

Bestemmingsplan “Eschmarke Zuid Oost 2010”

Zienswijzenverslag

Gemeente Enschede
Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Bestemmingsplannen
5 september 2011

OVERZICHT NAAR VOREN GEBRACHTE ZIENSWIJZEN MET BETREKKING TOT HET ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN “ESCHMARKE ZUID OOST 2010”.

Het ontwerp-bestemmingsplan “Eschmarke Zuid Oost 2010” heeft van 30 juni 2011 tot en met 10 augustus 2011 ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied globaal begrensd door de Gronausestraat, de bestaande bebouwing in Glanerbrug, de rijksgrens met de Bondsrepubliek Duitsland, de Bultsveldmaatweg, Broekheenseweg, Keppelerdijk en een lijn tussen Keppelerdijk en Gronausestraat parallel lopend langs de Citroenvlinder.

Met betrekking tot het bestemmingsplan zijn vier zienswijzen ontvangen.

Twee schriftelijke zienswijzen (nummer 3 en 4 van dit overzicht) zijn buiten de termijn van tervisielegging laat ingediend, zijn derhalve niet ontvankelijk en worden daarom verder buiten beschouwing gelaten.

De overige zienswijzen zijn wel tijdig ontvangen en derhalve ontvankelijk en worden in dit overzicht van een reactie van gemeentewege voorzien.

In de vergadering van de Stadsdeelcommissie Oost d.d. 8 november 2011 zijn de indieners van de zienswijzen in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting te geven op hun zienswijze.

1. Appellant 1

In het plangebied van ontwerp-bestemmingsplan Eschmarke Zuid Oost 2010 is de 110 kV-hoogspanningsverbinding Enschede Aamsveenweg – Losser gesitueerd met een bijbehorende belemmerde strook van 10,00 meter ter weerszijden van de hartlijn van de hoogspanningsverbinding (totale breedte 20,00 meter).

Verzoek om op de verbeelding de maten conform deze afstanden te wijzigen.

Daarnaast wordt verzocht om bij komende wijzigingen van het bestemmingsplan binnen de gemeente Enschede appellant op te nemen in de procedure ex artikel 3.3.1. Bro.

Reactie van gemeentewege

Op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan Eschmarke Zuid Oost 2010 is aan weerszijden van de in het plangebied aanwezige 110 kV-hoogspanningsverbinding een indicatieve zone opgenomen van 50 meter aan weerszijden van de hoogspanningsverbinding. Nu wordt aangegeven dat een strook van 10 meter aan weerszijden van de hartlijn voldoende is om ruimtelijk relevante belangen rondom de hoogspanningsverbinding veilig te stellen, is de verbeelding behorende bij bestemmingsplan Eschmarke Zuid Oost 2010 zodanig aangepast dat de gronden met de dubbelbestemming “Leiding – hoogspanningsverbinding” een breedte hebben van totaal 20 meter.

Bij komende (wijzigingen van) bestemmingsplannen in de gemeente Enschede zal nauwgezetter rekening worden gehouden met de belangen van appellant. Waar nodig zal overleg ex artikel ex artikel 3.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening worden gepleegd.

Deze zienswijze heeft er toe geleid dat de verbeelding behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan “Eschmarke Zuid Oost 2010” is gewijzigd.

2. Appellant 2

Als gevolg van het (ontwerp)bestemmingsplan Eschmarke Zuid Oost zullen op de gronden ten noorden van de woning van cliënte op circa 20 meter afstand twee vrijstaande woningen met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter mogelijk gemaakt worden. Hiertegen zijn de volgende bezwaren.

Op dit moment vormen de betrokken gronden, welke alleen van de gronden in eigendom van appellant gescheiden zijn door de Heutinkbeek, een mooi groen gebied met weilanden en bomen. Vanuit de tuin en de woning is er nu een vrij uitzicht. Dit betekent dat de betrokken gronden feitelijk 'verstenen'. Parallel aan de beek zal de ontsluitingsweg komen te liggen welke aansluit op de Schipholtstraat. In plaats van enkele wandelaars rijden hier dadelijk auto's. Gevolg is dat het uitzicht van cliënte ernstig zal worden aangetast; de privacy wordt belemmerd door een permanente inkijk op de achtertuin en de woning vanuit de nieuwe woningen. Cliënte zal kosten moeten maken om de privacy te waarborgen (bijv. het oprichten van een schutting) om nog maar te zwijgen over de te verwachten waardevermindering van de woning.

In dat verband wil men graag weten in hoeverre er in het kader van de economische uitvoerbaarheid van het plan rekening is gehouden met planschadetekosten. Uit de (summiere) economische paragraaf van het plan is dit in ieder geval niet te achterhalen. Mocht er een risicoanalyse planschade zijn opgesteld, dan wil men daar graag kennis van nemen.

In meer algemene zin vraagt men zich af in hoeverre de beoogde verdichting van de bebouwing als gevolg van dit plan zich verhoudt met de uitgangspunten voor dit (deel)gebied van de Glanerbrug – Broekheenseweg. Uit de toelichting blijkt dat nieuwbouwplannen zich moeten voegen naar de bestaande ruimtelijke opzet. Dit betekent in dit gebied dat een lage bebouwingsdichtheid gehandhaafd moet worden met gebouwen langs de randen en een open binnenterrein van het gebied.

Als gevolg van de nieuwe ontwikkeling zal zich juist een verdichting van bebouwing voordoen en wordt het open binnenterrein behoorlijk aangetast / verkleind. Cliënte kan dit niet met elkaar rijmen. Gewezen wordt op de Groenstructuur-actieplan van de gemeente waarbij als uitgangspunt het behouden en versterken van het groene karakter wordt genomen. Zelfs in de welstandsnota 'Vrije landelijke bebouwing' wordt opgemerkt dat gebouwen belangrijke doorzichten en uitzichten niet mogen veranderen.

De paragraaf met betrekking tot ecologie is nogal summier. De gemeente stelt dat het plan hoofdzakelijk consoliderend van karakter is er geen nader onderzoek nodig is naar de effecten en dat er geen belemmeringen zijn in dat opzicht. Dit is kort door de bocht te noemen. Het plan mag dan consoliderend zijn, er zijn wel degelijk nieuwe ontwikkelingen in opgenomen. Zelfs voor de bouw van één woning moet in de regel nog meer onderzoek worden verricht naar ecologische effecten dan hier het geval is. Opgemerkt wordt dat ter plaatse beschermde diersoorten zoals vleermuizen zijn waargenomen. Het lijkt er op dat alles moet wijken voor het financieel gewin van de gemeente.

Ten aanzien van het eigen perceel wordt opgemerkt dat de wijze waarop de woningen aan de Schipholtstraat in één groot bouwblok zijn opgenomen niet overeenkomt met de feitelijke situatie. De eigen woning is een vrijstaande. Het verbeelden zou betekenen dat de buurman zijn woning mag uitbreiden tot aan de erfgrans. Deze verbeelding stemt wederom niet overeen met het uitgangspunt dat de bebouwingsdichtheid laag moet blijven in dit gebied. Op deze wijze ontstaat een muur van bebouwing aan de Schipholtstraat. Dit wordt onwenselijk geacht. Het voorgaande geldt overigens voor het hele gebied van de Glanerbrug – Broekheenseweg.

Verzocht wordt het bestemmingsplan conform de zienswijzen aan te passen. Cliënte behoudt zich nadrukkelijk het recht voor om de zienswijze nog nader aan te vullen c.q. toe te lichten

Reactie van gemeentewege

Op 18 maart 1996 is door de raad van de Gemeente Enschede vastgesteld het bestemmingsplan "De Eschmarke". Dit bestemmingsplan is gemaakt om medewerking te kunnen verlenen aan het realiseren van een nieuwe woonwijk met circa 5.000 woningen met bijbehorende voorzieningen tussen Enschede en de rijksgrens met de Bondsrepubliek Duitsland. Onderdeel van het bestemmingsplan "De Eschmarke" is de zogenaamde "Driehoek"; het gebied gelegen tussen de Schipholtstraat, Broekheenseweg en Keppelerdijk. Gronden in dit gebied hebben de nader uit te werken bestemming "Wonen". Deze zijn bestemd voor de handhaving en/of het bouwen van woningen, -al dan niet aangebouwde- bijgebouwen, uitbouwen en andere bouwwerken, voor verblijfsdoeleinden, groenvoorzieningen en watergangen alsmede voor wegen, alsmede voor het realiseren van met name genoemde dan wel aangeduide functies. Het minimaal per hectare te bouwen woningen bedraagt 25; maximaal mogen 35 woningen per hectare worden gerealiseerd. Het maximum aantal bouwlagen bedraagt vier. Het realiseren van woningbouw op gronden in de "Driehoek" is dus reeds mogelijk op basis van het bestemmingsplan "De Eschmarke" en niet eerst nu als gevolg van het onderhavige bestemmingsplan "Eschmarke Zuid Oost 2010".

Tot voor enige tijd waren er voor de "Driehoek" geen concrete inrichtingsplannen. In het kader van de waterhuishouding in de "Driehoek" en de naaste omgeving daarvan heeft er een herinrichting van het gebied plaatsgevonden. De in het gebied aanwezige beek is verlegd, gronden zijn qua eigendom overgegaan middels grondruil. Als gevolg daarvan is er ruimte ontstaan voor het realiseren van nieuwe bebouwing; niet alleen door de gemeente Enschede maar ook door particuliere grondeigenaren in het gebied. Daarbij ontstaat een binnengebied dat wordt omgeven door de inmiddels verlegde beek en de achtertuinen van -bestaande en nieuw te realiseren - bebouwing langs de Schipholtstraat, Broekheenseweg en Keppelerdijk.

Het realiseren van woonbebouwing is alleszins aanvaardbaar, mede gelet op het feit dat het gebied steeds meer in de invloedssfeer van de stad is komen te liggen door de ontwikkeling van de gebieden Oikos, Beekveld en Eilermarke. Het doet geen afbreuk aan het karakter van het gebied. Ook past het binnen de uitgangspunten van de Welstandsnota Enschede, waarbij voor de "Driehoek" als "grondhouding" (uitgangspunt) geldt: "Respecteren met gericht vernieuwen". Respecteren van de landelijke uitstraling met bebouwing langs de randen en een open binnenterrein.

Plannen om ook het binnengebied te bebouwen zijn niet aanvaardbaar. In het bestemmingsplan "Eschmarke Zuid Oost 2010" hebben deze gronden dan ook de bestemming "Groen" gekregen.

Niet ontkend wordt dat de omgeving van het perceel van cliënte zal wijzigen. Deze wijzigingen zijn naar onze mening niet van dien aard dat dit leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Volgens onze gegevens is cliënte in 2008 (mede-)eigenaar geworden van de gronden aan de Schipholtstraat. Op dat moment was woningbouw op de omliggende gronden reeds mogelijk op basis van het bestemmingsplan "De Eschmarke" uit 1996. Zoals hiervoor aangegeven zijn deze gronden bestemd voor de nader uit te werken "Wonen" en mogelijke bebouwing was dan ook voorzienbaar.

De afstand van het perceel van cliënte tot de gronden waarop woningbouw mogelijk wordt gemaakt, is alleszins acceptabel in een stedelijke omgeving. Ook met betrekking tot de aangevoerde bezwaren geluidoverlast, inblik en beperking van uitzicht zijn wij van mening dat dit niet leidt tot een onaanvaardbare woon- en leefklimaat. Overigens moet gesteld worden dat geluidoverlast, inblik en beperking van uitzicht aspecten zijn die niet in een bestemmingsplan worden geregeld.

Ook de aan te leggen weg om de woningen te ontsluiten leidt naar onze mening niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het gaat hier eigenlijk om een verlengde in- en uitrit die dient ter ontsluiting van twee woningen en zal dan ook een beperkt aantal verkeersbewegingen tot gevolg hebben. De weg krijgt een beperkte maat en een landelijk karakter.

Voor het opstellen van een bestemmingsplan waarbij de in het nieuwe bestemmingsplan voor gronden opgenomen bestemming niet afwijkt van de reeds ter plaatse geldende bestemming kan het opstellen van een risicoanalyse achterwege blijven. Bij het beoordelen of sprake is van planschade, vindt een planologisch vergelijk plaats, waarbij wordt bekeken wat er op basis van het oude bestemmingsplan maximaal mogelijk was en wat er op basis van het nieuwe bestemmingsplan mogelijk is. Indien cliënte vreest voor waardevermindering van de woning en van mening is dat deze schade niet voor haar rekening dient te blijven, kan een verzoek om planschadevergoeding worden ingediend.

Met betrekking tot het aspect "ecologie" wordt opgemerkt dat in de toelichting inderdaad te summier is ingegaan op dit aspect. Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze is de toelichting dan ook aangepast.

Naar aanleiding van de opmerking over de op de verbeelding aangegeven bouwblokken is de verbeelding aangepast. Voor het perceel van cliënte is een afzonderlijk bouwblok opgenomen. Voor de goede orde wijzen wij er op dat daarmee niet wordt voorkomen dat er geen enkele bebouwing kan worden gerealiseerd buiten het bouwvlak. Onder andere het realiseren van bijbehorende bouwwerken is toegestaan zowel binnen als buiten de aangegeven bouwvlakken.

Deze zienswijze heeft geleid tot het aanbrengen van wijzigingen op de verbeelding (aanpassen bouwblokken gelegen aan Schipholtstraat) en een aanvulling van de toelichting (paragraaf met betrekking tot ecologie) behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan "Eschmarke Zuid Oost 2010".

3. Appellant 3

Reactie van gemeentewege

Het ontwerp-bestemmingsplan "Eschmarke Zuid Oost 2010" heeft van donderdag 30 juni 2011 tot en met woensdag 10 augustus 2011 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn van tervisielegging kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen omtrent het ontwerp-bestemmingsplan naar voren brengen.

De zienswijze van appellant 3 is gedateerd 18 augustus 2011 en bij de gemeente ingekomen op 19 augustus 2011. De zienswijze is derhalve niet tijdig ingediend en wordt verder buiten beschouwing gelaten.

4. Appellant 4

Reactie van gemeentewege

Het ontwerp-bestemmingsplan "Eschmarke Zuid Oost 2010" heeft van donderdag 30 juni 2011 tot en met woensdag 10 augustus 2011 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn van tervisielegging kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen omtrent het ontwerp-bestemmingsplan naar voren brengen.

De via e-mail verzonden zienswijze van appellant 4 is gedateerd 26 augustus 2011. De zienswijze is derhalve niet tijdig ingediend en wordt verder buiten beschouwing gelaten.