

VERSLAG OVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 Bro

Bestemmingsplan : Boddenkamp
Dossiernummer : 20100466 BWT

1. Het Oversticht, Postbus 531 8000 AM Zwolle

Brief van 20 september 2010

Samenvatting reactie:

Het Oversticht geeft aan geen opmerkingen te hebben op dit plan. Wel wijst Het Oversticht erop dat advisering ten aanzien van welstand op een andere manier plaatsvindt.

Gemeentelijk commentaar:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Provincie Overijssel, Postbus 10078 8000 GB Zwolle

De provincie Overijssel heeft in het ruimtelijk overleg d.d. 16 juni 2010 laten weten dat in het voorontwerp-bestemmingsplan "Boddenkamp" voldoende rekening is gehouden met provinciale belangen.

3. Waterschap Regge en Dinkel, Postbus 5006 7600 GA Almelo

Het Waterschap heeft per brief d.d. 5 oktober 2010 laten weten een positief wateradvies te geven inzake het voorontwerp-bestemmingsplan "Spoorzone-Middengebied fase 1". Het waterschap constateert dat in het bestemmingsplan de volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap goed zijn verwoord:

- hemelwater en vuilwater worden gescheiden aangeleverd aan de perceelsgrens;
- hemelwater van verontreinigde verharding wordt afgekoppeld via een zuiverende voorziening of wordt afgevoerd naar het gemengde riool;
- in het plangebied wordt een berging van minimaal 20 mm gerealiseerd;
- er wordt grondwaterneutraal gebouwd.

4. Brandweer Enschede

De Brandweer heeft bij brief d.d. 27 september 2010 aangegeven geen opmerkingen te hebben ten aanzien van het bestemmingsplan.

5. VROM Inspectie regio Oost, Postbus 136 6800 AC Arnhem

De VROM Inspectie heeft per e-mail d.d. 28 oktober 2010 gereageerd namens de gezamenlijke rijksdiensten.

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten.

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Boddenkamp" geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

8. Vertegenwoordiging bewoners Boddenkamp, p/a Boddenkampsingel 94, 7514 AR Enschede

Reactie:

Aangegeven wordt dat het plan aanleiding geeft tot bedenkingen. Het plan is niet altijd even duidelijk en op een aantal punten bestaan er bezwaren.

In de toelichting van het plan komen diverse beleidsstukken aan de orde. Bij diverse onderdelen wordt gesteld dat het plan voldoet aan dat beleid zonder onderbouwing. Bij een aantal onderdelen staat niets vermeld ten aanzien van de gevolgen voor het plan Boddenkamp.

Gemeentelijk commentaar:

In de plantoelichting wordt een beleidsmatige en programmatische verantwoording gegeven van de gemeentelijke plannen voor de Spoorzone. Hierbij wordt tevens een overzicht gegeven van de thans geldende ruimtelijke beleidskaders, visies en sectoraal beleid. Op onderdelen is, waar nodig, aangegeven dat de plannen in overeenstemming zijn met deze beleidskaders. De recentelijk vastgestelde Herijking van de RO-visie, binnenstadsvisie inclusief mobiliteitsvisie vormt het kader, waarin de plannen voor de Spoorzone zijn ingebed.

Reactie:

Een globaal plan is geen probleem, echter het plan is op vele punten nu wel erg vaag. Met name geldt dit specifiek voor de omvang van de groenvoorzieningen. Het is onduidelijk welke garanties er zijn dat dit groen er wel komt c.q. hoeveel groen. De bewonersgroep zouden graag de onderstaande item nader uitgewerkt willen zien, zoals:

- uitwerking van de richtlijnen rondom zogenaamd 'buurtgroen';
- uitwerking van het GRAP in concrete maatregelen voor dit gebied;
- de concrete plek en omvang van het groen;
- vertaling van de uitgangspunten uit de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 2015 (met name Enschede Groene Woonstad) in concrete punten;
- de nota Spelen.

Op bepaalde punten in de toelichting wordt gesproken over centrale voorzieningen en op andere punten worden juist weer elementen aangegeven die spreiding suggereren. Vooral ten aanzien van het groen en speelgelegenheid denkt de bewonersgroep dat het aanbrengen van één centrale voorziening niet in lijn is met de doelgroep, zijnde jonge hoogopgeleide mensen met hoger inkomen en daarmee vaak jonge en soms grote gezinnen.

Gemeentelijk commentaar:

Een kenmerk van een globaal bestemmingsplan is dat de bestemming ruimte laat voor meerdere vormen van invulling van een stedenbouwkundig programma van bebouwing en aanleg van openbare voorzieningen. Het plan is ontwikkelingsgericht en de wijze van bestemmen sluit aan op de beleidsopgave die er ligt. Bepalend voor de uiteindelijke globaliteit is hoe de regels er uitzien. In de regels zijn enkele rechtswaarborgen opgenomen ten behoeve van de rechtszekerheid. De ruimtelijke en functionele randvoorwaarden van het plan zijn juridisch vertaald. Wij erkennen dat in het globaal bestemmingsplan niet helder is wat precies waar komt en derhalve minder duidelijkheid biedt dan een gedetailleerd plan. De ruimtelijke gebiedsvisie laat echter meerdere ontwikkelingen toe, hetgeen geleid heeft tot de keuze van de globale, ontwikkelingsgerichte bestemming "Woongebied". Inmiddels is een concept stedenbouwkundig plan gereed. Deze wordt met een afzonderlijke kaart opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

In het stedenbouwkundig plan Boddenkamp is een nieuwe centrale openbare ruimte opgenomen in de vorm van een park. In dit park is ook ruimte om te spelen. Een uitwerking van deze uitgangspunten vindt plaats in een nader op te stellen inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Voor de te realiseren speelvoorziening in het park zal worden voldaan aan de afstandscriteria voor de verschillende leeftijdsgroepen uit de Kadernotitie Spelen.

Reactie:

Daarnaast ontbreekt het inzicht in het gedane flora- en faunaonderzoek. In het plan wordt nu aangegeven dat de verwachtingen zijn dat het verder onderzoek niet tot knelpunten voor de ontwikkelingen zal leiden. Dit lijkt de bewonersgroep een voorbarige conclusie. Het terrein ligt al een hele tijd braak, het zou niet de eerste keer zijn dat zich bepaalde beschermde soorten vestigen op een toekomstig bouwterrein. Daarnaast zijn er bij bewoners al jaren waarnemingen van vleermuizen. Het lijkt de bewonersgroep zaak die zaken eerst goed te bekijken, alvorens alvast uit te gaan van een positieve uitkomst.

Gemeentelijk commentaar:

Het nader onderzoek naar de flora en fauna bevindt zich in een afrondende fase. Zodra dit rapport gereed is, zullen de onderzoeksresultaten worden verantwoord in de plantoelichting. De rapportage zal als bijlage worden opgenomen.

Reactie:

De bouwhoogtes in het plan geven een zeer grote kans op aantasting van het bestaande woongenot. Een bouwhoogte van 5 meter (met in theorie uitloop tot ongeveer 6 meter) op de erfrens, is veel hoger dan enig ander bouwsel aan de aangrenzende percelen. Ook is er geen beperking in de breedte van een eventueel bouwwerk. Dit geldt ook voor de bouwhoogte van 14 meter (met in de praktijk uitloop tot boven de 15 meter) met 4 bouwlagen (met nog een kap) vanaf 5 meter van de achtertuinen aan de Boddenkampsingel. Dat bij de HOV-lijn hogere panden zijn voorzien, is, gezien de andere hoge gebouwen in die omgeving goed voorstelbaar, acceptabel en wellicht zelfs mooi. Deze hoogten naast de tuinen van de panden aan de Boddenkampsingel zijn niet in lijn met de bestaande bebouwing., is geen plezierig vooruitzicht en geven aantasting van het bestaande woongenot en zelfs van de waarde van het onroerend goed. Gezien het feit dat ook bedrijvigheid aan huis zal worden toegestaan, en het gebied ook nog is aangemerkt als een zogenaamde 'hot spot', waarin grote extra afwijkingen mogelijk zijn, is het risico voor het volledig gebruiken van die ruimte zeer reëel. De hoogte wordt gemotiveerd vanuit het feit dat het kleine kavels zouden zijn. De beoogde kavelgrootte is echter bijna twee maal zo groot als de woningen aan de singel. Derhalve deugt de motivatie niet. Ook de omvang van het aantal gestapelde woningen (25%) en daarmee de mogelijkheid voor de bouw van flats vindt de bewonersgroep aan de hoge kant. Samenvattend is de bewonersgroep van mening dat de beschreven ontwikkelingsmogelijkheden in hoogte te verstrekkend zijn.

Gemeentelijk commentaar:

Teneinde een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen zullen de bouwhoogten in het bestemmingsplan worden teruggebracht. De bouwhoogte van 5 meter op de erfrens van de percelen aan de Boddenkampsingel zal worden aangepast in een bouwhoogte van 3 meter. In het stedenbouwkundig plan wordt een onderscheid gemaakt tussen het wonen aan het park en het wonen aan de straatjes. Voor de toekomstige woningen aan de busbaan en het park wordt voorzien in een stedelijke bebouwingswand met een toegestane bouwhoogte van 14 meter. Langs de Hengelsestraat blijft eveneens een bouwhoogte mogelijk van 14 meter. Voor de overige woningen wordt de bouwhoogte teruggebracht tot 10 meter in verband met de na te streven ruimtelijke kwaliteit. In het stedenbouwkundig plan is er ruimte voor de realisering van slechts een beperkt aantal appartementen.

Reactie:

Het stratenpatroon is niet nader gedefinieerd. De bewonersgroep vraagt zich af hoe men dat op een later tijdstip kan garanderen dat de brandweer haar aanrijtiden haalt (wanneer de post aan het Fortuynplein verdwijnt) en dat het gebied ook voor de hulpdiensten voldoende bereikbaar is.

Gemeentelijk commentaar:

Ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte zal wat betreft de profielbreedtes worden voldaan aan de Nota richtlijnen bereikbaarheid gebouwen van de gemeentelijke brandweer. In dat opzicht wordt vanuit een goede ruimtelijke ordening rekening gehouden met de veiligheidsaspecten.

Bij de inrichting van verblijfsgebieden wordt terdege rekening gehouden met de specifieke dimensies van brandweervoertuigen en hulpdiensten. In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft de gemeentelijke brandweer geen opmerkingen gemaakt ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie:

Met betrekking tot het participatieproces vindt de bewonersgroep dat de betrokkenheid van alleen de Wijkraad Enschede-Noord veel te mager is. Zeker gezien het feit dat bewoners van het gebied zich aan het organiseren zijn, hetgeen bij de gemeente bekend is.

Gemeentelijk commentaar:

In het kader van het participatieproces wordt tevens de Klankbordgroep Spoorzone geconsulteerd. Daarnaast vindt er regelmatig overleg plaats met de Wijkraad Lasonder-Zeggelt. Tevens is er een overleg met de recent opgerichte bewonerscommissie van de Boddenkamp.

Van Connexion, Enexis, de Ondernemersvereniging Deurningerstraat en de Wijkraad Lasonder-Zeggelt is geen reactie ontvangen.