

Bestemmingsplan “Ribbelt-Stokhorst 2011”

Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen

(geanonimiseerde versie; geschikt voor digitale verspreiding op grond van de Wet
bescherming persoonsgegevens)

Gemeente Enschede
Programma Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Bestemmingsplannen

september 2011

SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN MET BETREKKING TOT HET ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN "Ribbelt- Stokhorst 2011".

Bestemmingsplan : Ribbelt-Stokhorst 2011
: 20091662 BWT

Het ontwerp-bestemmingsplan "Ribbelt-Stokhorst 2011" heeft van 9 juni 2011 tot en met 20 juli 2011 ter inzage gelegen. Dit plan betreft een algehele bestemmingsplanherziening voor de wijken Ribbelt en Stokhorst. Hiermee wordt beoogd het gebied van een actuele juridisch-planologische regeling te voorzien. Uitgangspunt daarbij is het conserveren van de bestaande inrichting van het gebied ten behoeve van een goed ruimtelijk beheer. Het bestemmingsplan is tevens noodzakelijk om enkele nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen planologisch vast te leggen en/of onder voorwaarden mogelijk te maken. Op dinsdag 14 juni 2011 is er een inloopavond gehouden in samenwerking met de Wijkraad in het buurthuis De Kom (Ribbelerbrinkstraat 114). De ontwikkelingen en het bestemmingsplan zijn mondeling toegelicht aan de belangstellenden. De ontwikkelingen in het nieuwe bestemmingsplan zijn ondermeer de bouw van hoogstens 110 woningen bij de uitbreiding van het winkelcentrum Stokhorst en de uitbreiding van het tenniscentrum met een clubgebouw. Gedurende de termijn van de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan "Ribbelt-Stokhorst 2011" zijn 5 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk. De volgende personen en instanties hebben een zienswijze ingediend of deze medeondertekend:

Zienswijze 1:

1. De Kempenaer Advocaten, mevrouw mr. Drs. I.E. Nauta, Postbus 9218, 6800 HX Arnhem namens Droste Vastgoedontwikkeling.

De Kempenaer Advocaten dient de zienswijze in namens Oude Wolbers-Droste Projectontwikkeling V.O.F. en Droste Vastgoedontwikkeling B.V. De zienswijze heeft betrekking op het perceel Oosterstraat 208, kadastraal bekend als gemeente Lonneker sectie Q, nummer 1131.

In het thans vigerende Uitbreidingsplan 1949 heeft het perceel de bestemming "Kleinindustrie". Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen en of andere bouwwerken worden gebouwd ten dienste van bedrijven, die genoemd zijn in de categorieën 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende "staat van inrichtingen". Ingevolge artikel 6, leden 5 en 6 van de voorschriften mag de goothoogte niet meer dan 7 meter bedragen en de hoogte niet meer dan het aantal meters dat als maximum bebouwing staat aangegeven op de plankaart. Op de plankaart, behorende bij het Uitbreidingsplan 1949 is geen bouwblok opgenomen.

Droste Vastgoedbouw heeft voor de tervisielegging van het plan een bouwaanvraag ingediend voor een nieuwe bedrijfshal op basis van het Uitbreidingsplan 1949. Het betreft hier een hal die nagenoeg het gehele perceel Oosterstraat 208 beslaat en 7 meter hoog is. De omgevingsvergunning zal verleend moeten worden, omdat het past in het Uitbreidingsplan 1949. Verzoek om het bouwvlak en de bouwhoogte op te nemen in het bestemmingsplan Ribbelt Stokhorst 2011. (zie voor meer informatie de brieven die zijn bijgevoegd als bijlage 1).

Ons antwoord:

De omgevingsvergunning voor de nieuwe bedrijfshal zal inderdaad op basis van het Uitbreidingsplan 1949 verleend moeten worden en daarom zullen wij het bestemmingsplan aanpassen. De situatietekening van de bouwaanvraag hebben wij overgenomen.

In eerdere gesprekken met medewerkers van Droste Vastgoedontwikkeling zijn de mogelijkheden van het terrein besproken. Woningbouw was een wens, maar helaas nog niet mogelijk, omdat Droste Vastgoedontwikkeling een groter terrein wilde ontwikkelen. Wij hebben destijds aangegeven dat de bestemming "Kleinindustrie" niet meer in de moderne bestemmingsplannen gebruikt wordt en dat wij bereid zijn om woningbouw aan de straatzijde van de Oosterstraat toe te staan. De medewerkers van Droste Vastgoed hebben ook de suggestie van de gemeente om garageboxen te bouwen op het terrein onderzocht en dit afgewezen, omdat het niet zou passen bij de bedrijfsvoering. Wij waren in de veronderstelling dat de bouw van garageboxen goed zou aansluiten bij de wens van omwonenden. De nu ingediende omgevingsvergunning moet worden verleend en daarom passen wij de verbeelding van het bestemmingsplan aan. Zie onderstaande uitsnede van de verbeelding.



Zienswijze 2:

2. Stichting Scouting 't Volbert, Postbus 6297, 7503 GG Enschede.

De Scoutinggroep organiseert wekelijks activiteiten. Ze maken intensief gebruik van het speelveld aan de Anemoonstraat. Wekelijks spelen zij hier met kinderen uit de kwetsbare leeftijdsgroepen van 4-8 jaar, 8-11 jaar en 11-14 jaar actieve en sportieve buitenspellen.

Met de nieuwbouwplannen van TVVS wordt het huidige speelveld in de nabijheid van hun clubhuis ontnomen. Hiervoor is in het bestemmingsplan geen alternatief opgenomen. In eerdere overleggen (o.a. brief naar de gemeente van 2008) met de gemeente, stichting wijkvoorzieningen Stokhorst en TVVS is afgesproken dat er een concreet plan komt over de herinrichting van het gehele gebied in de driehoek Magnoliastraat, Crocusstraat en Anemoonstraat. In dit plan zouden zowel de nieuwbouwplannen van TVVS en de nieuwe groenvoorzieningen worden opgenomen. Eind 2008 is er een schets gemaakt voor deze voorzieningen door de gemeente, hier konden meerdere partijen zich echter niet vinden. Helaas heeft de stichting van de gemeente na die tijd niets meer vernomen over de ontwikkelingen. In de tekeningen van destijds is sprake van een veel beperktere grondoverdracht naar TVVS dan in het huidige bestemmingsplan. Doordat de inrichting van groen- en speelvoorzieningen niet wordt toegelicht verwacht de Stichting dat, door de aanpassingen in het bestemmingsplan, zij in haar wekelijkse activiteiten zeer beperkt wordt. Zeker als het huidige speelveld gebruikt gaat worden als bouwterrein, opslagterrein voor bouwmaterialen of locatie voor bouwketen, dan heeft zij geen mogelijkheden meer om haar programma te draaien op de manier waarop de groep dit al bijna 35 jaar doet. Dit heeft zonder twijfel een vertrek van (jeugd)leden (uit de wijk) tot gevolg. In het bestemmingsplan geeft de gemeente aan dat één van haar doelen is: "het conserveren van de bestaande inrichting van het gebied ten behoeve van een goed ruimtelijk beheer". Daarnaast geldt dat de handhaving en versterking van het woonkarakter van het gebied een belangrijke doelstelling is. De Stichting is van mening dat door het ontbreken van een specifiek ontwerp voor de herinrichting van de speelvoorzieningen, deze nieuwe voorziening niet bijdraagt aan dit doel. In het bestemmingsplan wordt momenteel alleen aandacht besteed aan de nieuwbouw van TVVS. De herinrichting van het groengebied blijft onderbelicht.

Het belang van de scoutinggroep is het behouden van groen- en speelvoorziening voor haar activiteiten met een scouting-proof bestemmingsplan. Daarin moet opgenomen worden dat deze gereed zal zijn voordat er met de nieuwbouw van TVVS gestart wordt, wie deze gaat bekostigen, en dat deze te gebruiken blijft tijdens de nieuwbouw. Ook verwachten zij een speelveld dat minimaal dezelfde afmetingen heeft als het huidige speelveld. Deze moet al tijdens de bouw beschikbaar zijn voor de groep en de buurtbewoners. Zie bijgevoegde tekening.

Een kanttekening bij het bestemmingsplan is dat aan de nieuwbouw van TVVS de functieaanduiding "Naschoolse opvang" is gegeven, terwijl de boerderij van het Volbert en het clubhuis de bestemming "Maatschappelijk" heeft. Graag verneemt de Stichting wat de reden hiervan is en wat de gevolgen zijn voor de wijk, de Scoutinggroep en TVVS.

Ons antwoord:

In uw zienswijze is het belang van het speelterrein voor de scoutinggroep zeer goed verwoord. Inmiddels heeft Stadsdeel Oost contact met u opgenomen over het proces van de inrichting van het speelterrein. Afgesproken is dat er een vergelijkbaar speelveld qua oppervlak wordt aangelegd. Het speelterrein aan de Anemoonstraat is niet beschikbaar voor bouwverkeer, als opslagterrein of als locatie voor bouwketen voor de bouwactiviteiten van de tennisvereniging.

De tennisvereniging heeft de wens geuit om misschien in het nieuwe clubgebouw naschoolse opvang te beginnen. Wij vinden dat een goed idee en hebben daarom de functieaanduiding "Naschoolse opvang" aan het clubgebouw toegevoegd. Naschoolse opvang is ook mogelijk in de gebouwen met de bestemming "Maatschappelijk".

Zienswijze 3: Reclamant 1 namens reclamante 2.

De zienswijze heeft betrekking op de bestemming "Wonen" op de percelen Kotkampweg 127-129. Kotkampweg 127 staat kadastraal bekend als gemeente Lonneker, sectie Q, nr. 428. Kotkampweg 129 staat kadastraal bekend als gemeente Lonneker, sectie Q, nr. 429. In het nieuwe bestemmingsplan is het bouwblok wel gelegd op nr. 129, maar op nr. 127 ontbreekt het bouwblok. De eigenaresse heeft het perceel destijds gekocht omdat er een dubbele bouwmogelijkheid was. Zij kan zich niet vinden in het feit dat de gemeente in dit ontwerp-bestemmingsplan de bouwmogelijkheden voor nummer 127 niet heeft opgenomen, zoals het oorspronkelijk mogelijk was. Zij wil graag de mogelijkheid terug dat ze op nummer 127 een woning mag bouwen.

Ons antwoord:

Wij honoreren uw verzoek door de mogelijkheid om op nummer 127 een woning te kunnen bouwen te vertalen in het nieuwe bestemmingsplan. Wij hebben de verbeelding (plankaart) aangepast en tevens verhogen wij de bouwhoogte naar tien meter. Zie onderstaande uitsnede van de aanpassing in de verbeelding.



Zienswijze 4: Reclamant 3.

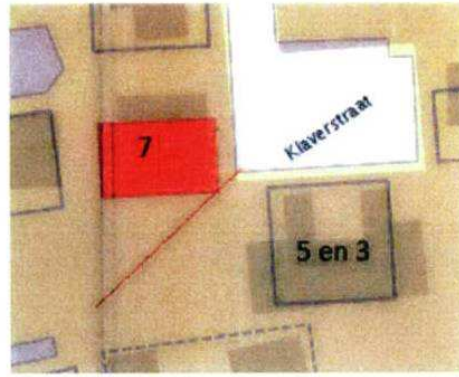
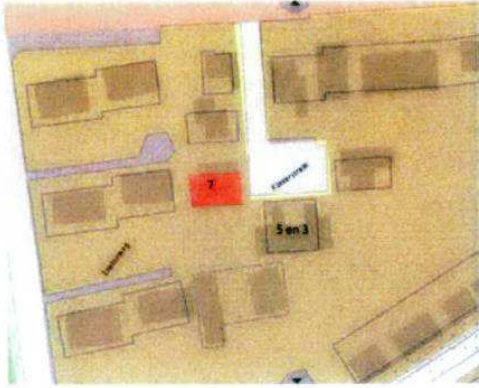
De reclamant vraagt om een verandering betreffende Oldenzaalsestraat 306. Zij hebben altijd gebruik gemaakt van een werk-kantoregedeelte in hun huis ter grootte van 75 m2 en zouden dit graag zo blijven doen. Zij zien echter dat dit binnen het voorstel voor het bestemmingsplan "Ribbelt-Stokhorst" niet is meegenomen voor hun huis. Zij begrepen dat deze verandering tot 20 juli 2011 meegenomen kon worden. Verzoek om verandering van het bestemmingsplan.

Ons antwoord:

Uw verzoek hoeft niet vertaald te worden op de verbeelding (plankaart), omdat de oplossing ligt in de planregels. In de planregels hebben wij namelijk opgenomen dat een beroep- of bedrijf aan huis (waaronder uw werk-kantoregedeelte valt) mogelijk is.

Zienswijze 5: Reclamant 4.

Reclamant doet een verzoek om verkleining van het bouwvlak van nummer 7 en vergroting van het bouwvlak van nummer 3 en 5. Door het bouwvlak aan te geven zoals het nu is aangegeven kan de eigenaar van nummer 7 zijn huidige woning aan de voorzijde (zuidoost zijde) uitbreiden tot op de erfgrans. Het bouwvlak van nummer 3 en 5 is veel kleiner dan de aanwezige bebouwing. Zijn woning (nr. 5) met veel meer eigen grond naast de woning kan aan de voorkant slechts een deel uitbreiden.



In de rechter tekening heb ik de huidige (kadastrale) grens aangegeven tussen de percelen klaverstraat 5 en 7.

Ons antwoord:

Wij honoreren uw verzoek om de bouwvlakken voor Klaverstraat 3, 5 en 7 aan te passen. Het bouwvlak voor Klaverstraat 3 en 5 wordt vergroot en het bouwvlak voor Klaverstraat nummer 7 wordt verkleind. Zie onderstaande uitsnede van de aanpassing in de verbeelding.

