

Voorstel GEMEENTERAAD

VII - C

Stuknummer

16100

Programma

Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp

Vaststellen wijziging 45 Welstandsnota
Enschede; Beeldkwaliteitplan "De Driehoek,
Eschmarke"

Programma

Programma Stedelijke Ontwikkeling

Corsanummer

In te vullen door opsteller stuk.

Enschede

15 mei 2012

Wij stellen u voor te besluiten tot

1. Het vaststellen van Wijziging 45 van de Welstandsnota Enschede; Beeldkwaliteitplan "De Driehoek, Eschmarke" overeenkomstig de bij deze wijziging behorende plankaart en beeldkwaliteitplan "De Driehoek, Eschmarke";
2. Degene die gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze omtrent deze wijziging kenbaar te maken hiervan in kennis te stellen conform de "Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen".

Toelichting op het voorstel

1. Relatie met programma/beleidskader/wettelijke taak/bestuurlijke geschiedenis

Op grond van artikel 12a van de Woningwet dient de gemeenteraad een Welstandsnota vast te stellen, waarin beleidsregels worden vastgelegd op grond waarvan ingekomen aanvragen om omgevingsvergunning worden getoetst aan redelijke eisen van welstand. De Welstandsnota Enschede "Bouwen aan identiteit" is op 14 juni 2004 door uw Raad vastgesteld.

Het plangebied van Wijziging 45 van de Welstandsnota Enschede; "Beeldkwaliteitplan De Driehoek, Eschmarke" heeft betrekking op gronden omgeven door de Schipholtstraat, de Keppelerdijk en de Broekheenseweg. Om de toekomstige aanvragen om omgevingsvergunning in dit gebied te kunnen toetsen aan de gewenste eisen van welstand en beeldkwaliteit is het wenselijk Wijziging 45 van de Welstandsnota; "Beeldkwaliteitplan De Driehoek, Eschmarke" vast te stellen.

2. Situatieschets, probleemstelling, doelstelling

Het beeldkwaliteitplan richt zich op de architectuur, de positie van de gebouwen op de kavels en de openbare ruimte binnen de het te ontwikkelen gebied. Binnen de selectief opgestelde beeldkwaliteitsrichtlijnen heeft de gemeente ruime mogelijkheden eisen te stellen aan de op te richten bebouwing en aan de inrichting van de terreinen. Op deze wijze zal de gewenste afstemming van de bebouwing en inrichting worden gerealiseerd. Aan de hand van het beeldkwaliteitplan wordt beoordeeld of de op te richten bebouwing voldoet aan redelijke eisen van welstand.

3. Bevindingen uit de interactie met belanghebbenden

Wijziging 45 van de Welstandsnota Enschede, "Beeldkwaliteitplan De Driehoek, Eschmarke" heeft van 26 januari 2012 tot en met 7 maart 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze kenbaar gemaakt. Deze zienswijze richt zich tegen de bouw van twee woningen op gronden gelegen aan de Schipholtstraat langs de Glanerbeek. De bouwmogelijkheden voor deze twee woningen zijn evenwel opgenomen in het bestemmingsplan "Eschmarke Zuid Oost 2010"; het beeldkwaliteitplan geeft gewenste eisen voor het realiseren van deze bebouwing en het inrichten van gronden.

De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot het aanbrengen van wijzigingen in het beeldkwaliteitplan. Korthedshalve wordt verwezen naar de "Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen".

4. Informeren over het vervolg

Het "Beeldkwaliteitplan "De Driehoek, Eschmarke" gaat deel uitmaken van de Welstandsnota Enschede. Aanvragen om omgevingsvergunning zullen daaraan worden getoetst.

5. Financiële informatie

Aan Wijziging 45 van de Welstandsnota Enschede zijn geen financiële gevolgen verbonden

6. Risicoparaagraaf

Aan Wijziging 45 van de Welstandsnota Enschede zijn geen bijzondere risico's verbonden

7. Overige voor de raad relevante informatie

Geen.

8. Bijlagen bij dit raadsvoorstel

Mee te zenden:

a.

Ter inzage (leeskamer):

a. Wijziging 45 Welstandsnota Enschede; Beeldkwaliteitplan "De Driehoek, Eschmarke "

b. Zienswijze

c. Nota samenvatting en beantwoording zienswijze

Vertrouwelijke bijlagen (bij de griffie):

a.

Burgemeester en Wethouders van Enschede,

de Secretaris,

M.J.M. Meijs

de Burgemeester,

P.E.J. den Oudsten

Besluit

van de Raad van de gemeente Enschede, gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van

1. Het vaststellen van Wijziging 45 van de Welstandsnota Enschede; Beeldkwaliteitplan "De Driehoek, Eschmarke" overeenkomstig de bij deze wijziging behorende plankaart en beeldkwaliteitplan "De Driehoek, Eschmarke";
2. Degene die gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze omtrent deze wijziging kenbaar te maken hiervan in kennis te stellen conform de "Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen".

vastgesteld in de vergadering van

de Griffier,

de Voorzitter,

Welstandskrant Enschede - Categorieën van Welstand

-

A. DE STAD VOORTGEZET
B. LAGE BOUTHOF NOORD
D. BEELDKWALITEITPLAN DE LAANES
E. BEDRIJFSLOCATIE WESTERVAAL-ZUID, BEELDKWALITEITPLANEN
F. BEELDKWALITEITPLAN JOANK ES
F-1. BEELDKWALITEITPLAN JOF. JOANK ES
H. ENSCHEDE, ZUIDERVAAL
I. BEELDKWALITEITPLAN KOTMANPARK
J. BEELDKWALITEITPLAN DIEKVAANTEREN ENSCHDE
K. BEELDKWALITEITPLAN ENSCHANGHE
N. BEELDKWALITEIT WINKELLEEF. OLAVERTUUD
O-1.2. HET BRUINK (div. woonwelden)
O-3a. HET BRUINK 3a
O-5.6a. HET BRUINK (div. woonwelden)
O-5.6b. HET BRUINK (div. woonwelden)
O-6b.6c. BEELDKWALITEITPLAN DE ILDEGENU
P. BEELDKWALITEITPLAN TWEEKLEVENELD
Q. BEELDKWALITEITPLAN MEKOKSTRAAT
R. BEELDKWALITEITPLAN GEESENINGHE
S. BEELDKWALITEITPLAN T VANKER ZUIDOCHT. FASE 1
T. BEELDKWALITEITPLAN CASCADE
U. BEELDKWALITEITPLAN CASCADE
V. BEELDKWALITEITPLAN LIFTERKENSSTRAAT
X. BEELDKWALITEITPLAN HANDOK + GECKEL - BEDRIJVEN
Y-1. BEELDKWALITEITPLAN HANDOK + GECKEL - WONEN
Y-2. BEELDKWALITEITPLAN SPORTPARK DIEKMAN
Z. BEELDKWALITEITPLAN UNISSON
Ab. BEELDKWALITEITPLAN DE DREHOEK
Aq. Schipholhaven, Broekhuysensing, Koppeldiergk
GEWEDSSEGRENZING WILZONG

An aerial map of the Kalamazoo River area, showing various land use zones. The map is overlaid with several colored regions: a large orange area on the right, a purple area on the left, a green area at the top, and a pink area at the bottom. A large, light gray, irregularly shaped area is outlined with a black border and contains the letters 'AG' in a large, bold, black font. A smaller, light gray area at the bottom left contains the letter 'K' in a large, bold, black font. The map also shows a network of roads, buildings, and a river or waterway running through the center.

SO/ Ontwerp

R:\V\F\Diels\diels-SO_2\diels_T\diels\Wetland\diels\Wetland\diels\diels-VH\12/5.dwg

J. Pragt en A.J.M. Treurniet
Schipholtstraat 224
7534DD Enschede

Gemeenteraad Enschede
Postbus 20
7500AA Enschede

Doc 16270

Gemeente X Enschede	4	A/B
Reg.nr.		
Ingekomen 09 MAART 2012		
Afdeling BP/SD		
Behandeltermijn		
Attentie Afd. Koppie		

RG Enschede, 5 Maart 2012

Onderwerp: Zienswijze ontwerp-besluit tot vaststelling van wijziging 45 van de Welstandsnota
Beeldkwaliteitplan "De Driehoek, Eschmarke"

Geachte heer, mevrouw,

Naar aanleiding van de publicatie van de ontwerp-wijziging 45 van de Welstandsnota
(Beeldkwaliteitplan "De Driehoek, Eschmarke"), willen ondergetekenden hun zienswijze naar voren
brengen.

Laten wij in eerste instantie onze complimenten uiten voor het beeldkwaliteitplan wat gepubliceerd is.
Het vat goed samen wat de essentie is van het gebied wat als "De Driehoek" bekendstaat, en het
beschrijft in hoofdlijnen passende bebouwing voor de open ruimtes die bestaan. Onze zienswijze
betreft de invulling van een klein deel van het beeldkwaliteitplan, namelijk 'locatie 3', waar naar ons
inzicht de auteurs hun eigen principes niet navolgen, wat resulteert in een eigenaardige invulling van
deze locatie. Verder zullen wij enkele praktische vragen stellen, waar in onze optiek antwoord op
gegeven moet worden, voordat duidelijk kan zijn dat het geschetste plan voor 'locatie 3' realistisch is.

Locatie 3: gebrek aan consistentie met eigen doelen

De grondslagen van de doelen van het beeldkwaliteitplan liggen in de grondhouding "respecteren met
gericht vernieuwen", wat onder andere wordt genoemd in de bijlage van het geldende bestemmingsplan
en helder wordt geformuleerd in hoofdstuk 3: "Handhaaf en versterk de dorpse lintbebouwing langs de
Driehoek en behoud het open groengebied in het hart van het terrein."

Deze grondslag wordt gevat in de ruimtelijke principes die opgesomd zijn op pagina 18, samengevat:

- ▲ Nieuwe bebouwing in zelfde rooilijn als bestaande lintbebouwing
- ▲ Diepe tuinen die grenzen aan groen binnengebied
- ▲ Kleinschalige nieuwbouw, haaks op de weg
- ▲ De woningen hebben een kap en een parkeerplaats
- ▲ Garage achterop erf

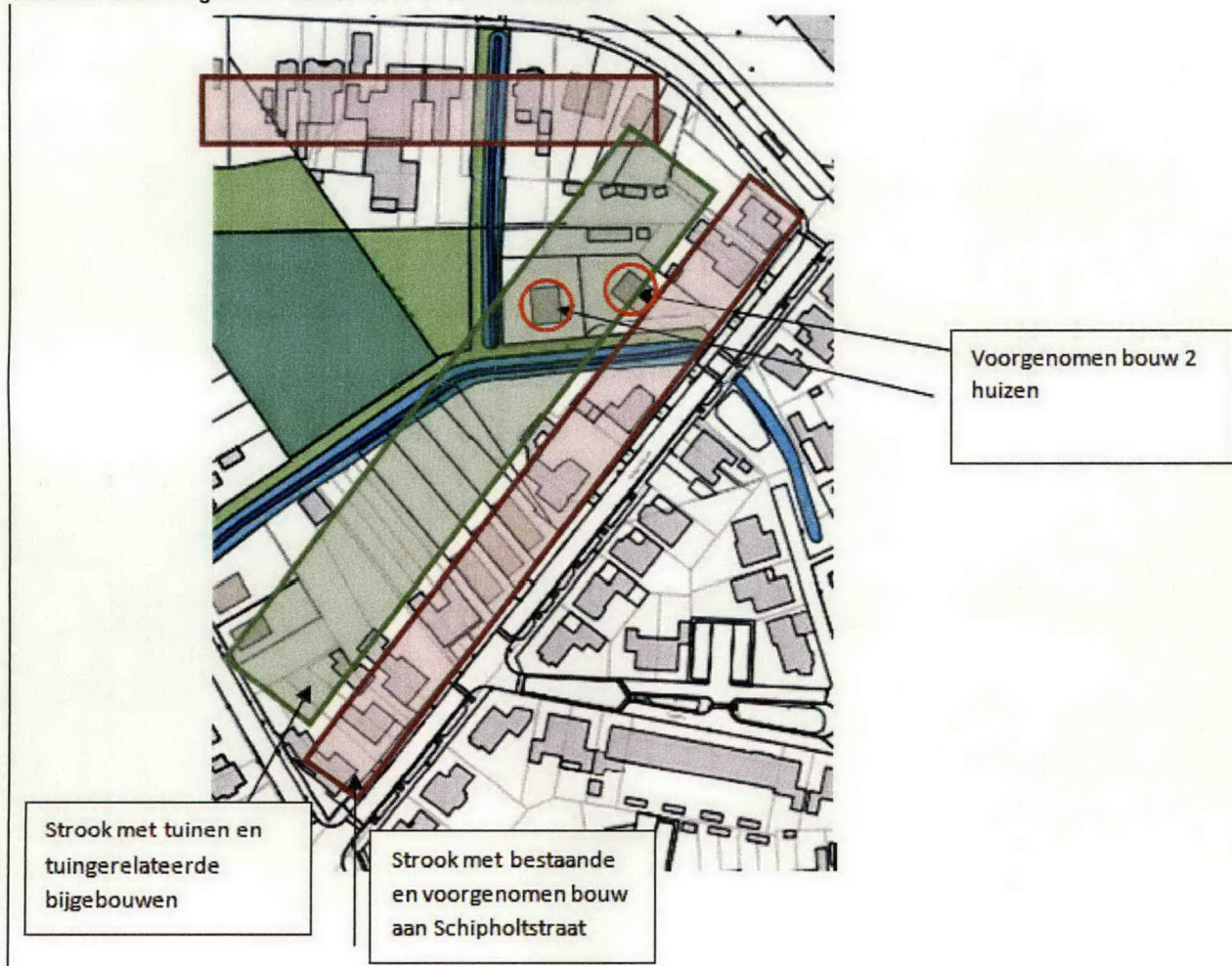
Het belangrijkste punt in deze zienswijze betreft de schijnbare inconsistentie van het geschrevene voor
"locatie 3" met de hierboven opgesomde principes. De eerste onduidelijkheid is, dat hier twee huizen
achter elkaar gepland zijn, aan een pad wat haaks op de Schipholtstraat staat. Hiermee wordt de
grondhouding al overtreden, want beide woningen liggen ver van de bestaande weg en kunnen zo in
geen geval onder te term "lintbebouwing" gerekend worden. Loodrecht op de Schipholtstraat gemeten,
beginnen de bouwvlakken in het bestemmingsplan namelijk 20 en 36 meter van de straat!

Bovendien worden met betrekking tot de rooilijnen noodsprongen genomen: het volgen van het
principe "De nieuwe bebouwing staat in dezelfde rooilijn als de bestaande lintbebouwing" was

duidelijk niet mogelijk voor 'locatie 3'. Het is duidelijk dat de twee rooijlijnen die wel getekend zijn, geforceerde pogingen zijn om deze incongruentie recht te praten. In onze optiek is dit een makkelijke overtreding van de eigen principes. Wat is de waarde van een principe als deze zo snel het raam uit gaat?

Om het punt toe te lichten, wat hierboven gemaakt wordt, namelijk dat er bij deze woningen geen sprake kan zijn van lintbebouwing, verwijs ik u naar onderstaande schets. Dit laat duidelijk zien waar de bestaande lintbebouwing zich bevindt (de rode rechthoeken, inderdaad vlak langs de weg), alsmede de bestaande rij met tuinen en 'groen' (de groene rechthoek). Voor alle geplande locaties in het beeldkwaliteitplan sluiten de getekende gebieden mooi aan op de bestaande bouw, behalve voor locatie 3. Het moge duidelijk zijn dat de twee woningen op locatie 3 recht middenin de strook 'groen/tuinen' gepland zijn: een duidelijk conflict met zowel de bestaande situatie als de zelf opgelegde ruimtelijke principes!

Schematische weergave: Wat is nou de rand van de Driehoek?



De tekst bij 'locatie 3' probeert uit te leggen dat het kiezen van grote percelen leidt tot het in stand kunnen houden van het groene, transparante binnengebied. De realiteit is echter, dat hier twee forse woningen beoogd worden. Bovendien negeert het bijgeleverde schetsje de onvermijdelijke bijgebouwen: nadat bij beide huizen een garage (achterliggend) en/of een tuinschuur is gebouwd, blijft er geen transparantie over, maar een doorlopende ondoorzichtige combinatie van huizen, bijgebouwen en erfafscheidingen. De woordkeuze "...zoveel mogelijk in stand gehouden." lijkt aan te geven dat de

schrijver van het stuk hetzelfde overwogen heeft. De beek zal in een soort tunnel komen te liggen.

In onze mening is het bouwen van deze twee woningen op locatie 3 in essentie helemaal niet te combineren met het karakter van 'de Driehoek': zij liggen te ver van de weg en dringen binnen in het groene binnengebied. Bovendien komen de beide huizen ingeklemd liggen tussen de 'groene kern' en bestaande (diepe) tuinen. Hiermee wordt het bestaande karakter van deze gebieden geschaad, en er is een risico wat betreft compatibiliteit van gebruik. Hoe geschikt zijn diepe tuinen waarin kippen (en hanen) worden gehouden, en weilanden waar paarden lopen als nabije buur voor een stel flinke woningen? Als eigenaars van de strook grond (tuin) die ingeklemd ligt tussen locaties 2 en 3, zien wij hier concrete risico's: de nabijheid van grote huizen zal van nadelige invloed zijn op de kwaliteit van onze tuin vanwege verminderd uitzicht, schaduwvorming, verslechterde infiltratie (die al slecht is) en het risico bestaat op negatieve interactie tussen bijvoorbeeld onze kippen en een nabije buur. Dit gebied is bedoeld voor grote tuinen!

Praktische vragen

Er zijn bijkomende aspecten aan het gebruik van locatie 3 voor de bouw van 2 woningen. Graag maken wij u hierop attent om te voorkomen dat deze op een latere datum als een verrassing komen:

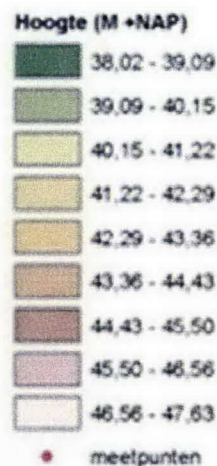
- Het stuk grond "locatie 3" is het laagst gelegen van 'de Driehoek'. Ook is de doorlaatbaarheid van de grond slecht door de aanwezigheid tertiaire klei ('keileem'). In de huidige situatie is de grond gedurende de winter en andere perioden van hoog grondwater, volledig verzadigd. Een grondwaterstand boven maaiveld is niet ongebruikelijk. Wij verzoeken u een degelijke berekening van de gevolgen van de woningbouw (en dus verminderde infiltratie) in de hele driehoek op de waterstand te voltooien, voordat de bouwplannen doorgezet worden. Wij zien namelijk een groot risico op problemen met water. Mocht ophoging van het betreffende gebied de oplossing zijn, dan willen wij gegarandeerd zien dat dit geen negatieve gevolgen zal hebben op ons bezit: de grondwaterstand is in de huidige stand al vervelend hoog, en ons terrein (direct aangrenzend aan de noordzijde) zou het volgend laagst gelegen gebied zijn!

Een veel logischer toepassing van het betreffende gebied, zeker gezien de geschiedenis van uitdagingen in de waterhuishouding van het recht tegenover gelegen Beekveld, en de al uitgebreide maatregelen in de vorm van de vernieuwde beek, zou waterberging zijn. Op de hieronder uit het bestemmingsplan gereproduceerde kaart is duidelijk te zien dat het betreffende gebied deel uit maakt van een laagliggende tong, die door Beekveld loopt. Het beekgebied in Beekveld is nagenoeg geheel ingericht als waterberging. Is het niet meer dan logisch ook zo'n toepassing te zien in het beekgebied aan de overkant van de Schipholtstraat?

De bijlage 4.2 "Water" van het geldende bestemmingsplan, benadrukt niet voor niets dat de waterhuishouding nog uitgewerkt moet worden.

Onze concrete vraag is dan ook: hoe gaat u om met de waterhuishouding van locatie 3 en de nabijgelegen panden en terreinen?

Locatie 3, laag
gelegen



- Bouw op dit terrein vereist uitgebreide infrastructurele aanpassingen: aansluiten via een toegangsweg, ophogen of andere waterhuishoudkundige aanpassingen. Er wordt serieus ingegrepen op de woonomgeving van bestaande bewoners, met name van Schipholtstraat 224, 226 en 246, alsmede Keppelerdijk 376.
Weet u zeker dat ontwikkelen van dit terrein daarmee nog een rendabel project is?

Wij kijken van harte uit naar uw reactie, en hopen dat onze inbreng een bijdrage levert aan het uiteindelijke product: een Driehoek die beter aansluit bij de omringende stad.

Met vriendelijke groet,

Joris Pragt
Arnolda Treurniet

Schipholtstraat 224

Wijziging 45 Welstandsnota Enschede

Beeldkwaliteitplan “De Driehoek, Eschmarke”

Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Gemeente Enschede
Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer
Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling
Afdeling Bestemmingsplannen
April 2012

SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN MET BETREKKING TOT WIJZIGING 45 WELSTANDSNOTA ENSCHEDE, BEELDKWALITEITPLAN “DE DRIEHOEK, ESCHMARKE”

Wijziging 45 Welstandsnota Enschede; beeldkwaliteitplan “De Driehoek, Eschmarke” heeft betrekking op gronden gelegen in het gebied omgeven door de Keppelerdijk, de Schipholtstraat en de Broekheenseweg. Doel van het beeldkwaliteitplan is het vastleggen van voorwaarden voor het realiseren van bebouwing in het gebied en voor de inrichting van het gebied.

Het ontwerpplan van ‘Wijziging 45 van de Welstandsnota Enschede, Beeldkwaliteitsplan De Driehoek, Eschmarke’ heeft van 26 januari 2012 tot en met 7 maart 2012 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend. Onderstaand een samenvatting van deze zienswijze en de reactie van gemeentewege daarop.

1. J. Pragt en A.J.M. Treurniet, Schipholtstraat 224, 7534 DD ENSCHEDE

Brief d.d. 5 maart 2012, ingeboekt op 9 maart 2012.

De zienswijze is gericht tegen de invulling van een klein deel van het beeldkwaliteitplan namelijk “locatie 3” waar de eigen principes van de auteurs van het beeldkwaliteitplan niet worden nagevolgd, wat resulteert in een eigenaardige invulling van deze locatie.

De grondslagen van de doelen van het beeldkwaliteitplan liggen in de grondhouding “respecteren met gericht vernieuwen”. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt dit geformuleerd: “Handhaaf en versterk de dorpse lintbebouwing langs de Driehoek en behoud het open groengebied in het hart van het terrein”. Deze grondslag wordt gevat in de ruimtelijke principes: nieuwe bebouwing in zelfde rooilijn als bestaande lintbebouwing, diepe tuinen die grenzen aan groen binnengebied, kleinschalige nieuwbouw haaks op de weg, de woningen hebben een kap en een parkeerplaats, garage achterop erf. Het belangrijkste punt van de zienswijze betreft de schijnbare inconsistentie van het geschrevene voor locatie 3 met de opgesomde principes.

De eerste onduidelijkheid is dat hier twee huizen achter elkaar gepland zijn, aan een pad wat haaks op de Schipholtstraat staat. Hiermee wordt de grondhouding al overtreden, want beide woningen liggen ver van de bestaande weg en kunnen zo in geen geval onder de term “lintbebouwing” gerekend worden. De bouwvlakken liggen 20 en 36 meter van de Schipholtstraat. Het principe “De nieuwe bebouwing staat in dezelfde rooilijn als de bestaande lintbebouwing” was duidelijk niet mogelijk voor locatie 3. De twee getekende rooilijnen zijn geforceerde pogingen deze incongruentie recht te praten. Een gemakkelijke overtreding van de eigen principes.

Appellant geeft in een schets aan wat wordt gezien als de bestaande lintbebouwing en als de bestaande rij met tuinen en groen. De twee woningen in locatie 3 staan midden in de strook tuinen/groen: een duidelijk conflict met zowel de bestaande situatie als de zelf opgelegde ruimtelijke principes.

De tekst bij locatie 3 probeert uit te leggen dat het kiezen van grote percelen leidt tot het in stand kunnen houden van het groene, transparante binnengebied. Er worden echter twee forse woningen beoogd. Bijgebouwen worden genegeerd. Bij het realiseren daarvan blijft er geen transparantie meer over, maar een doorlopende ondoorzichtige combinatie van huizen, bijgebouwen en erfafscheidingen. De beek zal in een soort tunnel komen te liggen.

Het bouwen van twee woningen op locatie 3 is niet te combineren met het karakter van de Driehoek; ze liggen te ver van de weg en dringen binnen in het groene binnengebied, ze komen ingeklemd te liggen tussen de ‘groene kern’ en bestaande (diepe) tuinen. Hiermee wordt het karakter van het gebied geschaad en er is een risico wat betreft compatibiliteit van gebruik. Als eigenaar van een strook grond die ingeklemd komt te liggen tussen twee locaties van nieuwe woningen ziet men concrete risico’s: de nabijheid van grote huizen zal van nadelige invloed zijn op de kwaliteit van de tuin vanwege verminderd uitzicht, schaduwvorming, verslechterde infiltratie en het risico bestaat op negatieve interactie tussen de kippen van appellant en een nabije buur. Het gebied is bestemd voor grote tuinen !

Appellant stelt de vraag hoe wordt omgegaan met de waterhuishouding van locatie 3 en de nabijgelegen panden en terreinen. Het stuk grond 'locatie 3' is het laagst gelegen van 'de Driehoek'. Ook is de doorlaatbaarheid van de grond slecht door de aanwezigheid van tertiaire klei. Een waterstand boven maaiveld is niet ongebruikelijk. Bij realisatie van woningbouw met eventuele ophoging van het gebied wil men de garantie dat dit geen negatieve gevolgen zal hebben op het bezit. De grondwaterstand is in de huidige situatie al vervelend hoog. Het beekgebied in Beekveld is nagenoeg geheel ingericht als waterberging. Dit zou ook een veel logischer toepassing van dit gebied zijn.

De vraag wordt gesteld of het ontwikkelen van dit terrein wel rendabel is, gelet op de vereiste uitgebreide infrastructurele aanpassingen: aansluiten via een toegangsweg, ophogen of andere waterhuishoudkundige aanpassingen. Er wordt serieus ingegrepen op de woonomgeving van bestaande bewoners.

Reactie van gemeentewege:

De mogelijkheid tot het realiseren van de twee woningen langs de Heutinkbeek is het gevolg van een herinrichting van het gebied dat heeft plaatsgevonden in het kader van de waterhuishouding in de "Driehoek" en de naaste omgeving. De in het gebied aanwezige beek is verlegd, gronden zijn qua eigendom overgegaan middels grondruil. Daarbij is een binnengebied ontstaan dat wordt omgeven door de inmiddels verlegde beek en de achtertuinen van –bestaande en nieuw te realiseren - bebouwing langs de Schipholtstraat, Broekheenseweg en Keppelerdijk. Over de herinrichting van het gebied is meermaals contact / overleg geweest tussen de gemeente, de Dorpsraad Glanerbrug en de Bewonersvereniging De Driehoek. Voor het gebied is gekomen tot een verantwoorde stedenbouwkundige invulling die wordt gedragen door meerdere partijen.

De betreffende twee kavels bevinden zich aan de rand van De Driehoek, ze worden niet omgeven door bebouwing en liggen niet achter bestaande bebouwing, maar liggen in een open ruimte aan de Schipholtstraat aan openbaar gebied langs de Heutinkbeek. Er is geen sprake van bebouwing van het binnenterrein. Het realiseren van woonbebouwing is alleszins aanvaardbaar, mede gelet op het feit dat het gebied steeds meer in de invloedssfeer van de stad is komen te liggen door de ontwikkeling van de gebieden Oikos, Beekveld en Eilermarke. Het doet geen afbreuk aan het karakter van het gebied. Ook past het binnen de uitgangspunten van de Welstandsnota Enschede, waarbij voor het gebied de "Driehoek" als "grondhouding" (uitgangspunt) geldt: "Respecteren met gericht vernieuwen". Respecteren van de landelijke uitstraling met bebouwing langs de randen en een open binnenterrein.

Het realiseren van de betreffende twee woningen langs de Glanerbeek wordt juridisch mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan "Eschmarke Zuid Oost 2010". In dit bestemmingsplan is op de verbeelding middels bouwvlakken aangegeven waar de twee woningen aanvaardbaar zijn en in de regels zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de te realiseren bebouwing (bebouwings-percentages, goot- en bouwhoogten c.a.). Plannen om ook het binnengebied te bebouwen zijn niet aanvaardbaar. In het bestemmingsplan "Eschmarke Zuid Oost 2010" hebben deze gronden dan ook de bestemming "Groen" gekregen.

In het beeldkwaliteitplan "De Driehoek, Eschmarke" worden de stedenbouwkundige uitgangspunten gegeven voor het realiseren van de toegestane bebouwing (materiaalgebruik, uitvoeringskwaliteit c.a.) en het inrichten van deze gronden.

Tijdens de behandeling van het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Eschmarke Zuid Oost 2010" in de vergadering van de raad van 19 december 2011 heeft uitvoerig discussie plaatsgevonden over het al dan niet opnemen van de twee bouwvlakken aan de Schipholtstraat langs de Glanerbreek. Er zijn twee amendementen in stemming gebracht. In Amendement 1 is voorgesteld het bestemmingsplan "Eschmarke Zuid Oost 2010" zodanig te wijzigen dat de bouwmogelijkheid voor beide woningen zou worden geschrapt. In amendement 2 is voorgesteld het plan zodanig te wijzigen dat van de twee op de verbeelding aangegeven bouwvlakken de meest westelijk gelegen zou worden verwijderd. Beide amendementen zijn bij meerderheid van stemmen verworpen. Het bestemmingsplan "Eschmarke Zuid Oost 2010" is vervolgens vastgesteld overeenkomstig het voorstel waarbij het realiseren van twee woningen op bedoelde gronden mogelijk wordt gemaakt.

Het realiseren van twee woningen langs de Heutinkbeek zal naar onze mening niet leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het betreft gronden gelegen in een stedelijke omgeving. Met betrekking tot de bezwaren vermindering van uitzicht, schaduwvorming, verslechterde infiltratie en negatieve interactie tussen wordt opgemerkt dat deze aspecten niet in een beeldkwaliteitplan (of bestemmingsplan) worden geregeld.

Met betrekking tot de relatie tussen nieuwbouwplannen en waterhuishouding wordt opgemerkt dat hiervoor normen gelden die zijn opgenomen in het Toetsingskader Openbare Ruimte (TOR) en in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP).

Bij de bouw van woningen c.q. de ontwikkeling van kavels wordt met betrekking tot de wateropgave rekening gehouden met het bestaande watersysteem (de aansluiting op het bestaande systeem van de omgeving), wat is het bouwpeil ten opzichte van grondwaterstand, welk bouwpeil wordt er aangehouden en hoe is de overloop op het watersysteem geregeld.

Specifiek met betrekking tot de vraag over de inpassing van twee kavels aan de Schipholtstraat - Heutinkbeek betekent dat het volgende:

- De nieuwe kavels wateren af naar de straat of een hemelwaterbergingsvoorziening, niet naar andere kavels.
- Aan kopers van de kavels worden adviespeilen meegegeven hoe de kavel af te werken, zodat afstroming naar naastgelegen kavels wordt voorkomen.
- Mocht men zich hier niet aan houden en vindt er toch afstroming/afwatering plaats naar naastgelegen kavels dan kan men op basis van bepalingen in het Burgelijk Wetboek de burens hierop aanspreken om dit te beëindigen.

Bij de ontwikkeling van woningbouw op onderhavige gronden zullen de door appellant aangegeven problemen en adviezen inzake de waterhuishouding serieus worden meegenomen.

Deze zienswijze heeft niet geleid tot het aanbrengen van wijzigingen in ontwerp-wijziging 45 Welstandsnota Enschede; beeldkwaliteitplan “De Driehoek, Eschmarke”.