

Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Wijzigingsplan “Bolhaar-Roessingh 2016 – wijziging 2”

(geanonimiseerde versie, bestemd voor publicatie)

Gemeente Enschede

Afdeling Bestemmen en Vergunnen
Team Ruimtelijke Plannen

SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN MET BETREKKING TOT HET ONTWERP WIJZIGINGSPLAN “BOLHAAR-ROESSINGH 2016 WIJZIGING 2”

Het ontwerp-wijzigingsplan “Bolhaar-Roessingh 2016 – wijziging 2” heeft met ingang van 18 oktober tot en met 28 november 2018 ter inzage gelegen.

Tijdens de tervisielegging van het ontwerp-plan zijn er zienswijzen kenbaar gemaakt, ingediend per brief, ondertekend door 3 omwonenden. Deze zienswijzen zijn tijdig ingediend en voorzien van inhoudelijke gronden, derhalve ontvankelijk.

1. Zienswijze ingediend door dhr. [.....], Dr. Zamenhoflaan [.....], 7522 KT Enschede.
2. Zienswijze medeondertekend door dhr. [.....], Dr. Zamenhoflaan [.....], 7522 KT Enschede.
3. Zienswijze medeondertekend door dhr. [.....], Dr. Zamenhoflaan [.....], 7522 KT Enschede.

Samenvatting zienswijze:

De zienswijzen zijn gericht op:

- Aantasting natuur en beleving groene omgeving door directe burenen
- Creëren van een dicht bebouwingslint
- Privacy van directe burenen
- Opheffen bestaande doorkijk naar achterliggende tuinen
- Planregels t.a.v. bebouwingshoogte en -percentage
- Bouwoverlast en toename verkeersonveiligheid.

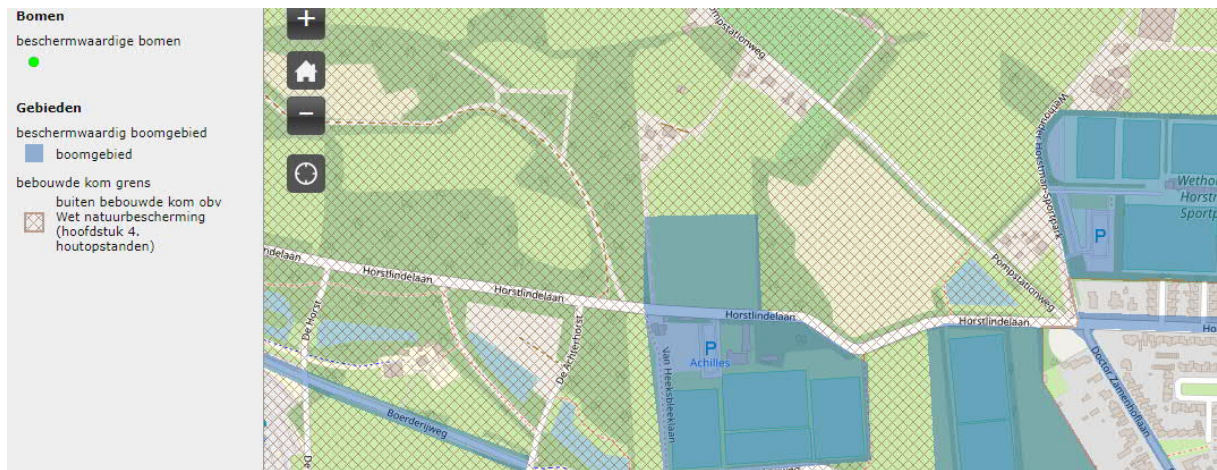
Aantasting natuur en groenbeleving burenen

Op de kavel is al meer dan 70 jaar niet ingegrepen in de natuur. De schuur, de bomen en de bosschages zijn nu de verblijfplaats van diverse spechten, uilen, eekhoorns, marters, boomklevers, vleermuizen, egels en vele andere dieren. De hele dag door is een rijk fauna-leven te bewonderen op en rond de kavel. Er staan enkele grote bomen en veel bosschages die van belang zijn voor deze dieren. In de Quicksan Natuurwaardenonderzoek Dr. Zamenhoflaan 279 d.d. 30 mei 2018 wordt enkel ingegaan op de effecten van de sloop van de schuur en het verwijderen van de beplanting. Niet op het kappen van de aanwezige bomen. Ook is de lijst in paragraaf 5.3 niet volledig. Er zijn ook vaak uilen, eksters en een enkele keer scholeksters op de kavel.

Aan de voor- en achterzijde van de kavel zijn de bomenrijen door de gemeente geormerkt als "waardevol". De waardering van de buurtbewoners voor dit stukje ongecultiveerde natuur is groot, gezien de rijke fauna die wij aan de stadsrand mogen ervaren. Wij pleiten voor behoud van dit kleine stukje "wilde natuur".

Beantwoording:

Wij zien dat u waarde hecht aan de "ongecultiveerde" toestand van het perceel. Het perceel is eigendom van een particulier die gebruik wil maken van de mogelijkheden die er zijn op basis van het bestemmingsplan. Het perceel ligt binnen een strook met de bestemming "Wonen". Het ligt in de lijn der verwachting dat dit onbebouwde perceel met links en rechts een woning eens bebouwd gaat worden met een woning. De bestemming "Natuur" is hier niet aan de orde. Zoals in de plantoelichting wordt aangegeven is het plangebied ecologisch onderzocht. Het betreft het onderzoek "Quicksan natuurwaardenonderzoek, Dr Zamenhoflaan 279 te Enschede, van Natuurbank Overijssel d.d. 30 mei 2018". Er is onderzoek gedaan naar de functie die het plangebied heeft of kan hebben voor alle te verwachten beschermde soorten. Hierbij is er vanuit gegaan dat alle elementen binnen het plangebied worden verwijderd. Dus niet alleen de schuur en de struiken maar ook de bomen. Volledigheidshalve is dit nog gecheckt bij de ecooloog die het onderzoek heeft uitgevoerd. Een uitzondering daargelaten is het niet onwaarschijnlijk dat de genoemde soorten in de zienswijze gebruikmaken van het plangebied. Maar als een soort ergens gebruik van maakt, wil dit niet zeggen dat de plek beschermd is. Belangrijke onderdelen van de functionele leefomgeving zijn beschermd. Als bijvoorbeeld een uil, egel of boomklever hier af en toe verblijft, is de plek voor deze soort niet direct beschermd. Wanneer een ekster hier een nest heeft, is deze alleen beschermd wanneer het nest in gebruik is. De quickscan geeft aan dat, wanneer aan enkele voorwaarden wordt voldaan, de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van de soortbescherming leiden. Wij hebben de rapportage beoordeeld en akkoord bevonden. De kans dat planontwikkeling leidt tot overtreding van de bepalingen uit de Wet natuurbescherming wordt door de ecooloog die de rapportage heeft opgesteld maar ook door ons klein geacht. Verder merkt u op dat aan de voor- en achterzijde van de kavel de bomenrijen door de gemeente zijn geormerkt als waardevol.



Op dit fragment van de kaart “Overzicht beschermwaardige bomen” van de gemeente is te zien dat de Dr. Zamenhoflaan zelf (rechts in beeld) en het gebied achter de percelen aan de westkant van de Dr. Zamenhoflaan zijn aangeduid als beschermwaardig boomgebied. Dat wil zeggen dat er voor het kappen van deze bomen op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) altijd een kapvergunning nodig is en dat ingeval van kappen er een herplantplicht bestaat. Het perceel nr. 279 is een particulier perceel. Dit perceel en ook de andere percelen in de straat zijn niet aangemerkt als beschermwaardig boomgebied. De gemeente heeft hier in het kader van beschermwaardige bomen dan ook geen rol. Voor het verwijderen van bomen en groen op dat perceel gelden de reguliere regels die binnen de gemeente gelden.

Samenvatting zienswijze:

Dicht bebouwingslint

Dit laatste deel van de Dr. Zamenhoflaan kenmerkt zich als een landelijk / dorpse straat met veel groen en veel privacy rond de huizen. Door het mogelijk maken van een bouwvlak op dit smalle perceel tussen twee bestaande huizen verandert dit beeld in een dicht opeengebouwd bebouwingslint. Dit verandert de woonbeleving van de directe buren. Meer dan aan het begin van de straat is de hoek van de Dr. Zamenhoflaan met de Horstindelaan een overgangsgebied naar een natuurlijke omgeving. Een verdichting van bebouwing is hierbij niet passend.

Beantwoording:



Hier ziet u een fragment van de Welstandsnotakaart. Het is juist opgemerkt dat dit gedeelte van de Dr. Zamenhoflaan volgens de welstandsnota van de gemeente Enschede is aangemerkt als “Dorpse linten”. Echter niet als een “landelijke straat”. Een

bouwaanvraag wordt niet alleen getoetst aan het bestemmingsplan, maar daarnaast onder andere ook aan de welstandscriteria. De welstandstoets gebeurt door de stadsbouwmeester. Deze ziet erop toe dat een bouwplan voldoet aan criteria als volume, hoogte en individualiteit.

Voor de invulling daarvan is veel ruimte. Maar er is ook een algemeen belang. De stadsbouwmeester toetst daarom altijd of het bouwplan bijdraagt aan de sfeer en kwaliteit van het hele lint. Daarom gelden voor sommige straten hogere of andere welstandseisen dan voor andere straten, afhankelijk van het niveau van de architectuur, de aanwezigheid van historische panden en het belang van de straat als verkeersroute. De stadsbouwmeester toetst alle bouwwerken die niet expliciet in de criteria worden genoemd 'in de geest van de identiteit', aan het doel van welstandszorg en de kenmerken van deze categorie.

Een nieuwe woning, een nieuw hoofdegebouw, op dit perceel wordt vrijstaand gebouwd met een zekere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.

Samenvatting zienswijze:

Privacy

Door het mogelijk maken van een bouwvlak op dit smalle perceel tussen twee bestaande huizen zal de privacy van de bewoners van deze twee bestaande huizen worden aangetast. Het bouwvlak (en zeker door de mogelijkheid van bijgebouwen) ligt (dicht) op de kavelgrens. Beide woonhuizen hebben momenteel geen zicht van burens op hun tuin en in hun huis. Woning nr. [...] heeft aan de zijde van kavel 279 veel grote ramen op de begane grond en eerste verdieping. Door het toevoegen van een bouwvlak zal de privacy in de woning wegvallen. Bij de aankoop van de huizen nrs. [...] en [...] was er geen sprake van het toestaan van bebouwing op deze kavel, waardoor deze privacy gewaarborgd was.

Beantwoording:



Fragment "Bolhaar-Roessingh" en fragment "Bolhaar-Roessingh 2016"

Het hiervoor geldende bestemmingsplan was het bestemmingsplan "Bolhaar-Roessingh". Het fragment (1^e) van de daarbij behorende plankaart laat zien dat het perceel ook binnen het bouwvlak in de bestemming "Wonen" lag. Woningen moeten binnen het bouwvlak staan of worden gebouwd. De bouw van een woning op het perceel nr. 279 was op grond van de planregels zonder meer toegestaan.

Het huidige bestemmingsplan "Bolhaar-Roessingh 2016" is een actualisatieplan waarin de bestaande situatie zoveel mogelijk is opgenomen en bestemd. Vanwege de nog niet benutte bouwmogelijkheid is waarschijnlijk het bouwvlak niet meer weergegeven, maar de mogelijkheid om een bouwvlak toe te voegen binnen de bestemming "Wonen" is wel in de planregels opgenomen via een wijzigingsbevoegdheid, ingeval de eigenaar alsnog een bouwaanvraag wil indienen.

Een bouwaanvraag voor een woning zal aan een aantal eisen moeten voldoen waarbij ook rekening wordt gehouden met inblik van en naar de burens. Voor tuinafscheidingen zijn verschillende mogelijkheden om geen zicht te hebben op de aangrenzende tuinen. Te denken valt aan aanplant langs de perceelgrens.

Samenvatting zienswijze:

Handhaven doorkijk naar achterliggende tuinen

In de Nota samenvatting beantwoording zienswijzen van het bestemmingsplan "Bolhaar-Roessingh 2016" heeft de gemeente op zienswijze 3 als volgt gereageerd: "...geadviseerd wordt om geen bebouwing op de erfgrans te realiseren waardoor het doorzicht naar achteren behouden blijft....Bij de verbreding van het bouwvlak dient hiermee rekening gehouden te worden.

T.a.v. het voorgenomen bouwvlak op nr. 279 vinden wij het bouwvlak te dicht op de perceelgrenzen om deze doorkijk te kunnen waarborgen. Met de huidige regels voor dit bouwvlak lijken bijgebouwen zelfs mogelijk tot óp de perceelgrens.

De zienswijze is tegen het voorgenomen bestemmingsplan-wijzigingsvoorstel om op de kavel Dr. Zamenhoflaan 279 een bouwvlak toe te staan. Bewoners nodigen de gemeente uit om ter plekke de argumenten te bespreken en de smalle kavel te bekijken.

Indien toch wordt besloten tot het toewijzen van een bouwvlak op dit perceel dan vragen zij aandacht voor de planregels die voor dit bouwvlak van toepassing zijn. De bewoners maken zich zorgen over de planregels t.a.v.:

- Hoogte van hoofdgebouw en hoogte van bijgebouwen
- Bebouwingspercentage
- Erkerafmetingen

Hoogte hoofdgebouw en hoogte bijgebouwen

De vastgestelde hoogtematen (10 en 6 meter) zijn niet in verhouding met de naastgelegen huizen van ongeveer 7 meter hoog. Door een dergelijk bouwvolume van 10 meter hoog zal het (zon)licht in woning nr. [...] sterk afnemen.

Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage op perceel 279 wordt 40% met een minimaal oppervlak van 250 m² voorgesteld. Feitelijk geeft dit een bebouwingsoppervlak tussen de 250 m² en ongeveer 310 m². Naastgelegen huizen hebben een bebouwingsvolume van ongeveer 120 – 150 m². Een dergelijk bouwoppervlak op zo'n smalle kavel is absoluut niet passend en zal voor een ernstige verstoring van het woongenot van de naastgelegen huizen zorgen.

De mogelijkheid tot aanbouwen van bijgebouwen (6 meter hoog) aan de zij- en achterkant van het bouwvlak tot een totaal bebouwd oppervlak van 310 m² zal een ernstige verstoring veroorzaken van het huidige uitzicht, woonbeleving en privacy van de naastgelegen woningen.

Erker

De mogelijkheden voor een erker (6 meter hoog tot 2 meter van de straat) is niet passend in het straatbeeld, waar elk huis een behoorlijke voortuin heeft en verder van de straat is gelegen.

Beantwoording:

Met uw zienswijze doelt u op dit onderdeel: "Op het perceel aan Dr. Zamenhoflaan tussen huisnummers 225 en 237 ligt een onbebouwd bouwvlak".



Het bouwperceel ligt in een gebied dat volgens de welstandsnota wordt omschreven als "Vrije landelijke bebouwing". Bij deze omschrijving gelden andere criteria. Eén van de criteria bij dit welstandsbeeld is dat de positie van het gebouw op de kavel belangrijke doorzichten en uitzichten niet mag verstoren. Dit punt wordt niet genoemd bij het welstandsbeeld "Dorpse linten".

Toch zal bij de invulling van het perceel, dus bij de bouw van een woning, met betrekking tot vorm, inhoud en ligging op het perceel rekening gehouden worden met woningen die er al staan. Het bouwvlak is zo gekozen dat er aan de zijkanten voldoende ruimte vrij blijft. De afstand van het bouwvlak tot aan de perceelsgrens is aan beide zijden twee meter.

Wat betreft uw zienswijzen met betrekking tot de toepassing van de planregels delen wij u het volgende mee.

Dit wijzigingsplan is gebaseerd op de bevoegdheid uit het moederplan, het bestemmingsplan "Bolhaar-Roessingh 2016". Inhoudelijk zijn de bouwregels niet gewijzigd. Dus ook voor dit bouwplan gelden dezelfde bouwregels als voor de aangrenzende en omliggende percelen. Deze regels gelden ook voor uw perceel.

Het bebouwingspercentage is afhankelijk van de omvang van het bouwperceel. Naast toetsing aan de regels van het bestemmingsplan wordt een bouwaanvraag ook getoetst aan de eisen volgens de Welstandsnota. De nieuwe woning moet ruimtelijk planologisch en stedenbouwkundig natuurlijk wel in het geheel van zijn omgeving passen.

U heeft aangegeven dat de hoogte van het nieuw te bouwen huis veel licht zal weg nemen bij woning nr. [.....]. Hieronder is een afbeelding uit de cyclorama.



Op de afbeelding is te zien dat de huidige hoge beplanting zorgt voor schaduwval op het genoemde huis.

Met betrekking tot uw zienswijze over het bouwen van een erker in het voorerfgebied verwijzen we u naar artikel 17 lid 2.3. onder b. Dat zijn de planregels bij de bestemming "Wonen" die speciaal gelden voor de bouw van een erker of portaal in het voorerfgebied.:

"In het voorerfgebied is de bouw van een erker of portaal aan de voorgevel van een woning mogelijk, onder de volgende voorwaarden:

- 1. de oppervlakte mag maximaal 6 m² bedragen of de breedte mag maximaal 2/3 van de gevellengte bedragen;*
- 2. de diepte mag maximaal 1,5 meter bedragen;*
- 3. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;*
- 4. de bouwhoogte mag maximaal 4,5 meter bedragen;*
- 5. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1 meter, tenzij er sprake is van twee aan elkaar gekoppelde erkers bij twee aaneengesloten woningen".*

Volgens deze regel is de toegestane maximale hoogte geen 6 meter zoals u schreef in uw zienswijze, maar 4,5 meter.

De diepte mag maximaal 1,5 meter zijn.

Als de ontwikkelaar van deze regel gebruik zou maken, dan is de resterende afstand tot aan de straat zeker nog ongeveer 3,5 meter. Wij hopen dat dit gegeven uw ongerustheid verzacht.

Zou hier een woning met erker gebouwd worden, wat niet zeker is, dan zouden wij dat passend vinden in het straatbeeld, omdat elders in de straat ook huizen met erkers staan.

Samenvatting zienswijze:

Bouwoverlast en toename verkeersonveiligheid

Wij realiseren ons dat bouwoverlast in meer of mindere mate inherent is aan de bouw van een nieuwe woning in de stad. Eerdere bouwprojecten aan de Dr. Zamenhoflaan hebben getoond dat nieuwbouw van een huis meer dan een jaar kan duren.

Naast onze zorg over geluidsoverlast verwachten wij dat de bouwlogistiek rondom de smalle bouwkavel nr. 279 voor veel verkeersoverlast zal zorgen. Er zal een toestroom zijn van werkverkeer, dat moet parkeren in de straat. Door de smalle kavel zal er veel vanuit de straat geladen en gelost moeten worden. En een deel van het bouw materiaal zal op of naast de straat opgeslagen moeten worden. Kortom, dit deel van de Dr. Zamenhoflaan zal een bottleneck worden die de verkeersveiligheid zeker niet ten goede zal komen.

Brandweerroute

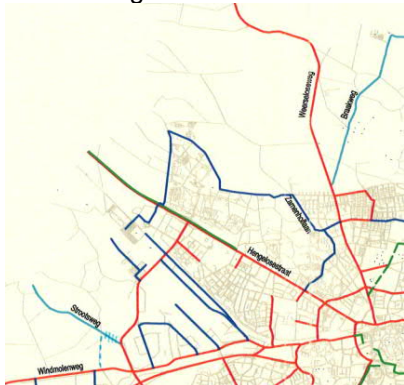
Last but not least is de Dr. Zamenhoflaan een aangewezen route voor brandweerauto's uit Enschede Noord die zo snel mogelijk incidentlocaties (bijvoorbeeld de UT of het noordelijk buitengebied) moeten bereiken. Van bovengenoemde bottleneck zal de brandweer ernstig hinder ondervinden.

Beantwoording:

Bij bouwactiviteiten is op een aantal momenten wat overlast niet uit te sluiten. Werk- en bezorgverkeer zal doorgaans overdag de locatie bezoeken. De bouwactiviteiten en het tijdelijk plaatsen van materieel en materiaal mogen nooit ten koste gaan van de verkeersveiligheid. Daar kan op worden toegezien door de gemeente en de brandweer bij de behandeling van de aanvraag om bouwvergunning.

Dan tot slot uw zienswijze ten aanzien van de brandweerroute.

De Dr. Zamenhoflaan is al sinds 2005 aangewezen als zijnde "een route die moet voldoen aan de brandweereisen" Zie hiervoor het bijgevoegde fragment van de kaart van de brandweer die ook binnen de gemeente Enschede bekend is en nog steeds gebruikt wordt.



Deze route is inderdaad van belang om tijdig incidentenlocatie te kunnen bereiken. Deze route moet voldoen aan bepaalde eisen ten aanzien van wegprofiel, verkeerremmende maatregelen enz. Welke de eisen zijn waar de weg aan moet voldoen staan beschreven in de "Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid" uitgave 2012 door Brandweer Nederland. Deze handreiking wordt zowel lokaal, regionaal en landelijk toegepast en ook in Enschede is deze handreiking een onderdeel van de TOR (toetsingskader openbare ruimte).

Of de bouwactiviteiten overlast veroorzaken ten aanzien van de bruikbaarheid van de Dr. Zamenhoflaan als zijnde brandweerroute is natuurlijk afhankelijk van de gedragingen van de bouwer. Hierover kunnen afspraken gemaakt worden met de gemeente. Voor het gebruik van openbare ruimte zal er een melding of vergunning aangevraagd moeten worden. Bij dit vergunningetraject is de brandweer betrokken.

Conclusie:

Wijziging van het bestemmingsplan door toevoeging van het bouwvlak vinden wij vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gelet op de betrokken belangen, gerechtvaardigd. De ruimtelijke inpassing van de nieuwe woning zal zorgvuldig plaatsvinden.

De zienswijzen geven geen aanleiding om het wijzigingsplan "Bolhaar-Roessingh 2016 – wijziging 2" te wijzigen of om het plan niet vast te stellen.