toegezegde proef tweerichtingsverkeer Beltstraat is niet gerealiseerd. Het komt reclamante voor dat de gemeente Enschede weinig oog heeft voor de economische gevolgen voor de bedrijven in het gebied, waartoe Boulevard-1945 20 en verder behoort, als gevolg van bouw- en verkeersontwikkelingen.
- c. Het vorenstaande zou er voorts toe kunnen leiden dat huurders de huurovereenkomsten wensen te beëindigen of niet voortzetten, waardoor reclamante huurinkomsten zal derven, hetgeen zich vervolgens vertaalt in de economische waarde van het object.
- d. Het vorenstaande is voor de gemeente Enschede wel aanleiding geweest om reclamante uit te nodigen voor een vervolgsprek, dat is gepland op 13 augustus 2009.

Gemeentelijk commentaar:

ad. a.

Indien door realisering van de plannen schade wordt ondervonden in de vorm van waardevermindering van vastgoed of anderszins, kan eventueel worden verzocht om schadevergoeding. Een eventueel verzoek om waardevermindering ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan zal worden voorgelegd aan de planschadecommissie.

ad. b.

In de gemeentelijke beleidsstukken inzake de Mobiliteitsvisie en de Binnenstadvisie als onderdeel van de herijking van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie (vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juni 2009) worden de uitgangspunten en concrete maatregelen beschreven die de gemeente voornemens is aan de zuidkant van het centrum te nemen. De beoogde nieuwbouw van het MST en de daaraan gekoppelde oplossing van het bezoekersparkeren in de Van Heekparkeergarage is daarin volledig meegenomen. De gemeenteraad heeft in een amendement het voorbehoud gemaakt dat invoering van eenrichtingsverkeer in het centrum wordt voorafgegaan door een verkeerscirculatieplan, waarin de gevolgen van deze maatregel voor het omliggende wegennet worden opgevangen en dat aan de raad wordt voorgelegd. Dit betekent dat de gemeenteraad ten aanzien van de oplossingen op de Zuidlus/ Beltstraat eerst een uitgewerkt mobiliteitsplan wil ontvangen om op basis daarvan te toetsen of de voorgestelde en in principe door de raad ondersteunde voorstellen ook werkelijk het beoogde effect zullen hebben. Deze uitwerking wordt momenteel voorbereid en verwerkt tot een voorstel, dat in het najaar aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd.

ad. c.

Zie het gemeentelijk commentaar onder ad. a.

ad. d.

Op 13 augustus 2009 heeft er constructief overleg met reclamante plaatsgevonden.

8. K. Bakker, Borneostraat 44, 7512 AK Enschede

Brief van 7 juli 2009, ingekomen 9 juli 2009

Samenvatting reactie:

De zienswijze heeft betrekking op de volgende aspecten:

Opmerkingen ten aanzien van de hoogte en het uiterlijk van het gebouw:

- a. In het ontwerp-bestemmingsplan is er sprake van een verslechtering ten aanzien van de maximale bouwhoogte. Op enkele meters afstand tegen een 35 meter hoog gebouw aankijken, doet zeer veel afbreuk aan het woongenot van reclamante. Daarnaast kijkt zij niet uit op de Atria, maar op de achterzijde van de verpleegafdelingen en de ingang van de spoedeisende hulp, wat zij geen fraai uiterlijk vindt. Een dergelijk hoog gebouw beperkt haar uitzicht volledig. Op dit moment heeft zij een vrije doorkijk over een gedeeltelijk open terrein. Dit vrije uitzicht zal haar volledig ontnomen worden en zij zal op enkele meters afstand tegen een extreem hoog gebouw aankijken.
- b. Ook na bestudering van de zonlichtstudie is duidelijk geworden dat mede door het grote volume en de grote hoogte van het gebouw de hoeveelheid daglicht in haar woning zal afnemen.
- c. Door de hoge bebouwing aan de voorkant van haar woning dreigt zij volledig te worden opgesloten.
- d. Aangezien er zeer dicht bij haar woning een 35 meter hoog gebouw komt, gaat dit ten koste van haar privacy. Mensen binnen het ziekenhuis zullen direct bij haar in de woonkamer, slaapkamer en zolder kunnen binnenkijken.

Opmerkingen ten aanzien van de infrastructuur, verkeersveiligheid en (geluids)overlast:

- e. In het huidige plan is tegenover de woning van reclamante een inrit voor verkeer ten behoeve van het ziekenhuis gepland. Hierdoor zullen de verkeersbewegingen drastisch veranderen. Deze inrit is bestemd voor ambulances die op weg zijn naar de spoedeisende hulp en die is gepland tegenover de woning van reclamante. Dit heeft onder meer gevolgen voor de verkeersveiligheid, aangezien de ambulance in het algemeen met hoge snelheden rijdt. Tevens zullen de zwaailichten en sirenes zorgen voor (geluids)overlast. Bovendien zal de inrit gebruikt gaan worden voor de aan- en afvoer van goederen. Hierdoor zal de hoeveelheid vrachtverkeer en dientengevolge de geluidsoverlast door verkeer sterk toenemen.
- f. Het verdwijnen van de parkeergelegenheid op het MST-terrein zal voor toenemende parkeeroverlast voor haar woning zorgen. Ook de aanwezigheid van voldoende parkeerplaatsen tegenover haar woning is juist doorslaggevend geweest in de keuze voor deze woning ten opzichte van andere woningen.
- g. De huidige plannen om de Beltstraat voor verkeer af te sluiten, maakt het voor haar zeer lastig (zo niet onmogelijk) om vanuit noordelijke richting bij haar woning te komen, dit is voor haar een zeer belangrijke aanrijroute.
- h. In het plan wordt het helikopterplatform verplaatst, die op enkele tientallen meters van haar woning komt te liggen. Het aanvliegen, landen en opstijgen van de trauma helikopter zorgt voor veel geluidsoverlast.
- i. Door de plannen ontstaat een stenige ruimte, zonder bomen en ander groen.

Opmerkingen ten aanzien van bouwoverlast:

- j. Het huidige plan veroorzaakt een nieuwe, derde periode van bouwoverlast. Eerder was er de overlast van de bouw van het appartementencomplex Quatre Mains Deux aan de Borneostraat. Toen dat project was afgerond, begon de bouw van het Vrouw Kind Centrum. Het huidige plan voegt weer extra 5 jaar bouwoverlast toe aan deze reeks. Hierbij moet gedacht worden aan overlast van bouwverkeer, van bouwstof op auto's, ramen en in de tuin alsmede uiteraard licht- en geluidsoverlast.

- k. Er kan eventueel schade ontstaan aan de woning van reclamante wanneer er gedurende 3½ maand 1000 palen in de grond zullen worden geheid op kleine afstand van haar woning.

Overige opmerkingen:

- l. Bij het inzien van de plantoelichting op het ontwerp-bestemmingsplan heeft reclamante de veranderingen en gevolgen voor het 'korte' deel van de Borneostraat (vanaf de afsluitpaaltjes in stadsrichting) niet goed kunnen vinden. Op pagina 30 van de plantoelichting staat alle omliggende straten, behalve de Borneostraat, genoemd. Hierbij is het tevens van belang in te zien dat er een groot verschil bestaat tussen de delen van de Borneostraat aan beide zijden van de afsluitpaaltjes. De even huisnummers 44 t/m 50 (vanaf de paaltjes in stadsrichting) komen pal voor de 35 meter hoge nieuwbouw te liggen en bevinden zich in een totaal andere situatie dan de huizen aan de andere kant van de afsluitpaaltjes.

Samenvattende conclusie:

- m. De hierboven genoemde punten hebben grote gevolgen voor het persoonlijk woongenot van reclamante tijdens en na de bouwperiode. De gevolgen voor de waarde van haar woning lijken verstrekkend. Graag zou reclamante in de gelegenheid worden gesteld haar zienswijzen mondeling toe te lichten om de eventuele andere mogelijkheden te bespreken. Mogelijk zijn er oplossingen te vinden om aan haar bezwaren tegemoet te komen.

Gemeentelijk commentaar:

ad. a.

Het huidige bestemmingsplan laat tegenover de woning van de reclamante een hoogte van 12 meter toe. Het nieuwe bestemmingsplan zal wat dat betreft een hogere bouwhoogte toelaten.

Bij een dynamisch proces als ruimtelijke ordening zijn veranderingen in binnenstedelijke situaties ons inziens nooit uit te sluiten. Ruimtelijke ontwikkelingen in binnenstedelijk gebied, met name de ligging in een stedelijke omgeving, zijn in planologisch opzicht dikwijls in enige mate voorzienbaar. Het is inherent aan het wonen in het binnenstedelijk gebied dat beperkingen als gevolg van planologische inzichten veelal min of meer in de lijn der verwachtingen kunnen liggen. De beoogde nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, zoals gefaciliteerd in het bestemmingsplan, is in overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk beleid, zoals vastgelegd in de Toekomstvisie Enschede 2020 en de recentelijk door de gemeenteraad vastgestelde Herijking van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie. In de Stadsdeelvisie Binnensingelgebied is aangegeven dat versterking en verdere completering van het binnensingelgebied als het meest herkenbare en imagobepalende beeldmerk van de stad wordt nagestreefd met een vergaande intensivering van het ruimtegebruik. Tevens is in deze visie nadrukkelijk aangegeven dat voor het grootste gedeelte van het betreffende werkmilieu (Zorgmilieu MST/ Boulevardzone) wordt ingezet op een grootschalig karakter met hoogbouw.

Aan een geldend bestemmingsplan kunnen, vanwege gewijzigde planologische inzichten en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, geen blijvende rechten worden ontleend en niemand heeft blijvend recht op een vrij uitzicht.

Wij erkennen dat de beoogde nieuwbouw voor reclamante weliswaar een aanzienlijke vergroting van de bouwhoogte betekent ten opzichte van het huidig planologisch regime, maar wij achten de beoogde nieuwbouw passend in de stedelijke omgeving en zijn van mening dat de ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Wij onderkennen dat de realisering van de in het plan voorziene bebouwing een aantasting betekent van het huidige vrije uitzicht ten opzichte van de huidige bebouwde situatie, hetgeen van invloed kan zijn op de woonbeleving c.q. het woongenot. Echter, ook in het vigerende bestemmingsplan werd dit doorzicht enigszins belemmerd door een in het bestemmingsplan aanwezige bebouwingmogelijkheid. De visuele hinder achten wij niet dusdanig dat er sprake is van een onaanvaardbare belemmering van uitzicht en lichttoetreding.

Het is juist dat aan deze gevel ruimtes komen met zorggerelateerde functies. De nieuwbouw bevat met name zorggerelateerde functies van het ziekenhuis. De aard van de functies in deze hoek van het gebouw vergt een invulling, waarbij ook de gevel nuttig gemaakt wordt. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal nadrukkelijk aandacht worden besteed aan de vormgeving van deze gevel.

ad. b.

De afstand van woning tot de nieuwbouw bedraagt ter plekke minimaal 22,5 meter. Doordat de gevellijn verloopt van de woning af, is het verlies aan daglicht toetreding ten opzichte van het huidige bestemmingsplan gering. Voor een binnenstedelijke situatie wordt dit als aanvaardbaar gezien.

ad.c.

Zie het gemeentelijk commentaar onder ad. a.

Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan is de situatie van de aanwezigheid van gevels (ervaren als 'opsluiting') niet verminderd. Er wordt langs de gevel gekeken richting een opening tussen het Vrouw en Kindcentrum en de nieuwbouw.

ad. d.

De geplande nieuwbouw zal ten opzichte van het huidige bestemmingsplan de privacy beperkt nadelig beïnvloeden.

ad. e.

De spoedeisende hulp bevindt zich op de hoek van het meest noordelijke gedeelte van de Borneostraat. Hier bevindt zich reeds in het huidige bestemmingsplan een ontsluiting voor bedrijfsverkeer als ook personenvervoer. Vanuit noordelijk of oostelijke richting zal de ambulance via de Burgemeester Edo Bergsmalaan - Beltstraat – Borneostraat de ontsluiting naar de spoedeisende hulp nemen.

De spoedeisende hulp wordt door de ambulances vanuit zuidelijke richting bereikt door, zoals in de huidige situatie, vanaf de Wooldriksweg de ontsluiting voor bedrijfsverkeer het terrein van het MST op te gaan en via dit terrein de spoedeisende hulp te bereiken. Dit betekent dat er geen ambulances door het grootste gedeelte van de Borneostraat gaan. Het gebruik van ambulances is bovendien aan regels gebonden. Op 1 maart 2009 is een nieuwe wettelijke regeling van kracht, de Regeling optische en geluidssignalen 2009, die eenheid en structuur brengt in het gebruik van zwaailichten en sirenes op voertuigen van de hulpverleningsdiensten. Hiermee gelden tevens aangescherpte gedragsregels voor chauffeurs voor het gebruik van zwaailicht en sirene. Criteria en gedragsregels worden per hulpdienst vastgelegd.

Bij het nieuwe MST is de toegang tot spoedeisende hulp mogelijk via de ingang Wooldriksweg en de op de hoek Beltstraat-Borneostraat. Het huidige verkeer dat deze laatste toegang gebruikt, is veel omvangrijker van aard dan in de toekomstige situatie, aangezien deze toegang op dit moment de inrit vormt voor de parkeerplaats van het MST langs de Koningstraat en voor de parkeerplaats achter de Beltstraat. Deze parkeerplaatsen komen te vervallen. In de toekomstige situatie zal wel enig verkeer deze toegang benutten, zoals bijvoorbeeld dienstdoende artsen en medewerkers die voor spoed zijn opgeroepen, verkeer voor het brengen en halen van patiënten voor de spoedeisende hulp of voor specifiek goederenverkeer. Toegang per auto voor patiënten en bezoekers zal alleen mogelijk zijn via de H.J. van Heekgarage, met uitzondering van de zaterdag en de donderdagavond. Op deze tijdstippen zullen de MST-bezoekers worden verwezen naar de MST-parkeergarage, waar op dat moment ook voldoende capaciteit aanwezig is, omdat de Van Heekgarage dan nodig is voor de bezoekers van de binnenstad. Het parkeerverwijssysteem van de gemeente Enschede zal daarop worden aangepast. Er zal een nieuwe zuidelijke toegang voor de Van Heek parkeergarage worden gebouwd en er komt een (ondergrondse) voetgangersverbinding met een rollend trottoir van de Van Heek parkeergarage tot in het MST.

Het toeleveringsverkeer zal hoofdzakelijk van de goedereningang aan de Koningstraat en van de ingang aan de Wooldriksweg gebruik maken en in beperkte mate van de ingang aan de Borneostraat. Door de hierboven beschreven maatregelen zal de hinder en verkeersgevaarlijke situaties ter plaatse van de Borneostraat vooral afnemen. Het nu vrij intensieve verkeer naar de parkeerplaats vervalst. Alleen het ambulanceverkeer naar de spoedeisende hulp en enig ander verkeer, zoals boven omschreven, zal nog via de inrit hoek Beltstraat-Borneostraat plaatsvinden.

ad. f.

Zodra de nieuwbouw van het MST in gebruik is genomen, zullen alle bezoekers van het MST, zowel de polikliniekbezoekers als de bedbezoekers gaan parkeren in de Van Heekgarage, met uitzondering van de zaterdag en de donderdagavond. Op deze tijdstippen zullen de MST-bezoekers worden verwezen naar de MST-parkeergarage, waar op dat moment ook voldoende capaciteit aanwezig is, omdat de Van Heekgarage dan nodig is voor de bezoekers van de binnenstad. Het parkeerverwijssysteem van de gemeente Enschede zal daarop worden aangepast. De Van Heekgarage zal worden uitgebreid met een derde ingang in het verlengde van de Kuipersdijk.

Ten aanzien van de wijzigingen in de parkeervoorzieningen wordt in overleg met de betrokken bewoners en bedrijven de feitelijke situatie (de hoeveelheid parkeergelegenheid die vervalst, het aantal vergunninghouders, mogelijke maatwerkoplossingen) in kaart gebracht en gezocht naar alternatieven. Daarbij wordt expliciet gewerkt aan twee modellen, de situatie tijdens de bouw en de eindsituatie. De uitgangspunten daarbij zijn:

- de in de nabijheid gevestigde bedrijven moeten voor klanten en personeel op een adequate manier bereikbaar blijven en de bewoners (vergunninghouders) moeten redelijke alternatieven geboden kunnen worden;
- voor de eindsituatie is daarnaast een belangrijk uitgangspunt hoe het parkeren voor de spoedeisende hulp van het MST op een gereguleerde wijze kan worden ingepast.

Hoewel recente tellingen niet bevestigen dat er op dit moment schaarste aan parkeerplaatsen bestaat, is ook onze verwachting dat de parkeerdruk tijdens en na gereedkomen van de bouw zal toenemen. Vandaar dat wij voor de belanghebbenden maatwerkoplossingen nastreven, onder andere door het maaveld parkeren te reguleren en door dubbelgebruik (op kantooruren en daarbuiten) op bestaande terreinen mogelijk te maken.

ad. g.

In de gemeentelijke beleidsstukken inzake de Mobiliteitsvisie en de Binnenstadvisie als onderdeel van de herijking van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie (vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juni 2009) worden de uitgangspunten en concrete maatregelen beschreven die de gemeente voornemens is aan de zuidkant van het centrum te nemen. De beoogde nieuwbouw van het MST en de daaraan gekoppelde oplossing van het bezoekersparkeren in de Van Heekparkeergarage is daarin volledig meegenomen.

De gemeenteraad heeft in een amendement het voorbehoud gemaakt dat invoering van eenrichtingsverkeer in het centrum wordt voorafgegaan door een verkeerscirculatieplan, waarin de gevolgen van deze maatregel voor het omliggende wegennet worden opgevangen en dat aan de raad wordt voorgelegd. Dit betekent dat de gemeenteraad ten aanzien van de oplossingen op de Zuidlus/ Beltstraat eerst een uitgewerkt mobiliteitsplan wil ontvangen om op basis daarvan te toetsen of de voorgestelde en in principe door de raad ondersteunde voorstellen ook werkelijk het beoogde effect zullen hebben. Deze uitwerking wordt momenteel voorbereid en verwerkt tot een voorstel, dat in het najaar aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd.

Ten aanzien van de bereikbaarheid van de woning van reclamante verandert er weinig. Zowel vanaf de noordkant als de zuidkant blijft haar woning bereikbaar op vrijwel dezelfde wijze als in de huidige situatie.

ad. h.

Het helikopterplatform op het ziekenhuis zal mogelijk op een andere locatie worden gesitueerd met een eventuele ligging van het nieuwe platform op de nieuwbouw van het ziekenhuis. De aan- en uitvliegroute voor het platform komt in die situatie in noord-zuidrichting te liggen.

Wat het gebruik van het platform betreft treden er geen veranderingen op. Door de aard van het geluid en de vlieghoogte zal de geluidsbelasting als gevolg van de verplaatsing van het helikopterplatform niet of nauwelijks anders zijn dan nu het geval is. De traumahelikopter is bedoeld om te worden ingezet bij ernstige ongevallen en rampen in het kader van spoedeisende medische hulpverlening. De inzet ervan wordt beperkt door het Besluit hefschroefvliegtuigen bij ziekenhuizen milieubeheer. In dit besluit wordt geregeld wanneer het platform gebruikt mag worden. Over het gebruik, het doel en het aantal vluchten moet een rapportage worden bijgehouden. In het besluit is ook vastgelegd waarvoor er helikoptervluchten mogen worden uitgevoerd. Het betreft alleen gebruik voor spoedeisende medische zorg. Het MST zal bij het gebruik van het helikopterplatform aan de voorschriften in dit Besluit moeten voldoen. Hierop zal worden toegezien door de afdeling Luchtvaart van de Inspectiedienst van het ministerie van Verkeer en Waterstaat.

ad. i.

Bij de herinrichting van de openbare ruimte zal van de gemeente aandacht worden besteed aan groenelementen. Binnen de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" is het ook mogelijk om groenvoorzieningen te realiseren.

ad. j.

De situatie van sloop en bouw brengt overlast met zich mee voor de omgeving. Het bouwverkeer voor het transport van bouwmaterialen en afvalstoffen kan lokaal voor enige overlast in de dagperiode zorgen. Dit betreft een tijdelijke situatie. Daarbij is het uitgangspunt om de overlast te minimaliseren.

In de sloopvergunning worden onder andere standaard voorwaarden opgenomen met betrekking tot het zoveel mogelijk voorkomen van overlast door stof, lawaai etc. Ook in de Bouwverordening zijn soortgelijke eisen opgenomen. Alvorens de aannemer mag starten met de werkzaamheden, zal minimaal drie weken van te voren een sloop-, resp. bouwveiligheidsplan ter goedkeuring moeten worden overgelegd. De stukken moeten ook een sloop-/ bouwterreinrichting bevatten, waarop aangegeven de bouwketen, containers, zaag-,/ timmerloodsen, hijskraanopstelling(en) met draaicirkel(s), opslagterreinen en een overzicht van de aan- en afvoerroutes. Deze terreinrichtingen worden in de regel geproduceerd door of in opdracht van de hoofdaannemer. Eerst na goedkeuring hiervan door de gemeente mag met de bouw worden gestart. Alle inspanningen zullen worden verricht om de hinder en overlast voor de (woon)omgeving tot een minimum te beperken.

ad. k.

Ten behoeve van de fundering voor de nieuwbouw van het MST zullen heiwerkzaamheden moeten plaatsvinden. Daarbij zal er naar gestreefd worden om de overlast door deze heiwerkzaamheden te beperken. Dit is ook noodzakelijk, omdat de zorgverlening in het ziekenhuis direct naast de bouwplaats ook zoveel mogelijk ongestoord doorgang moet kunnen vinden.

De situatie van sloop en bouw brengt overlast met zich mee voor de omgeving. Het bouwverkeer voor het transport van bouwmaterialen en afvalstoffen kan lokaal voor enige overlast in de dagperiode zorgen. Dit betreft een tijdelijke situatie. Daarbij is het uitgangspunt om de overlast te minimaliseren.

In de sloopvergunning worden onder andere standaard voorwaarden opgenomen met betrekking tot het zoveel mogelijk voorkomen van overlast door stof, lawaai etc. Ook in de Bouwverordening zijn soortgelijke eisen opgenomen. Alvorens de aannemer mag starten met de werkzaamheden, zal minimaal drie weken van te voren een sloop-, resp. bouwveiligheidsplan ter goedkeuring moeten worden overgelegd. De stukken moeten ook een sloop-/ bouwterreinrichting bevatten, waarop aangegeven de bouwketen, containers, zaag-,/ timmerloodsen, hijskraanopstelling(en) met draaicirkel(s), opslagterreinen en een overzicht van de aan- en afvoerroutes. Deze terreinrichtingen worden in de regel geproduceerd door of in opdracht van de hoofdaannemer. Eerst na goedkeuring hiervan door de gemeente mag met de bouw worden gestart. Alle inspanningen zullen worden verricht om de hinder en overlast voor de (woon)omgeving tot een minimum te beperken.

Aangezien het hier een grootschalig en langdurig bouwproject betreft, waarbij de aannemer vrijwel geen bouwterrein tot zijn beschikking heeft en er sprake is van complexe logistieke processen, zal de gemeente (in afstemming met het bouw bureau van het MST) op voorhand een aantal randvoorwaarden meegeven die op het bouwproces van toepassing zijn. Belanghebbenden worden bij het opstellen van deze randvoorwaarden betrokken.

Schade en, in bepaalde mate, hinder of overlast door heiwerkzaamheden, is afhankelijk van de gekozen methodiek. De minste schade valt in het algemeen te verwachten, indien wordt gekozen voor in de grond gemaakte boorpalen. In Enschede ontbreekt een verordening op basis waarvan in bepaalde situaties een bepaalde heimethodiek kan worden afgedwongen. De keuze ligt bij de opdrachtgever. Ook de keuze om vooraf de aangrenzende panden te inspecteren en de toestand vast te leggen, is een verantwoordelijkheid van de opdrachtgever. Voor zover een particulier of andere belanghebbende vreest voor schade dan wel aanvullende zekerheid wenst in verband met het eenduidig kunnen aantonen van schade, kan er voor worden gekozen om zelf een opname van de huidige situatie te laten uitvoeren.

ad. l.

Bij het vastleggen van de bebouwingmogelijkheden in het ontwerp-bestemmingsplan is nadrukkelijk gekeken naar een zorgvuldige planologische inpassing van het bouwplan in de stedelijke (woon)omgeving. Het betreft hier een ruimtelijke ontwikkeling in het binnenstedelijk gebied, grenzend aan het stadscentrum. De nieuwbouw begint bij de inrit ter plaatse van de Borneostraat met 35 meter hoogte, maar zal direct langs de Borneostraat uiteindelijk 20 meter zijn.

De afstand van de woning van reclamante tot het hoogste punt van de nieuwbouw zal circa 22,5 meter bedragen. De stedenbouwkundige maat en schaal van de bebouwing die het plan mogelijk maakt achten wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar, gelet op onder meer de stedelijke omgeving van deze binnenstedelijke locatie.

ad. m.

Wij erkennen dat de beoogde nieuwbouw voor reclamante weliswaar een aanzienlijke vergroting van de bouwhoogte betekent ten opzichte van het huidig planologisch regime, maar wij achten de beoogde nieuwbouw passend in de stedelijke omgeving en zijn van mening dat de ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat

Indien door realisering van de plannen schade wordt ondervonden in de vorm van waardevermindering van particulier eigendom of anderszins vanwege ernstige aantasting van het woongenot, kan eventueel worden verzocht om schadevergoeding. Een eventueel verzoek om waardevermindering ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan zal worden voorgelegd aan de planschadecommissie.

9. Mevr. J. Poel, Boulevard- 1945 254, 7511 AH Enschede

Brief van 8 juli 2009, ingekomen 13 juli 2009

Reclamante dient een zienswijze in als bewoonster van het flatgebouw op de hoek van de Beltstraat en de Boulevard, direct tegenover de toekomstige bouwlocatie van het Medisch Spectrum Twente.

- a. Het bestemmingsplan staat een bouwhoogte toe van 35 meter, aanzienlijk meer dan de hoogte van de bestaande bebouwing aan de Beltstraat en daarachter. Dit zal het uitzicht vanuit het appartement van reclamante ernstig beperken. Op dit moment bestaat er vrij uitzicht over de stad en zelfs verder. Dit uitzicht zal vrijwel geheel verdwijnen door de toegestane bouwhoogte van het MST.
- b. Tevens zal door deze toegenomen bouwhoogte een groot gedeelte van het zonlicht op het appartement van reclamante geblokkeerd worden. Vooral in de wintermaanden zal haar appartement nog maar zeer beperkt zonlicht ontvangen.
- c. Het verlies aan uitzicht en het verlies aan zonlicht vormen samen een behoorlijke verslechtering van het woongenot.
- d. Tevens maakt zij zich zorgen over verlies aan privacy door mogelijke inkijk vanuit het MST.
- e. Reclamante vraagt zich af waarom het bouwvolume van het MST zo sterk wordt geconcentreerd aan de rand van het ziekenhuisterrein, namelijk direct langs de Beltstraat en de Koningstraat, terwijl het midden van het MST-terrein relatief leef blijft. Als het hoofdvolume meer op het midden van het terrein zou worden gebouwd en langs de randen een lagere bouwhoogte zou gelden, dan zouden omwonenden aanzienlijk minder schaduwwerking en verlies aan uitzicht hebben. Reclamante verzoekt dan ook de toegestane bouwhoogte in een ruime strook langs de Beltstraat en de Koningstraat te verlagen en de hogere bouwvolumes meer naar het midden van het MST-terrein te verplaatsen.
- f. Naast het bouwplan van het MST maakt reclamante zich tevens zorgen over de toekomstige verkeersafwikkeling. Door het verdwijnen van vrijwel alle parkeerplaatsen op maaiveld verwacht zij een aanzienlijke stijging van de parkeeroverlast rondom het flatgebouw. Veel bewoners en bezoekers parkeren op het terrein rondom het MST of in de Beltstraat. Het is op dit moment onduidelijk hoeveel parkeerplaatsen er in de Beltstraat, bij de apotheek, in de nieuwe situatie zullen worden gerealiseerd, maar dit zal zeker niet opwegen tegen de te verdwijnen parkeerplaatsen achter het voormalige IT's en Meeus makelaars. Vooral voor relatief kort parkeren van bezoekers van de appartementen als ook de winkels bij haar in de flat en de omgeving, verwacht zij dat veel mensen hun auto niet in de dure Van Heekgarage willen gaan parkeren. Reclamante vraagt zich af hoe wordt voorkomen dat er grote parkeerproblemen rondom de Beltstraat ontstaan.
- g. Door de situering van de hoofdingang direct tegenover haar appartement verwacht zij veel (geluids-)overlast van autoverkeer alsmede wild geparkeerde fietsen, indien er geen adequate fietsenstalling direct nabij de hoofdentree van het MST wordt gerealiseerd.
- h. Het voorgestelde ontwerp voor het plein tussen MST en Holland Casino lijkt tot verkeersproblemen te leiden. De vele bussen die hier langs rijden, zullen veel meer moeten keren en draaien, wat tot meer geluidsoverlast zal leiden, en tevens de kans op opstoppingen vergroot doordat de bussen meer tijd nodig hebben het verkeersknooppunt over te steken en er meer punten ontstaan waar verkeersstromen elkaar kunnen kruisen. In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan zijn wel kaartjes opgenomen met daarin de afzonderlijke verkeersstromen rondom het plein, maar hoe al deze verschillende verkeersstromen tezamen moeten vallen zonder tot opstoppingen en overlast te leiden, is onduidelijk. De toelichting van het bestemmingsplan geeft in ieder geval niet het gevoel dat er goed over de verkeersstromen is nagedacht. Een goede analyse met te verwachten verkeersstromen en intensiteiten ontbreekt, zodat geheel niet duidelijk is hoe dit behoorlijk ingewikkelde verkeersknooppunt in de toekomst moet gaan functioneren.

- i. Reclamante uit tevens haar zorgen over de te verwachten bouwperiode en daarmee samenhangende overlast. De heiwerkzaamheden zullen ruim drie maanden duren en de totale bouwperiode kan tot vijf jaar duren. Dit is een zeer lange periode die voor aanzienlijke overlast kan zorgen van zowel geluid, verkeer, licht en stof. Reclamante verwacht in ieder geval dat er vóór en tijdens de bouwperiode constructief met omwonenden wordt overlegd en dat er alles aan wordt gedaan om de overlast tijdens deze zeer lange bouwperiode zoveel mogelijk te beperken.
- j. Het verslechterde uitzicht, de schaduwwerking van het MST op haar appartement, de verslechterde bereikbaarheid en de te verwachten (geluids-)overlast van de toekomstige verkeersstromen zullen zowel het woongenot als de waarde van haar appartement doen verminderen.
- k. Reclamante verzoekt derhalve het bestemmingsplan aan te passen, zodat bovengenoemde punten worden opgelost dan wel voorkomen, en haar woongenot op het huidige niveau blijft gegarandeerd. Mocht het bestemmingsplan hierop niet voldoende worden aangepast dan zal zij een verzoek tot planschade indienen om de waardevermindering en het verlies aan woongenot te laten compenseren.

Gemeentelijk commentaar:

ad. a.

Ten opzichte van de huidige bebouwingssituatie zal het zicht op de Koningstraat afnemen. Echter, ten opzichte van de momenteel geldende bouwmogelijkheden op grond van het huidig bestemmingsplan, is de nieuwbouw naar achteren geplaatst en zal er ter plekke een verbreding van de Beltstraat ontstaan.

Het geldende bestemmingsplan biedt voor het grootste gedeelte van het terrein reeds een bouwmogelijkheid van 35 meter, terwijl op basis van het huidig planologisch regime aan de randen een bouwhoogte van 20 meter is toegestaan. Het plan sluit aan bij het gemeentelijk ruimtelijk beleid om in het binnenstedelijk gebied hogere gebouwen te realiseren. In deze stedelijke omgeving is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst dat het nieuwe ziekenhuis een goede aanhechting krijgt aan de structuur van de (binnen)stad verkrijgt met aantrekkelijke, stedelijke straatwanden. In het stedenbouwkundig plan is uitgangspunt dat de opbouw van de verschillende hoogtes van het ziekenhuis wordt afgestemd op de schaal en de maat van de aanliggende bebouwing, waarbij voldoende afstand wordt aangehouden tot de bestaande woningen. De hoogte van het gebouw is langs de Beltstraat teruggebracht naar 20 meter door een getrapte volume opbouw.

Bij het vastleggen van de bebouwingsmogelijkheden in het ontwerp-bestemmingsplan is nadrukkelijk gekeken naar een zorgvuldige planologische inpassing van het bouwplan in de stedelijke (woon)omgeving. Het betreft hier een ruimtelijke ontwikkeling in het binnenstedelijk gebied, grenzend aan het stadscentrum. De stedenbouwkundige maat en schaal van de bebouwing die het plan mogelijk maakt achten wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar, gelet op onder meer de stedelijke omgeving van deze binnenstedelijke locatie.

ad. b.

Er is onderzoek verricht naar de schaduwwerking van de geplande nieuwbouw op de hoek Koningstraat/ Beltstraat op de bestaande omliggende bebouwing en buitenruimten. De invloed van de geplande hoogbouw op de bezonning van de omgeving is onderzocht, waarbij een vergelijking is gemaakt tussen de bestaande situatie, huidig bestemmingsplan en de nieuwe situatie.

Uit de verrichte schaduwstudie blijkt dat door realisatie van de nieuwbouw van het ziekenhuis de bezonning van een aantal panden in de directe omgeving negatief wordt beïnvloed. Deze negatieve beïnvloeding in de vorm van een afname van zonlicht, afhankelijk van het jaargetijde, zal in hoofdzaak slechts van relatief korte duur zijn. De meer ernstige schaduwhinder blijft in hoofdzaak beperkt tot het winterseizoen. De negatieve schaduweffecten hebben met name betrekking op de westgevel van het appartementencomplex op de hoek van de Boulevard 1945 met de Beltstraat. Dit appartementencomplex bestaat uit een T-vormig volume, met het korte blok langs de Beltstraat en het lange blok langs de Boulevard. Het korte blok valt binnen de invloedssfeer van het nieuwe ziekenhuis. Het gebouw staat niet evenwijdig aan het nieuwe ziekenhuis, waardoor de schaduwwerking van het ziekenhuis op de gevel van het woongebouw per appartement verschilt. Ook treden er duidelijke verschillen op tussen de appartementen op de onderste bouwlagen en de bovenste bouwlagen en tussen de meer zuidelijk gelegen appartementen, die op kortere afstand tot het nieuwe ziekenhuis zijn gelegen, en de meer noordelijk gelegen appartementen. Erkend wordt dat de bezonning voor het appartement van reclamante verminderd. Ondanks de geconstateerde afname van zonuren voor een aanzienlijk deel van het aantal appartementen is de gemeente van mening dat in deze binnenstedelijke situatie, waarbij de stedelijke omgeving tevens is aangemerkt als hoogbouwzone, nog een goede woonkwaliteit kan worden bereikt. De schaduwwerking voor de omliggende percelen is niet van een dusdanige omvang dat er sprake is van een ontoelaatbare aantasting van het woon-, leef- en verblijfsklimaat. Gelet op het belang van het behoud van het MST voor de binnenstad is de gemeente van mening dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling in deze situatie dient te prevaleren.

ad. c.

Bij een dynamisch proces als ruimtelijke ordening zijn veranderingen in binnenstedelijke situaties ons inziens nooit uit te sluiten. Ruimtelijke ontwikkelingen in binnenstedelijk gebied, met name de ligging in een stedelijke omgeving, zijn in planologisch opzicht dikwijls in enige mate voorzienbaar. Het is inherent aan het wonen in het binnenstedelijk gebied dat beperkingen als gevolg van planologische inzichten veelal min of meer in de lijn der verwachtingen kunnen liggen. De beoogde nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, zoals gefaciliteerd in het bestemmingsplan, is in overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk beleid, zoals vastgelegd in de Toekomstvisie Enschede 2020 en de recentelijk door de gemeenteraad vastgestelde Herijking van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie. In de Stadsdeelvisie Binnensingelgebied is aangegeven dat versterking en verdere completering van het binnensingelgebied als het meest herkenbare en imagobepalende beeldmerk van de stad wordt nagestreefd met een vergaande intensivering van het ruimtegebruik. Tevens is in deze visie nadrukkelijk aangegeven dat voor het grootste gedeelte van het betreffende werkmilieu (Zorgmilieu MST/ Boulevardzone) wordt ingezet op een grootschalig karakter met hoogbouw.

Aan een geldend bestemmingsplan kunnen, vanwege gewijzigde planologische inzichten en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, geen blijvende rechten worden ontleend en niemand heeft blijvend recht op een vrij uitzicht.

Wij erkennen dat de beoogde nieuwbouw voor reclamante weliswaar nadelige effecten tot gevolg heeft, maar in relatie tot de mogelijkheden op basis van het geldende bestemmingsplan achten wij de beoogde nieuwbouw passend in de stedelijke omgeving en zijn wij van mening dat de ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

ad. d.

De geplande nieuwbouw zal ten opzichte van het huidige bestemmingsplan de privacy beperkt nadelig beïnvloeden. Door het terugplaatsen van de bebouwing naar achteren ten opzichte van het huidige bestemmingsplan wordt mede beoogd de effecten van privacy en inkijk te beperken.

ad. e.

Het ziekenhuis wil op korte termijn de nieuwbouw realiseren. De huisvesting dient te zijn toegesneden op het realiseren van de visie en de beleidsdoelen van het ziekenhuis. Dit is gebaseerd op het Lange Termijn HuisvestingsPlan van het MST. Op de hoek Haaksbergerstraat – Koningstraat is momenteel de afdeling Radiotherapie gesitueerd. Hiervoor zijn diverse stralingsbunkers in de bebouwing opgenomen, waarop geen nieuwbouw plaats kan vinden. Daarnaast is het erg moeilijk deze te verplaatsen. Deze afdeling zal dan ook gehandhaafd worden. Daarnaast is er bij de nieuwbouw expliciet gekozen een koppeling te maken met de centrumfuncties van het stadshart. Hierdoor wordt het ziekenhuis een onderdeel van het centrum. Op langere termijn zou het mogelijk zijn dat op de hoek Haaksbergerstraat – Koningstraat wel (hogere) nieuwbouw plaats vindt.

Bij het vastleggen van de bebouwingmogelijkheden in het ontwerp-bestemmingsplan is nadrukkelijk gekeken naar een zorgvuldige planologische inpassing van het bouwplan in de stedelijke (woon)omgeving. Het betreft hier een ruimtelijke ontwikkeling in het binnenstedelijk gebied, grenzend aan het stadscentrum. De stedenbouwkundige maat en schaal van de bebouwing die het plan mogelijk maakt achten wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar, gelet op onder meer de stedelijke omgeving van deze binnenstedelijke locatie.

ad. f.

Zodra de nieuwbouw van het MST in gebruik is genomen, zullen alle bezoekers van het MST, zowel de polikliniekbezoekers als de bedbezoekers gaan parkeren in de Van Heekgarage, met uitzondering van de zaterdag en de donderdagavond. Op deze tijdstippen zullen de MST-bezoekers worden verwezen naar de MST-parkeergarage, omdat de Van Heekgarage dan nodig is voor de bezoekers van de binnenstad. Het parkeerverwijssysteem van de gemeente Enschede zal daarop worden aangepast. De Van Heekgarage zal worden uitgebreid met een derde ingang in het verlengde van de Kuipersdijk.

Ten aanzien van de wijzigingen in de parkeervoorzieningen wordt in overleg met de betrokken bewoners en bedrijven de feitelijke situatie (de hoeveelheid parkeergelegenheid die vervalt, het aantal vergunninghouders, mogelijke maatwerkoplossingen) in kaart gebracht en gezocht naar alternatieven. Daarbij wordt expliciet gewerkt aan twee modellen, de situatie tijdens de bouw en de eindsituatie. De uitgangspunten daarbij zijn:

- de in de nabijheid gevestigde bedrijven moeten voor klanten en personeel op een adequate manier bereikbaar blijven en de bewoners (vergunninghouders) moeten redelijke alternatieven geboden kunnen worden;
- voor de eindsituatie is daarnaast een belangrijk uitgangspunt hoe het parkeren voor de spoedeisende hulp van het MST op een gereguleerde wijze kan worden ingepast.

Hoewel recente tellingen niet bevestigen dat er op dit moment schaarste aan parkeerplaatsen bestaat, is ook onze verwachting dat de parkeerdruk tijdens en na gereedkomen van de bouw zal toenemen. Vandaar dat wij voor de belanghebbenden maatwerkoplossingen nastreven, onder andere door het maaiveld parkeren te reguleren en door dubbelgebruik (op kantooruren en daarbuiten) op bestaande terreinen mogelijk te maken.

ad. g.

In de gemeentelijke beleidsstukken inzake de Mobiliteitsvisie en de Binnenstadsvisie als onderdeel van de herijking van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie (vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juni 2009) worden de uitgangspunten en concrete maatregelen beschreven die de gemeente voornemens is aan de zuidkant van het centrum te nemen.

De beoogde nieuwbouw van het MST en de daaraan gekoppelde oplossing van het bezoekersparkeren in de Van Heekparkeergarage is daarin volledig meegenomen.

De gemeenteraad heeft in een amendement het voorbehoud gemaakt dat invoering van eenrichtingsverkeer in het centrum wordt voorafgegaan door een verkeerscirculatieplan, waarin de gevolgen van deze maatregel voor het omliggende wegennet worden opgevangen en dat aan de raad wordt voorgelegd. Dit betekent dat de gemeenteraad ten aanzien van de oplossingen op de Zuidlus/ Beltstraat eerst een uitgewerkt mobiliteitsplan wil ontvangen om op basis daarvan te toetsen of de voorgestelde en in principe door de raad ondersteunde voorstellen ook werkelijk het beoogde effect zullen hebben. Deze uitwerking wordt momenteel voorbereid en verwerkt tot een voorstel, dat in het najaar aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd.

Het fietsparkeren zal door het MST in goed overleg met de Gemeente worden opgelost.

ad. h.

Zie het gemeentelijk commentaar onder ad. g.

ad. i.

Ten behoeve van de fundering voor de nieuwbouw van het MST zullen heiwerkzaamheden moeten plaatsvinden. Daarbij zal er naar gestreefd worden om de overlast door deze heiwerkzaamheden te beperken. Dit is ook noodzakelijk, omdat de zorgverlening in het ziekenhuis direct naast de bouwplaats ook zoveel mogelijk ongestoord doorgang moet kunnen vinden.

De situatie van sloop en bouw brengt overlast met zich mee voor de omgeving. Het bouwverkeer voor het transport van bouwmaterialen en afvalstoffen kan lokaal voor enige overlast in de dagperiode zorgen. Dit betreft een tijdelijke situatie. Daarbij is het uitgangspunt om de overlast te minimaliseren.

In de sloopvergunning worden onder andere standaard voorwaarden opgenomen met betrekking tot het zoveel mogelijk voorkomen van overlast door stof, lawaai etc. Ook in de Bouwverordening zijn soortgelijke eisen opgenomen. Alvorens de aannemer mag starten met de werkzaamheden, zal minimaal drie weken van tevoren een sloop-, resp. bouwveiligheidsplan ter goedkeuring moeten worden overgelegd. De stukken moeten ook een sloop-/ bouwterreinrichting bevatten, waarop aangegeven de bouwketen, containers, zaag-,/ timmerloodsen, hijskraanopstelling(en) met draaicirkel(s), opslagterreinen en een overzicht van de aan- en afvoerroutes. Deze terreinrichtingen worden in de regel geproduceerd door of in opdracht van de hoofdaannemer. Eerst na goedkeuring hiervan door de gemeente mag met de bouw worden gestart. Alle inspanningen zullen worden verricht om de hinder en overlast voor de (woon)omgeving tot een minimum te beperken.

Aangezien het hier een grootschalig en langdurig bouwproject betreft, waarbij de aannemer vrijwel geen bouwterrein tot zijn beschikking heeft en er sprake is van complexe logistieke processen, zal de gemeente (in afstemming met het bouw bureau van het MST) op voorhand een aantal randvoorwaarden meegeven die op het bouwproces van toepassing zijn. Belanghebbenden worden bij het opstellen van deze randvoorwaarden betrokken.

Schade en, in bepaalde mate, hinder of overlast door heiwerkzaamheden, is afhankelijk van de gekozen methodiek. De minste schade valt in het algemeen te verwachten, indien wordt gekozen voor in de grond gemaakte boorpalen. In Enschede ontbreekt een verordening op basis waarvan in bepaalde situaties een bepaalde heimethodiek kan worden afgedwongen. De keuze ligt bij de opdrachtgever. Ook de keuze om vooraf de aangrenzende panden te inspecteren en de toestand vast te leggen, is een verantwoordelijkheid van de opdrachtgever. Voor zover een particulier of andere belanghebbende vreest voor schade dan wel aanvullende zekerheid wenst in verband met het eenduidig kunnen aantonen van schade, kan er voor worden gekozen om zelf een opname van de huidige situatie te laten uitvoeren.

ad. j.

Bij een dynamisch proces als ruimtelijke ordening zijn veranderingen in binnenstedelijke situaties ons inziens nooit uit te sluiten. Ruimtelijke ontwikkelingen in binnenstedelijk gebied, met name de ligging in een stedelijke omgeving, zijn in planologisch opzicht dikwijls in enige mate voorzienbaar.

Het is inherent aan het wonen in het binnenstedelijk gebied dat beperkingen als gevolg van planologische inzichten veelal min of meer in de lijn der verwachtingen kunnen liggen. De beoogde nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, zoals gefaciliteerd in het bestemmingsplan, is in overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk beleid, zoals vastgelegd in de Toekomstvisie Enschede 2020 en de recentelijk door de gemeenteraad vastgestelde Herijking van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie. In de Stadsdeelvisie Binnensingelgebied is aangegeven dat versterking en verdere completering van het binnensingelgebied als het meest herkenbare en imagobepalende beeldmerk van de stad wordt nagestreefd met een vergaande intensivering van het ruimtegebruik. Tevens is in deze visie nadrukkelijk aangegeven dat voor het grootste gedeelte van het betreffende werkmilieu (Zorgmilieu MST/ Boulevardzone) wordt ingezet op een grootschalig karakter met hoogbouw.

Aan een geldend bestemmingsplan kunnen, vanwege gewijzigde planologische inzichten en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, geen blijvende rechten worden ontleend en niemand heeft blijvend recht op een vrij uitzicht.

Wij erkennen dat de beoogde nieuwbouw voor reclamante weliswaar nadelige effecten tot gevolg heeft, maar in relatie tot de mogelijkheden op basis van het geldende bestemmingsplan achten wij de beoogde nieuwbouw passend in de stedelijke omgeving en zijn wij van mening dat de ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Indien door realisering van de plannen schade wordt ondervonden in de vorm van waardevermindering van particulier eigendom of anderszins vanwege ernstige aantasting van het woongenot, kan eventueel worden verzocht om schadevergoeding. Een eventueel verzoek om waardevermindering ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan zal worden voorgelegd aan de planschadecommissie.

ad. k.

Zie het gemeentelijk commentaar onder ad. j.

10. Wooncorporatie Ons Huis, Postbus 1305, 7500 BH Enschede

Brief van 18 juni 2009, inhoudende een pro-forma zienswijze, aangevuld per brief van 28 juli 2009, ingekomen 29 juli 2009, met de inhoudelijke motivering.

Samenvatting reactie:

a. Algemeen

Wooncorporatie Ons Huis geeft aan dat zij de plicht heeft een ongestoord woongenot na te streven voor alle huurders die in een woning van haar wonen. Mogelijke aantasting van dit woongenot verplicht haar actie te ondernemen om dit te voorkomen dan wel te minimaliseren. Voor de woningen en appartementen aan de Borneostraat schuilt een reëel gevaar dat met het vaststellen van dit bestemmingsplan het woongenot van deze bewoners vermindert.

b. Hoogte

De hoogte van de gebouwen en met name het deel aan de Borneostraat (6 verdiepingen) leidt tot een vermindering van het woongenot door inkijk mogelijkheden en door de vermindering van lichtinval.

c. Geluid

Tussen de nieuwbouw en haar woning aan de Borneostraat 79 vindt na realisering van de nieuwbouw het ambulancevervoer plaats. Gebruik van sirene leidt tot een duidelijke vermindering van het woongenot voor de bewoners in deze straat.

d. Toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden

Op middellange termijn (5 tot 10 jaar) besluit wooncorporatie Ons Huis over de toekomst van de eengezinswoningen aan de Borneostraat. De toegestane hoogte in het bestemmingsplan kan leiden tot een beperking van haar ontwikkelingsmogelijkheden op termijn.

Gemeentelijk commentaar:

ad. a.

Bij een dynamisch proces als ruimtelijke ordening zijn veranderingen in binnenstedelijke situaties ons inziens nooit uit te sluiten. Ruimtelijke ontwikkelingen in binnenstedelijk gebied, met name de ligging in een stedelijke omgeving, zijn in planologisch opzicht dikwijls in enige mate voorzienbaar. Het is inherent aan het wonen in het binnenstedelijk gebied dat beperkingen als gevolg van planologische inzichten veelal min of meer in de lijn der verwachtingen kunnen liggen. De beoogde nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, zoals gefaciliteerd in het bestemmingsplan, is in overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk beleid, zoals vastgelegd in de Toekomstvisie Enschede 2020 en de recentelijk door de gemeenteraad vastgestelde Herijking van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie. In de Stadsdeelvisie Binnensingelgebied is aangegeven dat versterking en verdere completering van het binnensingelgebied als het meest herkenbare en imagobepalende beeldmerk van de stad wordt nagestreefd met een vergaande intensivering van het ruimtegebruik. Tevens is in deze visie nadrukkelijk aangegeven dat voor het grootste gedeelte van het betreffende werkmilieu (Zorgmilieu MST/ Boulevardzone) wordt ingezet op een grootschalig karakter met hoogbouw.

Aan een geldend bestemmingsplan kunnen, vanwege gewijzigde planologische inzichten en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, geen blijvende rechten worden ontleend en niemand heeft blijvend recht op een vrij uitzicht.

Wij erkennen dat de beoogde nieuwbouw voor de bewoners van de woningen en appartementen aan de Borneostraat weliswaar nadelige effecten tot gevolg heeft, maar in relatie tot de mogelijkheden op basis van het geldende bestemmingsplan achten wij de beoogde nieuwbouw passend in de stedelijke omgeving en zijn wij van mening dat de ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Indien door realisering van de plannen schade wordt ondervonden in de vorm van waardevermindering van particulier eigendom of anderszins vanwege ernstige aantasting van het woongenot, kan eventueel worden verzocht om schadevergoeding. Een eventueel verzoek om waardevermindering ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan zal worden voorgelegd aan de planschadecommissie.

ad.b.

Wij onderkennen dat de realisering van de in het plan voorziene bebouwing nadelige gevolgen heeft ten opzichte van de huidige bebouwde situatie, hetgeen van invloed kan zijn op de woonbeleving c.q. het woongenot. Op grond van het huidig bestemmingsplan is, met inachtneming van een bepaalde zone, achter de eengezinswoningen aan de Borneostraat reeds een bouwhoogte toegestaan van 35 meter. Op basis van het huidige bestemmingsplan is het Vrouw Kind Centrum gerealiseerd. Ook in het vigerende bestemmingsplan werd het doorzicht enigszins belemmerd door een in het bestemmingsplan aanwezige bebouwingsmogelijkheid. De visuele hinder achten wij niet dusdanig dat er sprake is van een onaanvaardbare belemmering van uitzicht en lichttoetreding. De geplande nieuwbouw zal ten opzichte van het huidige bestemmingsplan de privacy beperkt nadelig beïnvloeden.

Aan een bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend en niemand heeft blijvend recht op een vrij uitzicht. Wij achten de beoogde nieuwbouw passend in de stedelijke omgeving en zijn van mening dat de ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

ad.c.

De spoedeisende hulp bevindt zich op de hoek van het meest noordelijke gedeelte van de Borneostraat. Hier bevindt zich reeds in het huidige bestemmingsplan een ontsluiting voor bedrijfsverkeer als ook personenvervoer. Vanuit noordelijk of oostelijke richting zal de ambulance via de Burgemeester Edo Bergsmalaan - Beltstraat – Borneostraat de ontsluiting naar de spoedeisende hulp nemen.

De spoedeisende hulp wordt door de ambulances vanuit zuidelijke richting bereikt door, zoals in de huidige situatie, vanaf de Wooldriksweg de ontsluiting voor bedrijfsverkeer het terrein van het MST op te gaan en via dit terrein de spoedeisende hulp te bereiken. Dit betekent dat er geen ambulances door het grootste gedeelte van de Borneostraat gaan. Het gebruik van ambulances is bovendien aan regels gebonden. Op 1 maart 2009 is een nieuwe wettelijke regeling van kracht, de Regeling optische en geluidssignalen 2009, die eenheid en structuur brengt in het gebruik van zwaailichten en sirenes op voertuigen van de hulpverleningsdiensten. Hiermee gelden tevens aangescherpte gedragsregels voor chauffeurs voor het gebruik van zwaailicht en sirene. Criteria en gedragsregels worden per hulpdienst vastgelegd.

Bij het nieuwe MST is de toegang tot spoedeisende hulp mogelijk via de ingang Wooldriksweg en de op de hoek Beltstraat-Borneostraat. Het huidige verkeer dat deze laatste toegang gebruikt, is veel omvangrijker van aard dan in de toekomstige situatie, aangezien deze toegang op dit moment de inrit vormt voor de parkeerplaats van het MST langs de Koningstraat en voor de parkeerplaats achter de Beltstraat. Deze parkeerplaatsen komen te vervallen. In de toekomstige situatie zal wel enig verkeer deze toegang benutten, zoals bijvoorbeeld dienstdoende artsen en medewerkers die voor spoed zijn opgeroepen, verkeer voor het brengen en halen van patiënten voor de spoedeisende hulp of voor specifiek goederenverkeer. Het toeleveringsverkeer zal hoofdzakelijk van de goedereningang aan de Koningstraat en van de ingang aan de Wooldriksweg gebruik maken en in beperkte mate van de ingang aan de Borneostraat. Door de hierboven beschreven maatregelen zal de (geluid)hinder ter plaatse van de Borneostraat vooral afnemen. Het nu vrij intensieve verkeer naar de parkeerplaats vervalt. Alleen het ambulanceverkeer naar de spoedeisende hulp en enig ander verkeer, zoals boven omschreven, zal nog via de inrit hoek Beltstraat-Borneostraat plaatsvinden.

ad.d.

Reclamante beoogt met dit onderdeel van de zienswijze haar rechten voor de toekomst veilig te stellen en wijst op mogelijke toekomstige ontwikkelingen. In het kader van dit bestemmingsplan, hetgeen betrekking heeft op een planperiode van tien jaar, worden uitsluitend nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen meegenomen, indien de uitwerking van de plannen zodanig concreet is dat met een redelijke mate van zekerheid kan worden gesteld dat de ruimtelijke invulling binnen de geldigheidsduur van dit bestemmingsplan (10 jaar) plaats vindt.

De planvorming voor herontwikkeling of herstructurering van de panden aan de Borneostraat is thans nog niet zodanig ontwikkeld dat hiermee in het voorliggende bestemmingsplan een passende juridisch-planologische regeling kan worden opgenomen.

Voor een mogelijke herontwikkeling of herstructurering geldt dat hiervoor een afzonderlijke planologische procedure (herziening bestemmingsplan) op grond van de Wet ruimtelijke ordening noodzakelijk is. Deze afzonderlijke planologische procedure wordt niet eerder opgestart dan nadat de plannen van reclamante voldoen aan de door de gemeente gestelde beleidskaders en randvoorwaarden en nadat vaststaat dat alle (gemeentelijke) kosten worden gedekt die met deze plannen gemoeid zijn.