

Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan “Eschmarke Zuid West 2010”

Exploitatieplan “Leuriks Oost”

Gemeente Enschede
Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer
Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling
Afdeling Bestemmingsplannen
April 2013

SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN MET BETREKKING TOT HET ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN "ESCHMARKE ZUID WEST 2010"

Het ontwerp-bestemmingsplan "Eschmarke Zuid West 2010" heeft van 16 februari 2012 tot en met 28 maart 2012 ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied dat globaal wordt begrensd door de Gronausestraat, een lijn tussen Gronausestraat en Keppelerdijk parallel lopend langs de Avondroodvlinder \ Citroenvlinder, de Keppelerdijk en de Zuid Esmarkerrondweg.

Het bestemmingsplan "Eschmarke Zuid West 2010" is een actualiserend bestemmingsplan en beoogt voor de gronden gelegen binnen het bovengenoemde gebied te voorzien in een actuele bestemmingsregeling. Hierbij wordt de bestaande situatie in het gebied vastgelegd. Tevens wordt het mogelijk gemaakt op gronden gelegen ten westen van de Oostweg tussen Gronausestraat en Keppelerdijk woningbouw met bijbehorende voorzieningen als wegen, groen en water te realiseren (gebied Leuriks Oost).

Er zijn in totaal tien zienswijzen ingediend.

Naar aanleiding van de behandeling van het ontwerp-bestemmingsplan in de Stadsdeelcommissie Oost d.d. 3 juli 2012 zijn er nadere gesprekken gevoerd met de appellanten genoemd onder 5, 7 en 8. De resultaten van deze gesprekken zijn hieronder vermeld onder 5, 7 en 8 "Aanvulling gemeentelijk commentaar".

1. De heer J.E. Schurink, Gronausestraat 460, 7533 BM ENSCHEDE

Brief d.d. 6 maart 2012, ingeboekt op 8 maart 2012.

Samenvatting reactie:

Na het inzien van het plan is men tot de conclusie gekomen dat een deel van het huisperceel, Gronausestraat 460 Enschede, de bestemming Sport is toegedacht.

Men verzoekt wijziging c.q. uitleg.

Gemeentelijk commentaar:

Naar aanleiding van deze zienswijze zal de verbeelding zodanig worden aangepast dat het gehele perceel Gronausestraat 460 overeenkomstig de eigendomssituatie wordt bestemd voor "Wonen". De bestaande woning is reeds aangegeven met een bouwvlak met maatvoeringsaanduidingen maximale goot- en bouwhoogte.

Deze zienswijze heeft geleid tot het aanbrengen van wijzigingen op de verbeelding behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan "Eschmarke Zuid West 2010".

2. De heer R.G.P. Sanders, Waterviolierlaan 19, 7534 KG ENSCHEDE

Brief d.d. 10 maart 2012, ingekomen 13 maart 2012

Samenvatting reactie:

In het bouwvlak Waterviolierlaan 19 en 20 wordt uitgegaan van een maximum bouwhoogte van 10 meter en een maximum goothoogte van 6 meter. In de huidige situatie is de goothoogte echter 7.5 meter.

Verzoek om het ontwerp-bestemmingsplan de maximale goothoogte te wijzigen naar 7.5 meter overeenkomstig de bestaande situatie.

Gemeentelijk commentaar:

Naar aanleiding van deze zienswijze zal de op de verbeelding aangegeven maximale goothoogte voor perceel Waterviolierlaan 19 en 20 worden gewijzigd van 6.00 meter in 8.00 meter.

Deze zienswijze heeft geleid tot het aanbrengen van wijzigingen op de verbeelding behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan "Eschmarke Zuid West 2010".

3. De heer en mevrouw J. Zevenbergen, Keppelerdijk 87, 7534 PA ENSCHEDE.

Brief d.d. 19 maart 2012, ingekomen 20 maart 2012

Samenvatting reactie:

Men heeft met plezier kennis genomen van het ontwerp-bestemmingsplan en dan vooral het gebied Leuriks Oost. Het plan voor Leuriks Oost lijkt een mooi plan met veel groen en een natuurlijk en speels ogende opzet van wegen en bebouwing.

Een paar punten vielen op en worden ter overweging voorgelegd.

1. Zienswijze met betrekking tot ontsluiting Leuriks Oost voor auto's

De ontsluiting van Leuriks Oost is grotendeels via de Keppelerdijk. Men verwacht dat op het punt waar de ontsluiting op de Keppelerdijk uitkomt een situatie zal ontstaan die tot veel frustratie gaat leiden bij de toekomstige bewoners en (ouders van) schoolgaande jeugd. Elke werkdag zullen de bewoners de sliert schoolgaande fietsers (en brommers) richting Enschede moeten doorkruisen. Dit kan vrij gemakkelijk tot ongelukken leiden. Het is wenselijk om de auto- en fietsstroom elkaar zo min mogelijk en zo veilig en overzichtelijk mogelijk te laten kruisen.

Ontsluiting naar het noorden op de parallelweg van de Gronausestraat zorgt voor dezelfde problemen.

De enige zijde waar nauwelijks of geen fietsers langskomen is de oostkant van Leuriks Oost. Men doet twee voorstellen voor mogelijke ontsluiting. De eerste ontsluiting in oostelijke richting op de Oostweg of op de parallelweg (fietspad) van de Oostweg. De tweede in het zuid oostelijke deel van het gebied op de rotonde.

In beide gevallen is verbreding van de Keppelerdijk niet meer nodig.

In beide gevallen kruist het verkeer de fietsersstroom op de rotonde waar fietsers en automobilisten alert zijn. Dit is veiliger en overzichtelijker dan op een kruising.

Bijkomend voordeel is dat de Keppelerdijk als veilige (recreatieve) fiets- en wandelroute behouden blijft.

2. Zienswijze met betrekking tot de ontwatering via de greppels langs de Keppelerdijk

De hoofdontwatering van Leuriks Oost voor hemelwater zal richting de Keppelerdijk zijn. Daar wordt het water opgevangen door een bestaande greppel aan de noordkant van de Keppelerdijk. Om wateroverlast te voorkomen moet de doorstroming daarvan ten alle tijden goed zijn. Dit te meer omdat de greppel niet al te breed is voor de hoeveelheid water die straks moet passeren. Door het storten van afval verstopping de duikers in de greppel regelmatig. Men vraagt hoe verstopping voorkomen kan worden. Wellicht door het verleggen van de ontsluiting. Zijn er technische mogelijkheden om verstopping van de duikers te voorkomen? Hierbij wordt aandacht gevraagd voor de relatief laag gelegen boerderij met bijbehorende schuur aan de zuidzijde van de Keppelerdijk.

3. Zienswijze met betrekking op de kavelgrenzen Keppelerdijk 87 en 91

In het kader van afwatering is men akkoord gegaan met de aanleg van een wadi om het eigen perceel. De kavelgrens wordt daardoor opgeschoven. Op het bestemmingsplan is deze grensverschuiving niet te zien en men vraagt zich af of daar wel rekening mee is gehouden. Het kan van invloed zijn op de kavelgrootte / indeling van de nieuwe kavels.

Gemeentelijk commentaar:

Ad 1 Ontsluiting Leuriks Oost

Zowel het gebied "Leuriks Oost" als de Keppelerdijk maken onderdeel uit van een 30 km-zone waarbij de nadruk ligt op lage snelheden. Daarnaast zal de intensiteit van het autoverkeer op de Keppelerdijk circa 500 motorvoertuigen per etmaal bedragen. Dit is vergelijkbaar met een gemiddelde woon-/buurtstraat.

De opmerking dat het niet wenselijk is om meer verkeer via de (parallelweg van de) Gronausestraat af te wikkelen wordt onderschreven. Echter, de voorgestelde oplossingen om via de aansluiting op de Oostweg of via de wijk rechtstreeks op de rotonde Oostweg-

Keppelerdijk geeft eveneens bezwaren. Een aansluiting op de Oostweg is vanwege de nabijheid van de verkeerslichteninstallatie onwenselijk en de directe aansluiting op de rotonde geeft een onoverzichtelijke situatie. Om deze reden is besloten de aansluiting iets westelijker op de Keppelerdijk te laten plaatsvinden.

De ontsluiting van het gebied "Leuriks Oost" op de Keppelerdijk zal zodanig worden uitgevoerd dat de kruising en afwikkeling van automobilisten en fietsers op een overzichtelijke en veilige manier plaats vindt.

Ad 2 Waterhuishouding

Met betrekking tot mogelijke afwateringsproblemen door demping van de sloot aan de zuidzijde van de Keppelerdijk in verband met het verbreden van de Keppelerdijk wordt het volgende opgemerkt. De greppel wordt vanaf de entree naar het gebied "Leuriks Oost" opgevuld met grind en voorzien van een drainageleiding voor de afvoer en doorvoer van overtollig hemelwater. Deze leiding wordt - iets voor de rotonde - aangesloten op de bestaande duiker die onder de Keppelerdijk doorloopt naar de greppel aan de noordkant. De greppel zorgt in de huidige situatie voor het transport van afvloeiend hemelwater van de Keppelerdijk in oostelijke richting en voor de ontwatering van de Keppelerdijk. Door de greppel te vullen met grind en een drainageleiding zal afstromend hemelwater van de weg via de berm afvloeien naar de drain en afgevoerd kunnen worden. Tevens zorgt de combinatie drain en grind voor de ontwatering van de weg bij hoge grondwaterstanden. De geprojecteerde capaciteit is minder dan de huidige capaciteit maar dat wordt voldoende geacht voor de afvoer van het wegwater van de Keppelerdijk.

Door de bouw huizen aan de Keppelerdijk zal het waterbezwaar op de greppel ten noorden van de Keppelerdijk toenemen. Voor deze nieuwe situatie zijn modelberekeningen met extreme neerslagsituaties uitgevoerd. Het greppelsysteem is zo ontworpen dat een theoretische bui die één keer per 100 jaar voorkomt niet tot wateroverlast leidt. Om deze situatie ook in de praktijk te realiseren wordt de greppel op profiel gebracht en opgeschoond en op sommige plekken vergroot. Er zal een intensiever beheerregime aangehouden worden zodat de capaciteit van de greppel beter benut wordt. Ter plaatse van de percelen Keppelerdijk 87 en 91 wordt een aantal duikers weggehaald om de doorstroming te verbeteren. Hoewel het verminderen van het aantal opritten van de geprojecteerde woningen aan de Keppelerdijk vanuit oogpunt van waterbeheersing de voorkeur heeft, zijn andere overwegingen leidend geweest voor de keuze hierin. Overigens: ook met meerdere inritten voldoet het systeem en zal niet leiden tot ongewenste situaties. De kwetsbaarheid voor het verstopt raken van duikers zal worden opgelost door intensiever onderhoud en door het toepassen van duikers met een diameter van 400-500 mm.

Ad 3 Kavelgrenzen

In beginsel worden op verbeeldingen behorende bij bestemmingsplannen de grenzen tussen de diverse bestemmingen aangegeven en geen afzonderlijke kavelgrenzen. Overigens kunnen deze grenzen samenvallen waardoor het lijkt of de kavelgrenzen zijn aangegeven. Wijzigingen in kavelgrootte leiden dan ook niet tot aanpassingen van de verbeelding.

Deze zienswijze heeft niet geleid tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerp-bestemmingsplan "Eschmarke Zuid West 2010".

4. De heer/mevrouw A. Veltman, Rembrandtlaan 302, 7545 ZT ENSCHEDE

Brief d.d. 20 maart 2012, ingekomen 21 maart 2012

Samenvatting reactie:

In zeer bevlogen taalgebruik worden bezwaren geuit tegen het te pas en te onpas gebruik maken door de gemeente van particuliere gronden. Gebruik van gronden al dan niet zonder dat daar een vergoeding tegenover staat. Onder andere voor het realiseren van het waterzuiveringsstation aan de Elsbeekweg; dit staat op gestolen grond en "veel meer zeker ook". Hierbij wordt "Oud Duitse literatuur" aangehaald evenals publicaties in Nederlandse literatuur.

Gemeentelijk commentaar:

De gemaakte opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen. Indien er voor het realiseren van voorzieningen voor openbaar nut gronden van particulieren nodig zijn dan wordt alles in het werk gesteld om deze gronden te verwerven. Indien verwerving om welke reden dan ook niet mogelijk blijkt te zijn, is er altijd sprake van een vergoeding voor gebruik.

Deze zienswijze heeft niet geleid tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerp-bestemmingsplan "Eschmarke Zuid West 2010".

5. De heer F. Grin en de heer H. Grin, Keppelerdijk 40, 7535 PE ENSCHEDE.

Brief d.d. 25 maart 2012, ingekomen 28 maart 2012

Samenvatting reactie:

De woning van appellanten ligt direct zuidelijk van het plangebied tegenover het nu in ontwikkeling komende deel Leuriks Oost. Men probeert het bezit onder te brengen in de Natuurschoonwet 1928 om zo te pogen het omliggende landschap deels in een authentieke staat terug te brengen om flora en fauna zo veel mogelijk ruimte te geven. De ontwikkeling van Leuriks Oost wordt met gemengde gevoelens tegemoet gezien. Aandacht wordt gevraagd voor enkele aspecten die te maken hebben met de directe woonomgeving, de verkeersveiligheid, flora en fauna en de toekomstige bebouwing van het zuidelijk deel van Leuriks Oost.

Het nieuwe plan wordt als prettig ervaren. De verandering ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan dat uit ging van woningen met slechts twee bouwlagen is echter aanzienlijk. Inpassing in het bestaande landschap is aanvaardbaar; de nieuwbouw met erfontsluiting op de Keppelerdijk lijkt een minder gelukkige binding met de rest van het plan te hebben.

Het gebied Leuriks Oost is slechts bereikbaar via de rotonde in de Oostweg. Hulpdiensten komende uit de stad moeten een forse omweg maken om de noordzijde van de wijk te kunnen bereiken. Via een toerit vanaf de Gronausestraat kan het sneller. Van de geplande 111 woningen zijn er 101 bereikbaar via de Keppelerdijk en dit legt hoge druk op de nu reeds overbelaste rotonde. Het lijkt natuurlijker en verkeerstechnisch beter om de verkeersscheiding ergens midden in het gebied Leuriks Oost aan te brengen, op het laagste punt in de omgeving. Hiermee wordt een ingrijpende aanpassing van de Keppelerdijk ter plaatse van de rotonde vermeden. Mogelijke afwateringsproblemen door demping van de sloot aan de zuidzijde worden daarmee voorkomen. De aansluiting met de Gronausestraat krijgt een overzienbaar extra aanbod verkeer te verwerken.

Ook het wildbestand vaart wel bij deze oplossing. Het oostelijk deel van de bebouwing in het plangebied is voor het wild slechts bereikbaar via het westelijk beboste deel. Er ontstaat een kleine verbindingszone als de weg is uitgevoerd met een bruggetje en afgesloten voor gemotoriseerd verkeer.

Voor de zes aan de Keppelerdijk te bouwen woningen worden voorstellen gedaan zodat deze minder storend op het bestaande landschap over komen. Voorkom dat de woningen worden gebouwd in een rechte lijn zoals op de plankaart is aangegeven. De rechte lijn in samenhang met de voorgeschreven smalle en hoge bouwwijze van de huizen zorgt voor een soort muur.

Tevens wordt voorgesteld per twee woningen een oprit aan te leggen zodat wateroverlast wordt voorkomen door dichtslibben van de duikers in de aanwezige sloot aan de noordzijde van de Keppelerdijk.

Het zal ook problematisch zijn om van de oprit weg te rijden. Van het erf zal achterwaarts de weg worden opgedraaid. Dit zal gevaarlijke situaties opleveren vanwege het fietsverkeer in ochtend en avonddrukte.

Men stelt voor één van de vijf geplande woningen te laten vervallen zodat meer ruimte ontstaat. De woningen kunnen dan worden gedraaid en met de zijgevel parallel aan de Keppelerdijk geplaatst worden. Op die manier kunnen gecombineerde opritten mogelijk worden en zullen problemen kunnen worden voorkomen. De stad vanuit het weiland gezien oogt nu veel vriendelijker. Bijkomend voordeel is dat de nieuwe bewoners meer profijt hebben van de zon.

Aandacht wordt gevraagd voor het wildbestand in de omgeving. De in het gebied aanwezige reeën trekken naar het plangebied en naar de ecologische verbingszone. Door de nieuwbouw wordt deze toegang bemoeilijkt.

De kaveluitgifte zal worden gestart aan de zijde van de Keppelerdijk. Het lijkt aannemelijk dat de eerste bewoners nu ook het meest en het langst last zullen hebben van de bouwactiviteiten. In het midden beginnen lijkt beter zodat het bouwverkeer uit de wijk weg kan trekken daar waar de huizen opgeleverd worden.

Men hoopt dat de reactie aanleiding geeft het ontwerp-bestemmingsplan aan te passen om zo tot een betere inpassing in het landschap te komen en een grotere verkeersveiligheid te bereiken.

Gemeentelijk commentaar:

Bij de plannen voor de invulling tot woongebied van het gebied "Leuriks Oost" zijn alle mogelijk aspecten betrokken en zijn vele voors en tegens tegen elkaar afgewogen. Er is uiteindelijk een plan ontworpen dat voldoet aan alle noodzakelijke voorwaarden met betrekking tot onder andere stedenbouw, verkeer, natuur en waterhuishouding. Gesteld wordt dat de verandering ten opzichte van het vigerende plan aanzienlijk is. Op basis van het –oude- bestemmingsplan "De Eschmarke" is het mogelijk woningbouw met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen te realiseren. In dit plan is bepaald dat de goothoogte van deze woningen maximaal 7.00 meter mag bedragen. Op grond van het onderhavige bestemmingsplan mogen woningen worden gerealiseerd met een maximale goothoogte van 6, 7 of 8 meter; afhankelijk van de breedte van de kavel en/of de woning. Naar onze mening is er geen sprake van een aanzienlijke verandering. Er is gekozen voor het gefaseerd uitgeven van de kavels in het gebied Leuriks Oost. Bij het opstellen van de fasering spelen diverse overwegingen een rol. Eén daarvan is dat de kavels aan de Keppelerdijk gezien worden als de meest courante.

Verkeer, ontsluiting

Tijdens de planvorming is in het kader van de ontsluiting van het gebied "Leuriks Oost" na overleg met de diverse hulpdiensten besloten om ook een toegang voor hen te maken aan de noordzijde van het plangebied vanaf de Gronausestraat. Dit is in het betreffende ontwerp als zodanig meegenomen om voor Leuriks Oost bij calamiteiten een naderingsroute vanuit meerdere richtingen mogelijk te maken.

Er is vanuit verkeersveiligheidsoogpunt besloten om slechts een zeer beperkte hoeveelheid verkeer van en naar het plangebied via de (parallelweg van de) Gronausestraat af te wikkelen. De reden hiervan ligt in het feit dat het kruispunt Gronausestraat-Winterweg in de huidige situatie reeds een aantal ongevallen laat zien en door grotere hoeveelheden verkeer via deze route te laten ontsluiten er een groot risico voor de verkeersveiligheid ontstaat.

Weliswaar laat de verkeersafwikkeling op de rotonde Oostweg-Keppelerdijk met name in de ochtend- en avondspits te wensen over maar in de afweging heeft de verkeersveiligheid zwaarder gewogen.

De ontsluiting van het gebied "Leuriks Oost" op de Keppelerdijk zal zodanig worden uitgevoerd dat de kruising en afwikkeling van automobilisten en fietsers op een overzichtelijke en veilige manier plaats vindt.

Waterhuishouding

Met betrekking tot mogelijke afwateringsproblemen door demping van de sloot aan de zuidzijde van de Keppelerdijk in verband met het verbreden van de Keppelerdijk wordt het volgende opgemerkt. De greppel wordt vanaf de entree naar het gebied "Leuriks Oost" opgevuld met grind en voorzien van een drainageleiding voor de afvoer en doorvoer van

overtollig hemelwater. Deze leiding wordt - iets voor de rotonde - aangesloten op de bestaande duiker die onder de Keppelerdijk doorloopt naar de greppel aan de noordkant. De greppel zorgt in de huidige situatie voor het transport van afvloeiend hemelwater van de Keppelerdijk in oostelijke richting en voor de ontwatering van de Keppelerdijk. Door de greppel te vullen met grind en een drainageleiding zal afstromend hemelwater van de weg via de berm afvloeien naar de drain en afgevoerd kunnen worden. Tevens zorgt de combinatie drain en grind voor de ontwatering van de weg bij hoge grondwaterstanden. De geprojecteerde capaciteit is minder dan de huidige capaciteit maar dat wordt voldoende geacht voor de afvoer van het wegwater van de Keppelerdijk. Op het punt waar de greppel gevuld wordt met grind en drainage ligt het maaiveld op circa 48,1 m NAP. Ter hoogte van de inrit tot het perceel Keppelerdijk 40 ligt de bodem van de greppel op circa 49 m NAP. Mocht de greppel om een of nadere reden niet functioneren dan zou dit niet tot overlast lijden op ter plaatse van deze inrit.

Door de bouw huizen aan de Keppelerdijk zal het waterbezwaar op de greppel ten noorden van de Keppelerdijk toenemen. Voor deze nieuwe situatie zijn modelberekeningen met extreme neerslagsituaties uitgevoerd. Het greppelsysteem is zo ontworpen dat een theoretische bui die één keer per 100 jaar voorkomt niet tot wateroverlast leidt. Om deze situatie ook in de praktijk te realiseren wordt de greppel op profiel gebracht en opgeschoond en op sommige plekken vergroot. Er zal een intensiever beheerregime aangehouden worden zodat de capaciteit van de greppel beter benut wordt. Ter plaatse van de percelen Keppelerdijk 87 en 91 wordt een aantal duikers weggehaald om de doorstroming te verbeteren. Hoewel het verminderen van het aantal opritten van de geprojecteerde woningen aan de Keppelerdijk vanuit oogpunt van waterbeheersing de voorkeur heeft, zijn andere overwegingen leidend geweest voor de keuze hierin. Overigens: ook met meerdere inritten voldoet het systeem en zal niet leiden tot ongewenste situaties. De kwetsbaarheid voor het verstopt raken van duikers zal worden opgelost door intensiever onderhoud en door het toepassen van duikers met een diameter van 400-500 mm.

Flora en fauna

Met betrekking tot de flora en fauna in het gebied "Leuriks Oost" wordt opgemerkt dat in het kader van de ontwikkeling in dit gebied in 2009 een actualiserend verkennend Flora- en faunawet onderzoek is uitgevoerd. Dit onderzoek heeft uitgewezen dat er geen beschermde plantensoorten zijn aangetoond of zijn te verwachten. In het gebied zijn diverse algemene broedvogelsoorten aangetroffen maar geen nesten of andere vaste rust- en verblijfplaatsen van jaarrond beschermde vogelsoorten. Ook zijn in het onderzoeksgebied vliegroutes en verblijfplaatsen van de vleermuissoorten aangetoond. De verblijfplaatsen blijven echter in de nieuwe situatie ongewijzigd aanwezig. Dat zelfde geldt voor de lijnvormige groenstructuren langs de wegen aan de west- en zuidzijde van het onderzoeksgebied als belangrijke vliegroutes.

Strikt(er) beschermde grondgebonden zoogdieren zijn in het onderzoeksgebied niet aangetoond of te verwachten.

Het bestemmingsplan "De Eschmarke" maakte de realisatie van een nieuwe woonwijk tussen Enschede en Glanerbrug mogelijk. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is uitvoering rekening gehouden met de in het gebied aanwezige flora en fauna. Om de migratie van dieren van en naar het ten noorden en ten zuiden van de nieuwe woonbebouwing gelegen buitengebied te waarborgen zijn in het plangebied in totaal drie ecologische verbindingzones opgenomen. Twee daarvan zijn gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Eschmarke Zuid West 2010". Deze ecologische verbindingzones zijn niet op gelijke wijze ingericht waardoor ze voor diverse zeer verschillende diersoorten van nut zijn. Ook zeldzame, strikter beschermde diersoorten maken gebruik van deze ecologische zones.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit een oogpunt van ecologie en natuurwetgeving geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan "Eschmarke Zuid West 2010" en daarmee van het woongebied "Leuriks Oost".

Aanvulling gemeentelijk commentaar

Naar aanleiding van de behandeling van het ontwerp-bestemmingsplan in de vergadering van in de stadsdeelcommissie Oost d.d. 3 juli 2012 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen appelland, stadsdeelmanager Oost en projectmanager Leuriks Oost. Tijdens dit gesprek geeft appelland aan bezwaren te houden met betrekking tot de ontwikkelingen in het gebied Leuriks Oost.

Waterhuishouding

Nogmaals wordt de zorg geuit over de capaciteit van de watergang langs de Keppelerdijk. Regelmatig is er sprake van verstopping van de duikers mede door het storten van afval.

In het gesprek wordt uitgelegd welke maatregelen er zullen worden genomen met betrekking tot de waterhuishouding in het gebied. Het afwateringssysteem is zodanig ontworpen dat er bij extreme neerslagsituaties geen wateroverlast zal ontstaan.

Naar verwachting zal het verstopt raken van de watergang als gevolg van afvaldumping zich niet of minder voordoen als er woningen langs de Keppelerdijk worden gebouwd, omdat daardoor de "sociale controle" zal toenemen.

In de praktijk zal blijken of het voor het gebied Leuriks Oost ontwikkelde systeem voor de waterhuishouding voldoende is. Mocht dit niet het geval zijn dan zullen, voorzover de gemeente daarvoor verantwoordelijk is, aanvullende maatregelen worden genomen.

Overigens wordt opgemerkt dat de waterhuishouding niet wordt geregeld in het bestemmingsplan maar onderdeel is van het bouw- en woonrijpmaken van het gebied.

Verkeersafwikkeling

Ook met betrekking tot de verkeersafwikkeling behoudt men twijfels. Door het verhoogde aanbod van auto's zal de veiligheid van de fietsers op de Keppelerdijk in het geding zijn. Men voorziet met name problemen als toekomstige bewoners achterwaarts hun oprit afrijden tijdens de ochtendspits. Dit zou ondervangen kunnen worden door woningen verder van de Keppelerdijk te plaatsen zodat er ruimte ontstaat op het voorerf om draaien op eigen terrein mogelijk te maken. Aangegeven wordt dat het verder naar achteren plaatsen van de woningen ongewenst is vanuit oogpunt van verkoop. Hierdoor ontstaan te ondiepe achtertuinen, dit mede in relatie tot de bezonning (de achtertuin is op het noorden georiënteerd). Bovendien kan niet worden voorgeschreven hoe mensen hun erf moeten inrichten en hoe men het erf afrijdt.

Nogmaals wordt aangegeven dat bij de keuze voor het ontwikkelde ontsluitingsprincipe de verkeersveiligheid van alle weggebruikers is afgewogen.

Verkaveling

Het uiteindelijke plan voor de ontwikkeling van het gebied Leuriks Oost voldoet aan de noodzakelijke voorwaarden met betrekking tot stedenbouw, verkeer, natuur en waterhuishouding. Niet alleen deze voorwaarden spelen een rol bij planontwikkeling, ook de financiële haalbaarheid is van groot belang. Het gebied Leuriks Oost is binnen de bovengenoemde kaders zo optimaal mogelijk ingericht met zoveel mogelijk opbrengsten voor de gemeente.

Door een gewijzigde verkaveling zoals appelland voorstelt waarbij één woning aan de Keppelerdijk wordt geschrapt worden de bezwaren met betrekking tot waterhuishouding, verkeer en natuur niet opgelost. Het is niet mogelijk de inrichting van de kavels met onder andere de aanleg van een gezamenlijke in- en uitrit af te dwingen (zie ook hiervoor onder "Verkeersafwikkeling").

Ook het gevoel dat er door de bouw van de woningen een soort muur zal ontstaan, wordt niet weggelaten door één woning te schrappen. Deze nieuwe bebouwing is min of meer een voortzetting van de reeds bestaande woningen elders langs de Keppelerdijk. Het gebied De Eschmarke is stedelijk gebied en bij de ontwikkeling is niet gekozen voor een overgangsgebied tussen buitengebied en bebouwing.

Als aanvulling wordt hier opgemerkt dat het Beeldkwaliteitplan "Leuriks Oost" en het bestemmingsplan "Eschmarke Zuid West 2010" zijn gewijzigd ten opzichte van de plannen zoals die in ontwerp ter inzage hebben gelegen. Deze aanpassingen houden in dat de verplichte minimum goothoogten en minimum bouwhoogte zijn geschrapt waardoor het mogelijk is om ook een lager woningtype (zogenaamde één laag met kap) te bouwen in het gebied Leuriks Oost.

Deze zienswijze heeft niet geleid tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerp-bestemmingsplan “Eschmarke Zuid West 2010”.

6. Hekkelman Advocaten en Notarissen, t.a.v. mevr. mr. E.H.M. Harbers, Postbus 1094, 6501 BB NIJMEGEN, namens de heer H.J.Hesselink wonende te Buurse
Brief d.d. 26 maart 2012, ingekomen 27 maart 2012

Samenvatting reactie:

Zienswijze wordt ingediend met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan Eschmarke Zuid West alsmede het exploitatieplan Leuriks Oost. Cliënt is eigenaar van een perceel bosgebied inclusief een toegangsweg vanaf de rotonde Keppelerdijk gelegen parallel aan de Oostweg. In het ontwerp-bestemmingsplan is aan dit perceel de bestemming “Groen” toegekend.

Kern zienswijze

Cliënt stelt zich op het standpunt dat het ontwerp-bestemmingsplan in de huidige vorm niet uitvoerbaar is. Allereerst is niet aangetoond dat er enige behoefte is aan de in dit plangebied voorziene woningen. Daarnaast is het plan niet uitvoerbaar, nu zijn perceel niet in het exploitatieplan is opgenomen en aldus geen rekening is gehouden met de noodzakelijke verwerving van het perceel om het bestemmingsplan te kunnen uitvoeren. Het plan wordt ontwikkeld zonder dat vaststaat dat de bestemming zoals deze op zijn perceel rust binnen de planperiode zal worden gerealiseerd. Voor een goed begrip van de situatie is een historische terugblik noodzakelijk.

Terugblik/voorgeschiedenis

In het ter plaatse geldende bestemmingsplan “De Eschmarke” zijn de gronden deels bestemd voor “Wonen” en deels voor “Groengebied”. Op de gronden rust de Wet voorkeursrecht gemeenten. Gewezen wordt op de gevolgde procedures.

Verkoop van de gronden aan projectontwikkelaars was in verband met het door de gemeente gevestigde voorkeursrecht niet mogelijk. In 2006 heeft cliënt besloten te onderzoeken of de gemeente bereid was het perceel voor een marktconforme prijs te willen aankopen. Aankoop door de gemeente is uiteindelijk niet doorgegaan, mede doordat cliënt zich niet kon verenigen met de door deskundigen berekende waarde van de gronden. Daarop is verzocht om het voorkeursrecht van het perceel af te halen. Dit is geweigerd omdat de gronden nodig waren voor realisering van het plan. De gemeente blokkeerde hiermee verkoop aan derden. Nadat de vastgoedmarkt geheel ingestort was, besloot de gemeente eind 2010 het voorkeursrecht op te heffen. De gemeente stelde zich plotseling op het standpunt dat verwerving van het perceel niet meer nodig was. Uit de plankaart blijkt evenwel dat het stedenbouwkundige plan niet is gewijzigd ten opzichte van 2006.

Inhoud huidige ontwerp

In het thans voorliggende ontwerp-bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming “Groen” gekregen. In het exploitatieplan zijn de gronden buiten beschouwing gelaten, omdat ze niet meer nodig zijn voor de realisering van dit bestemmingsplan. Uit het ontwerp van het bestemmingsplan blijkt evenwel dat de gronden een belangrijke rol spelen in de realisering. Hierbij wordt verwezen naar passages uit de toelichting behorende bij het bestemmingsplan. In het plan wordt aangegeven dat met name de bestaande bomen van belang zijn voor de realisering van het plan.

Uitvoerbaarheid bestemmingsplan

Gelet op de gewijzigde woningbouwbehoefte is ten onrechte geoordeeld dat aan deze woningbouwplannen nog behoefte is. Ten onrechte is in het bestemmingsplan voorzien in een directe bouwtitel voor de voorziene woningen. Er wordt gesteld dat er in Enschede behoefte is aan “groene woonmilieus”. Niet blijkt hoe deze behoefte in kaart is gebracht en of dit voldoende aanleiding is om het buitengebied te bebouwen, als er in Enschede voldoende woningen zijn om aan de woningbehoefte te kunnen voldoen.

Als er al sprake is van een zodanige woningbehoefte dan geldt dat dit plan niet uitvoerbaar is. In deze plannen is het bosperceel een belangrijke pijler. Het vormt volgens de toelichting zelfs "de ruggengraat" van dit plan. De uitvoerbaarheid van dit plan is niet gewaarborgd nu de gemeente niet voornemens is het perceel aan te kopen en de eigenaar niet voornemens is de bestemming binnen de planperiode te realiseren.

In het bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor "groen" omdat deze structuurbepalend zijn op wijkniveau. De gemeente is voornemens een plan te realiseren op gronden van cliënt maar wenst daarvoor op geen enkele manier te betalen. Aankoop is noodzakelijk om het plan te kunnen uitvoeren.

Vervallen woonbestemming

Ten onrechte is de geldende bestemming "Wonen" voor een gedeelte van het perceel komen te vervallen. In het huidige bestemmingsplan is voor een deel (circa 806 m²) de bestemming gewijzigd in een groenbestemming. Dat beperkt de ontwikkelingsmogelijkheden.

Begrenzing exploitatieplan

Mocht de gemeente van mening zijn dat het bestemmingsplan in deze vorm moet worden vastgesteld, dan is het van belang dat de begrenzing van het exploitatieplan wordt aangepast zodat de kosten van verwerving van deze gronden meegenomen worden bij het kostenverhaal van het gehele gebied.

Verzocht wordt het bestemmingsplan niet verder in procedure te brengen alvorens de uitvoerbaarheid van dit plan verzekerd is.

Gemeentelijk commentaar:

In het –oude- bestemmingsplan "De Eschmarke" zijn de gronden van cliënt (ca. 8432 m²) grotendeels bestemd voor "Groengebied". Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de handhaving (en/of de aanleg) van onder meer parken, plantsoenen, bospercelen, waterpartijen, bermstroken, toegangspaden, fietspaden, voetpaden.

Een klein gedeelte van de gronden (ca. 806 m²) zijn bestemd voor de nader uit te werken bestemming "Wonen". Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de handhaving van en/of het bouwen van woningen en het inrichten van standplaatsen voor woonwagens, met de daarbij behorende aanbouwen, -al dan niet aangebouwde- bijgebouwen, uitbouwen en andere bouwwerken, voor verblijfsdoeleinden, groenvoorzieningen en watergangen, alsmede voor wegen, alsmede voor op de plankaart aangegeven aanduidingen. Voor het gebied "Leuriks Oost" geldt een maximaal bebouwings-percentages van 20 woningen per hectare in maximaal 2 bouwlagen. Gebouwd kan pas worden op basis van een onherroepelijke nadere uitwerking. In een dergelijke nadere uitwerking wordt de bestemming en het gebruik van de gronden in detail vastgelegd.

Gesteld wordt dat voor het gedeelte van het perceel (ca 806 m²) met de bestemming "Wonen" deze bestemming komt te vervallen. Zoals gesteld zijn de gronden in het bestemmingsplan "De Eschmarke" bestemd voor de nader uit te werken bestemming "Wonen". Gelet op de vorm van de gronden (smal over een grotere lengte; in gebruik als toegangsroute) ligt het niet voor de hand hierop woningbouw te realiseren. Naar onze mening is er dan ook geen sprake van het vervallen van de woonbestemming; ook "groen" is mogelijk op basis van de nader uit te werken bestemming "Wonen". In het bestemmingsplan "Eschmarke Zuid West 2010" is dan ook de bestaande situatie zijnde groen opgenomen.

Voor de binnen de grenzen van het bestemmingsplan "De Eschmarke" gelegen gronden waarvan de gemeente dacht deze nodig te hebben voor het realiseren van de ontwikkelde plannen is de Wet Voorkeursrecht Gemeente van toepassing verklaard. Zo ook op de gronden van cliënt. Bij de eerste plannen in gebied Leuriks Oost was het de bedoeling het perceel in te richten als openbaar groen met de aanleg van voetpaden. Verwerving was dan ook noodzakelijk. Bij de verdere ontwikkeling van gebied Leuriks Oost kwam de gemeente te staan voor versoering van de plannen. Dit heeft er onder andere toe geleid dat het voor publiek toegankelijk groengebied mede uit financiële overwegingen (verwerving en onderhoud), uit de plannen is gehaald. Omdat betrokken gronden niet meer noodzakelijk zijn bij de ontwikkeling van het gebied Leuriks Oost behoeven deze ook geen onderdeel te zijn van het exploitatieplan voor dat gebied.

Woningbehoefte

Bij de ontwikkeling van het gebied Leuriks Oost is zo veel mogelijke rekening gehouden de woonvoorkeuren die uit woonwonderzoek naar voren komen (groen woonmilieu, kavels rond 500 m²). Uit diverse signalen (belangstelling geregistreerd door de gemeente op woonbeurzen, de gemeentelijke website en de persoonlijke gesprekken met potentiële kopers) kan worden geconcludeerd dat er ruimschoots belangstelling is voor kavels in dit gebied. Er wordt vanuit gegaan dat de woonwijk Leuriks Oost binnen de looptijd van dit bestemmingsplan zal worden gerealiseerd.

De ontwikkelingen op de woningmarkt zijn aanleiding geweest de omvang, samenstelling en fasering van het gemeentelijk woningbouwprogramma te heroverwegen. De kavels in het gebied Leuriks Oost zullen dan ook gefaseerd op de markt worden gebracht. Te beginnen bij de meest courant geachte kavels aan de zijde van de Keppelerdijk.

Deze zienswijze heeft niet geleid tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerp-bestemmingsplan "Eschmarke Zuid West 2010".

7. Mevrouw D.C.J. Kruyff- Hordijk, Elsmathorst 44, 7531 LD ENSCHEDE

Brief d.d. 26 maart 2012, ingekomen 29 maart 2012

Samenvatting reactie:

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Gronausestraat 690. In het bestemmingsplan Eschmarke Zuid West wordt de bestemming gewijzigd van bouwgrond naar groenstrook. Hiertegen wordt bezwaar aangetekend. De grond is gekocht als bouwperceel met bestaande gebouwen. De aanslag gemeente Enschede voor de WOZ-waarde 2012 is 537.000 euro. Er zijn gesprekken met de gemeente gaande wat er gebouwd mag worden.

Tevens wordt de gemeente aansprakelijk gesteld voor de planschade indien de bestemming wordt gewijzigd.

Gemeentelijk commentaar:

In het bestemmingsplan "De Eschmarke" is onderhavig perceel aan de Gronausestraat bestemd voor nader uit te werken bestemming "Wonen". Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de handhaving van en/of het bouwen van woningen en het inrichten van standplaatsen voor woonwagens, met de daarbij behorende aanbouwen, -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 20, maximaal mogen 35 woningen per hectare worden gerealiseerd. Het maximum aantal bouwlagen van de te realiseren woningen bedraagt 4. Het realiseren van bebouwing is slechts mogelijk op basis van een onherroepelijke nadere uitwerking waarbij definitief een bestemming aan de gronden wordt toegekend. Zoals aangegeven kan dit naast woningen ook bijvoorbeeld zijn verblijfsdoeleinden, groenvoorziening of wegen.

Door de eigenaar van betrokken gronden is in 2010 een verzoek ingediend om ter plaatse drie woningen te mogen bouwen. Dit verzoek is afgewezen. In een daaropvolgend gesprek is door de betrokken wethouder nogmaals aangegeven waarom het realiseren van woningbouw

ter plaatse niet wenselijk is. Aangegeven is dat onderhavige gronden deel uitmaken van een waardevol en te handhaven groenelement. Tevens zijn er aanwijzingen dat het aanwezige groen wordt gebruikt door middels de Flora- en faunawetgeving strikt beschermde fauna. Daarnaast speelt op dit moment de woningbouwprioritering een rol binnen de gemeente Enschede. Een en ander is door de verantwoordelijk wethouder in een gesprek medegedeeld en vervolgens in een brief vastgelegd.

Indien appellante van mening is als gevolg van het bestemmingsplan "Eschmarke Zuid West 2010" schade te leiden en van mening is dat deze schade niet voor haar rekening dient te blijven, kan een verzoek om planschadevergoeding worden ingediend.

Aanvulling gemeentelijk commentaar

Naar aanleiding van de behandeling van het ontwerp-bestemmingsplan in de vergadering van in de stadsdeelcommissie Oost d.d. 3 juli 2012 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen appellant en wethouder Hatendoorn. In dit gesprek wordt kort aangegeven wat er heeft gespeeld rondom dit perceel en de verzoeken om daar woningen te mogen bouwen en waarom dit is afgewezen.

Het belangrijkste argument om de verzoeken af te wijzen is het te handhaven groengebied, met name het groene zicht vanaf de Gronausestraat. Aan appellant wordt medegedeeld dat nu in beginsel de bereidheid bestaat om medewerking te verlenen aan het realiseren van woningbouw op het perceel voorzover het gaat om het gedeelte langs de Waterlelielaan. De rest van het perceel dient groengebied te blijven om het groene zicht vanaf de Gronausestraat te handhaven. De mogelijkheid tot woningbouw zal niet worden meegenomen in het bestemmingsplan "Eschmarke Zuid West 2010", maar zal via een afzonderlijk bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Voordat een nieuw bestemmingsplan wordt opgestart, dient appellant te zorgen voor de diverse noodzakelijke onderzoeken (o.a. bodem, akoestisch, flora en fauna, archeologisch). Met appellant zal een exploitatie-overeenkomst en een planschadeovereenkomst worden gesloten voor het maken en in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan en de mogelijkheid tot verhaal van eventuele planschadevergoeding als gevolg van dit nieuwe bestemmingsplan.

Appellant geeft aan blij te zijn met deze mogelijkheid tot bebouwing maar wil ook graag een woning bouwen in het resterende deel van het perceel. Met name gelet op de kosten voor onderhoud van dit gebied.

Afgesproken is dat de gemeente in een brief de bereidheid tot medewerking aan woningbouw zal vastleggen en wat de stappen daarin zijn. Aangegeven zal worden welke onderzoeken moeten worden uitgevoerd. Ook zal worden aangegeven of de bouw van een woning in het te handhaven groengebied al dan niet acceptabel is. De keuze of daadwerkelijk woningen worden gebouwd ligt bij appellant.

Deze zienswijze heeft niet geleid tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerp-bestemmingsplan "Eschmarke Zuid West 2010".

8. Mevrouw C. Boedhoe, Keppelerdijk 91, 7534 PA ENSCHEDE

Brief d.d. 26 maart 2012, ingekomen 29 maart 2012

Samenvatting reactie:

Algemeen

Voorafgaand aan de aankoop van de woning in 2004 is informatie ingewonnen over mogelijke ontwikkelingen op de naastgelegen gronden. Kern van de informatie was dat er weliswaar een voorlopige woonbestemming op het hele gebied was gevestigd, maar dat in de praktijk op het braakliggende deel aan de oostzijde van ons perceel absoluut geen woningbouw zal gaan plaatsvinden. Dit in verband met de geluidshindercontour van de Oostweg. Nu ligt er het voornemen van de gemeente om vrijstelling hogere grenswaarde te verlenen om woningbouw op deze gronden wel mogelijk te maken.

Dit heeft volgens appellant te maken met overgaan van de bevoegdheid tot het vaststellen van een ontheffing hogere grenswaarde van de provincie naar de gemeente.

Naar aanleiding van de informatie dat er niet gebouwd zou worden op gronden gelegen oostelijk van de woning, is besloten deze bestaande karakteristieke woning te behouden en grondig te renoveren, rekening houdend met het vrije uitzicht aan de oostzijde. Als bekend was geweest dat bebouwing aan de oostzijde mogelijk was geweest dan was overgegaan tot het goedkopere slopen van de woning en nieuw bouwen en was de woning niet gekocht voor de destijds betaalde prijs. Ook ophoging van het maaiveld had dan kunnen worden overwogen.

Dat er meer woningen in gebied Leuriks Oost worden gebouwd is acceptabel. Niet acceptabel is dat dit leidt tot het bebouwing ten oosten van de woning. Appellant stelt schade te leiden doordat de woning in waarde zal afnemen, doordat meer is geïnvesteerd in renovatie dan dat nieuwbouw zou hebben gekost en vooral door minder woongenot.

Verzocht wordt af te zien van het bouwen van de drie woningen ten oosten van het perceel van appellant en men verwacht een schadeloosstelling voor genoemde schades.

Verkeer/ontsluiting/bouwverkeer

Voor de ontsluiting van de Leuriks Oost is gekozen voor ontsluiting via de Keppelerdijk, met uitzondering van een beperkt aantal woningen aan de Gronausestraat die via de parallelweg Gronausestraat worden ontsloten. Deze wijze van ontsluiten op de aangegeven plek is onwenselijk. Autoverkeer wordt gemengd met zeer grote stromen fietsers die dagelijks gebruik maken van de Keppelerdijk richting binnenstad of als landelijke fietsroute (onderdeel flamingoroute) met schone lucht (beperkt fijnstof en uitlaatgassen). Hierdoor ontstaan gevaarlijke situaties die voorkomen kunnen worden door te kiezen voor een andere ontsluiting. Verbreding van de Keppelerdijk zal de situatie nog gevaarlijker maken. Voor alternatieven wordt verwezen naar de zienswijze zoals hierboven vermeld onder punt 3.

Realistischer is ontsluiting op de Gronausestraat tegenover de Winterweg van in ieder geval het noordelijk deel van Leuriks Oost of beter nog, de gehele Leuriks Oost. Hierdoor wordt de toch al slechte doorstroming van de rotonde Oostweg Keppelerdijk niet nog extra belast.

Voor bouwrijp- en bouwverkeer wordt gebruik van de rotonde ten zeerste afgeraden. Verbreding van de Keppelerdijk is dan ook niet noodzakelijk. Hiermee wordt ook de kap van een aantal eiken niet langer noodzakelijk.

Waterbeheersing/ophoging van de te ontwikkelen kavels

In het plan wordt aangegeven dat de voorkeur uitgaat naar ophoging met kruipruimte vrij bouwen omdat het grondwater "duurzaam beheerst en niet permanent verlaagd mag worden". Dit is voor appellant en diverse vitale grote bomen in het gebied een uiterst onwenselijke situatie. Door ophoging wordt betrokken perceel als het ware de bodem van een badkuip. Hoogteverschil met naastgelegen percelen is 80 – 100 cm. Het voorstel om rondom het perceel een greppel aan te leggen geeft geen garantie dat ernstige wateroverlast wordt voorkomen. Hierdoor zal schade worden geleden. Niet ondenkbaar is dat problemen ontstaan bij hevige regenval. Water gaat op zoek naar het laagstgelegen punt. Ook wordt gesteld dat de kavels oppervlakkig afwateren naar de voorzijde. Dit is evenwel niet waar te maken. Bewoners kiezen zelf hoe zij afwateren. De gemeente kan of zal daar niet op handhaven. Men wordt geconfronteerd met zes burens waarmee hierdoor conflictsituaties zullen gaan ontstaan. Woongenot wordt daardoor ondermijnd.

Uit het plan blijkt dat waterberging voor de helft wordt gerealiseerd in vijvers en watergangen. Eén van die watergangen ligt aan de noordzijde van de Keppelerdijk. Op deze watergang met beperkte capaciteit wateren de kavels langs de Keppelerdijk af. Deze capaciteit lijkt onvoldoende vergroot te kunnen worden. Vertraagde afvoer richting Heutinkbeek zal bijdragen aan wateroverlast van de eigen kavel. Nader onderzoek door onafhankelijk bureau wordt noodzakelijk geacht.

Er worden beschermende maatregelen voorgesteld onder andere aanleg van een greppel. Deze greppel wordt zodanig gedimensioneerd dat machinaal onderhoud niet mogelijk is. Voorstel is voorts dat appellant onderhoud daarvan doet. Gezien de diepte van de greppel is deze ook handmatig nagenoeg niet te onderhouden. Bijkomend nadeel worden de zes burens die geen affiniteit met de greppel hebben.

Er is onvoldoende rekening gehouden met de bestaande bebouwing. Conclusie luidt dat ophoging noodzakelijk is in combinatie met ontwateringsystemen. Niet is onderzocht of aanpassing op bestaande bebouwing mogelijk is. Bestaande woning staat op een niet opgehoogd perceel, heeft geen onoverkomelijke problemen met grondwater en er zijn geen ontwateringsmaatregelen getroffen.

Bouwvoorschriften t.a.v. erfafscheidingen en funderen

Het bestemmingsplan maakt het realiseren van schuttingen mogelijk tot een hoogte van 2 meter vanaf maaiveld. Door het hoogteverschil betekent dit voor perceel van appellant een hoogte van circa 3 meter. Dit kan niet de bedoeling zijn en er kan niet in redelijkheid worden verwacht dat men hiermee akkoord gaat. Verwacht wordt nadere regels met betrekking tot erfafscheidingen die zien op een groene afscheiding.

Uit het bestemmingsplan blijkt niet dat er in het te ontwikkelen gebied niet geheid mag worden. Dit zou wel geregeld moeten worden want door de aanwezige bodemstructuur zal heien leiden tot schade aan de woning.

Groenstructuren

Geschetst wordt bij de ruimtelijke structuur dat o.a. de houtwallen en de hoogteverschillen optimaal benut zijn. Dit wordt in twijfel getrokken. Aan de hoogteverschillen wordt getornd door de plannen voor ophoging. De ophoging van gronden zal vergaande gevolgen hebben voor de bestaande groenstructuren. Bomen zijn niet bestand tegen het aanbrengen van grond op de grond waarin zij wortelen. Geen rekening is gehouden met het belang van de bomen voor de vleermuizen. Uit te voeren werkzaamheden zullen schade veroorzaken aan de bomen. Voor verbreding van de Keppelerdijk zullen eiken worden gekapt waardoor de landelijke sfeer wordt aangetast. Verbreding Keppelerdijk en dempen greppel zijn niet nodig als wordt gekozen voor een andere ontsluiting.

Woningmarkt en fasering/vrijstelling wet geluidhinder (besluit hogere grenswaarden)

Het plan schetst dat de onzekere woningmarkt invloed zal hebben op de realisatie en de voortgang van invulling van het plan. Er wordt uitgegaan van gefaseerde ontwikkeling. Niet duidelijk is hoe die fasering er uit ziet. Indien rekening wordt gehouden met de belangen van bestaande bewoners zou de ontwikkeling van het zuidelijke deel maar vooral de percelen oostelijk gelegen van het eigen perceel als laatste worden ontwikkeld. Door deze kavels als laatste te ontwikkelen is ook de ontheffing hogere grenswaarden wet geluidhinder niet noodzakelijk. De ontheffing wet geluidhinder zou problemen kunnen opleveren bij een eventuele verbreding van de Oostweg.

Tot slot

Om aan de aangegeven bezwaren tegemoet te komen en te komen tot voordelen in de opzet van plan Leuriks Oost, wordt voorgesteld om gronden aan de noordzijde van het eigen perceel te ruilen met gronden gelegen ten oosten van dat perceel.

Gemeentelijk commentaar:

Algemeen

Bij de plannen voor de invulling tot woongebied van het gebied "Leuriks Oost" zijn alle mogelijk aspecten betrokken en zijn vele voors en tegens tegen elkaar afgewogen. Er is uiteindelijk een plan ontworpen dat voldoet aan alle noodzakelijke voorwaarden met betrekking tot onder andere stedenbouw, verkeer, natuur en waterhuishouding. De mogelijkheid tot het realiseren van woningbouw in het gebied "Leuriks Oost" is opgenomen in het bestemmingsplan "De Eschmarke" dat in 1996 door de raad van de gemeente Enschede is vastgesteld. Onderhavige gronden zijn in dit bestemmingsplan bestemd voor de nader uit te werken bestemming "Wonen". Op basis van een nadere uitwerking is het realiseren van woonbebouwing met een aangegeven bebouwingspercentage en maximaal aantal bouwlagen, en bijbehorende voorzieningen als wegen en groen mogelijk. Bij de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan "De Eschmarke" is tevens een procedure op grond van de Wet geluidhinder gevoerd waarbij voor op dat moment min of meer concrete bouwplannen ontheffing is verleend voor de hoogste toelaatbare geluidbelasting afkomstig van wegverkeerslawaaï. Dat de gronden gelegen ten oosten van het perceel van appellant hierbij niet was opgenomen wil niet zeggen dat er geen woningbouw mag komen. Mochten ontwikkelingen daartoe aanleiding geven dan kan een afzonderlijke ontheffingsprocedure op basis van de Wet geluidhinder worden gevoerd. Men

mocht er derhalve niet op vertrouwen dat er nimmer woningen zouden kunnen worden gebouwd. Het maakt hierbij geen verschil wie in deze het bevoegde gezag is.

Appellant geeft aan over te willen gaan tot een ruil van gronden. Dit is voor de gemeente niet bespreekbaar. Dit zou een onaanvaardbare vertraging betekenen in de procedure van het bestemmingsplan "Eschmarke Zuid West 2010" en daarmee in de ontwikkeling van het gebied "Leuriks Oost".

Indien appellant van mening is als gevolg van het bestemmingsplan "Eschmarke Zuid West 2010" schade te leiden en van mening is dat deze schade niet voor haar rekening dient te blijven, kan een verzoek om planschadevergoeding worden ingediend.

Verkeer/ontsluiting/bouwverkeer

Er is vanuit verkeersveiligheidsoogpunt besloten om slechts een zeer beperkte hoeveelheid verkeer van en naar het plangebied via de (parallelweg van de) Gronausestraat af te wikkelen. De reden hiervan ligt in het feit dat het huidige kruispunt Gronausestraat-Winterweg in de huidige situatie reeds een aantal ongevallen laat zien en door grotere hoeveelheden verkeer via deze route te laten ontsluiten er een groot risico voor de verkeersveiligheid ontstaat. Weliswaar laat de verkeersafwikkeling op de rotonde Oostweg-Keppelerdijk met name in de ochtend- en avondspits te wensen over maar in de afweging hebben wij de verkeersveiligheid zwaarder laten wegen.

Zowel de Leuriks Oost als de naastliggende Keppelerdijk maken onderdeel uit van een 30 km-zone waarbij de nadruk ligt op lage snelheden. Daarnaast zal de intensiteit van het autoverkeer op de Keppelerdijk ca 500 mv/etmaal bedragen – vergelijkbaar met een gemiddelde woon-/buurtstraat.

Een aansluiting op de Oostweg is vanwege de nabijheid van de verkeerslichteninstallatie onwenselijk en de directe aansluiting op de rotonde geeft een onoverzichtelijke situatie. Om deze reden hebben wij besloten de aansluiting wat westelijker op de Keppelerdijk plaats te laten vinden. De ontsluiting van het gebied "Leuriks Oost" op de Keppelerdijk zal zodanig worden uitgevoerd dat de kruising en afwikkeling van automobilisten en fietsers op een overzichtelijke en veilige manier plaats vindt.

Waterbeheersing/ophoging van de te ontwikkelen kavels

Ophoging geprojecteerde percelen rondom uw perceel met 0,8-1 m en bijkomend risico op wateroverlast.

Door het projecteren van kavels met woningen op gronden grenzend aan de percelen aan de Keppelerdijk nr. 79 en 81 zal de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse wijzigen. Het is van belang dat deze in de geprojecteerde situatie minimaal gelijkwaardig blijft.

Consequenties woningbouw op de waterhuishoudkundige situatie rondom perceel 87 en 91

- o Regenwater vanaf het perceel stroomt deels (aan de achter en zijkant van de bestaande percelen het weiland in. Door de geprojecteerde bebouwing is dit in de toekomst niet meer mogelijk*
- o In de geprojecteerde situatie worden greppels op toekomstig uitgeefbaar terrein gedempt waardoor de greppels op de bestaande percelen niet meer 'naar achteren' kunnen afvoeren;*
- o Het realiseren van een goede ontwateringsbasis voor de geprojecteerde kavels leidt tot ophoging van de uit te geven gronden. Hemelwater dat op de tuinen van de nieuwe percelen valt, zal deels via de bodem de weg van de minste weerstand volgen en, als grondwater naar de bestaande percelen stromen.*

In de huidige onbebouwde situatie rondom de percelen 87 en 91 zal de grondwaterstand door infiltratie van hemelwater aangevuld worden. Door bebouwing van het plangebied neemt het verhard oppervlak toe. Hemelwater dat op verhard oppervlak valt, zal vertraagd afstromen naar de beek in het centrum van het plan en vervolgens afvoeren in oostelijke richting naar de Heutinkbeek. Door de bebouwing van het plangebied zal de hoeveelheid hemelwater dat in het plangebied achterblijft en beschikbaar is voor infiltratie en aanvulling van de grondwaterstand afnemen. Door de ophoging zal de capaciteit van de tijdelijke buffer van water in de bodem toenemen wat resulteert in een tijdelijk hogere grondwaterstand. Dit zal

gedeeltelijk gecompenseerd worden doordat de aanvulling van het grondwater ter plaatse van het bebouwd gebied sterk zal afnemen. In het ontwerp is hiermee rekening gehouden door de aanleg van drainage in de openbare ruimte, de aanleg van zandbanen op de uit te geven kavels en de aanleg van greppels op de grens tussen bestaande percelen en geprojecteerde kavels.

Het klopt dat niet onderzocht is of het meest oostelijke deel van de ontwikkeling van Leuriks Oost aangepast kan worden aan de bestaande bebouwing. Het bodem- en geohydrologisch onderzoek heeft uitgewezen dat de ontwateringsituatie voor de ontwikkeling van Leuriks-Oost onvoldoende is en ophoging en/of drainage noodzakelijk is. Omdat grondwaterstanden niet substantieel verlaagd mogen worden, is volledige drainage geen optie en is gekozen voor ophoging in overeenstemming met het gemeentelijk beleid. Vanwege de aanwezigheid van een ondiep leempakket op de ontwikkellocatie, gepaard gaande met stagnerend hemelwater, is de aanleg van drainage toegestaan om stagnerend hemelwater af te voeren en hoge grondwaterstanden te beperken.

Afwatering geprojecteerde aangrenzende percelen en greppel rondom percelen 87 en 91
Bewoners zullen hemelwater dat op hun perceel valt aan de voorkant van hun woning aanbieden. De adviesbouwpeilen zijn zo aangegeven dat het water onder verhang van de achterkant naar de voorkant kan stromen. In de praktijk kan het inderdaad gebeuren dat afvloeiend hemelwater van terrassen de tuin in loopt en richting de percelen 87 en 91 afwatert. De greppel is een extra waarborg dat dit niet tot wateroverlast op deze percelen leidt.

Iedere perceeleigenaar is verantwoordelijk voor het hemelwater dat op zijn of haar perceel valt. De greppel is in eigendom van perceeleigenaren 87 en 91. Anderen mogen niet bouwen op grond dat niet in eigendom is en niet afwateren op de greppel. In het verkoop- en bouwtraject besteedt de gemeente hier gericht aandacht aan.

Wij kunnen inderdaad hier niet op handhaven en wij kunnen geen garantie geven dat u niet in een conflictsituatie met uw burens beland. Ingeval van een conflictsituatie stat de weg van de privaatrechtelijke rechtsbescherming open.

Capaciteit greppel noordkant Keppelerdijk

Door de bouw van woningen aan de Keppelerdijk zal het waterbezwaar op de greppel toenemen. Voor deze situatie hebben wij modelberekeningen laten uitvoeren met extreme neerslagsituaties. Het greppelsysteem is zo ontworpen dat een theoretische bui die een keer per 100 jaar voorkomt niet tot wateroverlast leidt.

Om deze situatie ook in de praktijk te realiseren wordt de greppel op profiel gebracht en opgeschoond en op sommige plekken vergroot. Er zal een intensiever beheerregime aangehouden worden zodat de capaciteit van de greppel beter benut wordt. Ter plaatse van de percelen 87 en 91 wordt een aantal duikertjes weggehaald om de doorstroming te verbeteren. Het verminderen van het aantal opritten van de geprojecteerde woningen aan de Keppelerdijk heeft vanuit waterbeheeroogpunt de voorkeur. Andere overwegingen zijn echter leidend voor keuzes hierin. Ook met meerdere inritten voldoet het systeem.

De kwetsbaarheid voor het verstopt raken van duikers kan opgelost worden door intensief onderhoud en door het toepassen van duikers met een diameter van 400-500 mm.

Bouwvoorschriften t.a.v. erfafscheidingen en funderen

De mogelijkheden voor de gemeente om in het bestemmingsplan regels met betrekking tot erfafscheidingen op te nemen zijn beperkt. Erfafscheidingen kunnen veelal vergunningvrij worden gebouwd. In een bestemmingsplan kunnen geen regels worden opgenomen die de mogelijkheden tot het vergunningvrij bouwen van erfafscheidingen beperkt. Ook het voorschrijven van de uitvoering van een erfafscheiding is iets dat niet in een bestemmingsplan kan worden geregeld.

Een verbod op heien is iets dat niet in een bestemmingsplan kan worden vastgelegd. Mocht appellant vrezen voor schade aan haar eigendom wordt er op gewezen dat men in contact dient te treden met de bouwer en een vorm van aansprakelijkheid vast te leggen. Dit is een privaatrechtelijke aangelegenheid waarbij de gemeente geen partij is.

Groenstructuren

Binnen het plangebied zijn veel bestaande houtopstanden/groenstructuren aanwezig. Deze zijn van belang voor de ruimtelijke kwaliteit van de toekomstige (groene) woonwijk en zijn zorgvuldig ingepast in het plan en ook (weer) als groen bestemd in het bestemmingsplan. Aangezien ophoging van het terrein waar wegen en woningbouwkavels komen noodzakelijk is voor de ontwikkeling van het gebied (zie hiervoor onder Waterbeheersing/ophoging van de te ontwikkelen kavels). Daarnaast zou het inpassen van de bomen in het plan door deze buiten de uitgeefbare kavels te houden een aanzienlijke kosten met zich meebrengen door verlies aan oppervlak voor woningbouwkavels.

Tegenover de kap van een aantal bomen staat de aanplant van meer dan honderd nieuwe bomen in het straatprofiel waarmee het groene karakter van de toekomstige woonwijk nog wordt versterkt.

Woningmarkt en fasering/vrijstelling wet geluidhinder (besluit hogere grenswaarden)

Bij de planontwikkeling is zo veel mogelijke rekening gehouden de woonvoorkeuren die uit woonwensonderzoek naar voren komen (groen woonmilieu, kavels rond 500 m²). Uit diverse signalen (belangstelling geregistreerd door de gemeente op woonbeurzen, de gemeentelijke website en de persoonlijke gesprekken met potentiële kopers) kan worden geconcludeerd dat er ruimschoots belangstelling is voor kavels in dit gebied.

De ontwikkelingen op de woningmarkt zijn aanleiding geweest de omvang, samenstelling en fasering van het gemeentelijk woningbouwprogramma te heroverwegen. In die heroverweging krijgt de ontwikkeling van woningbouw in Leuriks Oost prioriteit. Met doorvoeren van deze maatregelen is de verwachting dat de woonwijk Leuriks Oost binnen de looptijd van dit bestemmingsplan (10 jaar) zal worden gerealiseerd. Omdat de procedure voor de vaststelling van een hogere grenswaarde gekoppeld is aan de bestemmingsplanprocedure kan deze niet later alsnog worden vastgesteld. Daarvoor zou dan ook de bestemmingplanprocedure voor moeten worden doorlopen.

Er is gekozen voor het gefaseerd uitgeven van de kavels in het gebied Leuriks Oost. Bij het opstellen van de fasering spelen diverse overwegingen een rol. Eén daarvan is dat de kavels aan de Keppelerdijk gezien worden als de meest courante.

Aanvulling gemeentelijk commentaar

Naar aanleiding van de behandeling van het ontwerp-bestemmingsplan in de vergadering van in de stadsdeelcommissie Oost d.d. 3 juli 2012 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen appellant en medewerkers van de gemeente Enschede. Tijdens dit gesprek geeft appellant aan zich niet te herkennen in de samenvatting van de zienswijze en geeft aan bezwaren te houden met de weerlegging van het bezwaar met betrekking tot de verkeersafwikkeling en de waterhuishouding.

Voor de Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen worden de ingediende zienswijzen samengevat en voorzien van gemeentelijk commentaar. Deze samenvatting geeft de essentie van de zienswijze weer en wordt niet woordelijk opgenomen. De ingediende zienswijze is als bijlage gevoegd bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan zodat deze altijd kan worden ingezien.

Verkeer/ontsluiting

Met betrekking tot de verkeersafwikkeling is in het gesprek nogmaals uitgelegd waarom is gekozen voor deze oplossing. Specifiek is gesproken over de suggestie om de ontsluiting van de wijk te laten plaatsvinden op of nabij de rotonde waardoor o.m. een verbreding van de Keppelerdijk (en daarvoor benodigde kap van drie eiken en aanpassing van zuidelijke watergang) achterwege zou kunnen blijven) en het autoverkeer grotendeels van het fietsverkeer gescheiden zou kunnen worden.

Zoals in de beantwoording van de zienswijze is opgenomen is een ontsluiting op of nabij de rotonde vanuit verkeersveiligheid ongewenst. Dit bezwaar blijft ook bestaan bij de gedane suggestie om de ontsluitingsweg 10 of 20 meter verder van de rotonde op de Keppelerdijk aan te laten sluiten. Dit zou bovendien gaan ten koste van de uitgeefbaarheid van een aantal kavels.

Waterbeheersing/ophoging

Ondanks de weerlegging van de bezwaren met betrekking tot de waterhuishouding vreest de appellant voor het ontstaan van wateroverlast op haar perceel als gevolg van de ophoging van het omliggende terrein en de aanpassingen aan de watergang langs de Keppelerdijk. Het gesprek heeft dit niet weg kunnen nemen.

Ook is specifiek gesproken over het effect van het infiltreren van hemelwater in wadi's op de bomen/bospercelen. Naar dit mogelijke effect is in het kader van het afwaterings- en rioleringsplan voor Leuriks Oost onderzoek gedaan. De verwachting is dat het effect op de grondwaterstand beperkt is en geen bedreiging vormt voor de bestaande bomen/ het bos. Aanbevolen wordt om de grondwaterstand te monitoren tijdens en na de aanleg van de woonwijk en op basis daarvan, indien nodig maatregelen te treffen. In het plangebied zijn al geruime tijd peilbuizen aanwezig die worden gemonitord. Deze monitoring zal worden voortgezet.

Deze zienswijze heeft niet geleid tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerp-bestemmingsplan "Eschmarke Zuid West 2010".

9. Stichting Natuur – en Milieuraad Enschede, Stationsplein 1a, 7511 JD ENSCHEDE

Brief d.d. 27 maart 2012, ingekomen 29 maart 2012

Samenvatting reactie:

Met het genoemde bestemmingsplan kan, op één uitzondering na, worden ingestemd. Er wordt op diverse wijzen goed rekening gehouden met het reeds aanwezige, vaak zeer waardevolle groen. Wat mist is echter een aparte paragraaf over bomen. Indertijd is afgesproken dat in elk plan ook een paragraaf gewijd zou worden aan het behoud van waardevolle bomen.

Enkele jaren geleden is overleg gevoerd met de Stichting over het behoud van het aanwezige waardevolle groen maar daarbij is niet gesproken over behoud van specifieke bomen. Over de plannen in de onbebouwde strook tussen Hoornbladlaan en Moerasspirealaan is geen overleg gevoerd. Deze strook is geschikt voor de bouw van 6 huizen. Aan de rand van de kavels bevindt zich een reeks mooie bomen. Zeer gewenst dat deze behouden blijven. Dat betekent dat er tijdens de bouw gelet moet worden op bescherming van deze bomen.

Gemeentelijk commentaar:

Eén van de aspecten die wordt onderzocht bij het opstellen van bestemmingsplannen is een inventarisatie van de in het plangebied aanwezige bomen. Mocht uit deze inventarisatie blijken dat bomen bijzonder karakteristiek zijn dan kan worden besloten deze in het bestemmingsplan nader te beschermen. Dergelijke te beschermen bomen bevinden zich niet in onderhavig plangebied. Hierbij wordt opgemerkt dat alleen voor bomen in openbaar gebied deze bescherming wordt opgenomen.

Uiteraard zal bij het realiseren van bebouwing of het aanleggen van wegen rekening worden gehouden met de ter plaatse aanwezige, al dan niet waardevolle bomen. Mochten bomen kapvergunningplichtig zijn dan vindt een afweging plaats of kap acceptabel is. Met betrekking tot de vergunning voor het kappen van bomen staat de gebruikelijke rechtsbescherming (bezwaar en beroep) open.

Deze zienswijze heeft niet geleid tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerp-bestemmingsplan "Eschmarke Zuid West 2010".

10. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA GRONINGEN

Brief d.d. 27 maart 2012, ingekomen 28 maart 2012

Samenvatting reactie:

In de regels behorende bij het bestemmingsplan is een opsomming opgenomen van omgevingsvergunningplichtige activiteiten binnen de belemmeringenstrook van de gasleiding. Verzoek om deze opsomming uit te breiden met "het permanent opslaan van goederen". Opslag van zware goederen kan immers leiden tot verzakkingen, wat schade aan de leiding als gevolg kan hebben. Ook moeten de leidingen indien noodzakelijk snel kunnen worden opgegraven.

Op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan is ten behoeve van de aanwezige aardgastransportleiding een belemmeringenstrook opgenomen van 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding (totaal 10 meter). Ten behoeve van een veilige ligging is een strook van 4 meter aan weerszijden van de hartlijn voldoende. Verzoek om de belemmeringenstrook terug te brengen tot 4 meter aan weerszijden van de hartlijn.

Gemeentelijk commentaar:

In de regels behorende bij het bestemmingsplan is artikel 16 Leiding – Gas, onder 4 lid a aangevuld met sub 6. "het permanent opslaan van goederen".

Op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "Eschmarke Zuid West 2010" is aan weerszijden van de in het plangebied aanwezige aardgastransportleiding een belemmeringenstrook opgenomen van 5 meter aan weerszijden van het hart van leiding. Nu wordt aangegeven dat een strook van 4 meter aan weerszijden van de hartlijn voldoende is ten behoeve van een veilige ligging van de leiding, is de verbeelding behorende bij bestemmingsplan Eschmarke Zuid West 2010 zodanig aangepast dat de gronden met de dubbelbestemming "Leiding – Gas" een breedte hebben van totaal 8 meter.

Deze zienswijze heeft geleid tot het aanbrengen van wijzigingen in de regels en op de verbeelding behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan "Eschmarke Zuid West 2010".