

Bestemmingsplan Blekerstraat 61 en 83

Nota samenvatting en beantwoording reacties vooroverleg

Gemeente Enschede

Cluster Omgeving en Recht

Afdeling Bestemmen

13 november 2023

Overzicht van de reacties uit het vooroverleg met betrekking tot het bestemmingsplan “Blekerstraat locaties 61 en 83”

Algemeen

Het bestemmingsplan “Blekerstraat locaties 61 en 83” heeft primair tot doel om aan de zuidzijde van de Blekerstraat in totaal 18 nieuw te bouwen woningen te realiseren. Het gaat hierbij om een tweetal separate ontwikkellocaties in het gebied gelegen tussen de Blekerstraat en het Blekerpad. Op de ontwikkellocatie aan de Blekerstraat 61 zijn 14 woningen gedacht en op de ontwikkellocaties Blekerstraat 83, 4 woningen. Het adres Blekerstraat 83A op laatstgenoemde ontwikkellocatie is in dit bestemmingsplan opgenomen met een bedrijfsbestemming.

Vooroverleg

Op 5 oktober 2023 zijn diverse overheidsinstanties en vaste overlegpartners benaderd om te adviseren over het bestemmingsplan “Blekerstraat locaties 61 en 83”.

Het bestemmingsplan “Blekerstraat locaties 61 en 83” maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarbij ruimtelijke belangen van andere gemeenten, de provincie Overijssel of het Rijk in het geding zijn. Daarom is voor dit bestemmingsplan afgezien van het plegen van wettelijk vooroverleg met deze instanties.

De volgende overlegpartners zijn benaderd om te adviseren over het nieuw op te stellen bestemmingsplan.

- Waterschap Vechtstromen
- Veiligheidsregio Twente
- Wijkraad Horstlanden - Veldkamp

Het waterschap Vechtstromen heeft aangegeven dat de voorgenomen ontwikkeling niet strijdig is met hun beleidsvisie, dan wel dat hun belangen hierdoor niet worden geschaad.

Veiligheidsregio Twente heeft geen inhoudelijke opmerkingen gemaakt, maar heeft wel een aantal aandachtspunten meegegeven. Het is van belang dat wordt voldaan aan de Handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van Brandweer Nederland. Initiatiefnemer kan hier in de aanvraag omgevingsvergunning al rekening mee houden. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning kan de locatie van opstelplaatsen voor de brandweer getoetst worden en bepaald worden of er brandkranen bijgeplaatst moeten worden.

Daarnaast heeft de wijkraad Horstlanden-Veldkamp advies uitgebracht. De reacties zijn hieronder samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

1. Wijkraad Horstlanden-Veldkamp

- 1.1 In reactie op de bouwplannen voor de locatie Blekerstraat 61 en 83 is opgemerkt dat het aantal woningen veel is voor de beschikbare ruimte. De wijkraad is van mening dat elke woning raak moet zijn en daarmee dat de nieuwe woningen geschikt moeten zijn voor ouderen of personen met een beperking. Door de beperkte ruimte, zijn de woningen niet geschikt voor (mantel)zorgunits in de tuin of slaapkamers op de begane grond. De wijkraad stelt dat tijdens de voorlichtingsbijeenkomst voor omwonenden gezegd is dat de gemeente geen regie voert op het aantal woningen. Het advies is dat er maximaal 9 woningen worden ontwikkeld op Blekerstraat 61.

Reactie gemeente:

Vanuit het doelgroepenbeleid uit de Woonvisie werken we aan een goed aanbod van woningen en wooncarrières voor (internationale) studenten, afgestudeerden, kenniswerkers

en gezinnen met midden en hoge inkomens. Daarnaast neemt het aantal ouderen snel toe alsmede een groeiend woon-zorg vraagstuk.

Het voorliggende plan is in overeenstemming met de speerpunten uit het strategisch woonbeleid voor zover deze gericht is op (jonge) gezinnen. De afweging om niet in te zetten op woningen enkel of deels voor ouderen met een beperking of een zorgbehoefte, is dat de locatie zich er niet specifiek voor leent. In de omgeving zijn weliswaar enkele voorzieningen (supermarkt, mondhygiënist, apotheek) te vinden, maar gelet op de afstand tot de voorzieningen is het geen logisch gevolg dat de woningen geschikt zou moeten zijn voor ouderen met een beperking of een zorgbehoefte. Zoals eerder staat aangegeven wordt met dit plan invulling gegeven aan de behoefte tot realisatie van woningen voor gezinnen.

De aantallen voor de locatie Blekerstraat 61 worden in het bestemmingsplan geborgd, zodat niet meer dan 14 woningen kunnen worden gerealiseerd.

- 1.2 De wijkraad vraagt zich af of er voldoende rekening is gehouden met omwonenden tot voorkomen van wateroverlast. Het plangebied kent namelijk een hoog grondwaterpeil. De afgelopen maanden heeft het behoorlijk geregend en dat heeft ertoe geleid dat deze plek behoorlijk nat is. Het mag niet zo zijn dat de oplossing voor de planontwikkeling, wateroverlast gaat veroorzaken bij de buurt.

Reactie gemeente:

Op basis van de maatgevende grondwaterstanden van het grondwatermeetnet, het verwachte stromingspatroon en de metingen nabij de onderzoek locatie is bepaald dat binnen de plangebieden wordt voldaan aan de gewenste ontwateringshoogtes.

De laag gelegen tuinen aan de noordwestzijde van het plangebied, aan de Blekerstraat (gelegen aan locatie 61), hebben in de huidige situatie te maken met zeer hoge grondwaterstanden in natte perioden. De nieuwe stedenbouwkundige opzet biedt mogelijkheden om te voorzien in een afwateringsmogelijkheid van deze tuinen richting het openbare afwateringssysteem.

Om verhoging van grondwaterstanden te voorkomen wordt binnen het plangebied water vanaf verhard oppervlak via een gesloten systeem tijdelijk geborgen en vertraagd afgevoerd naar het afwateringssysteem in de openbare ruimte. Binnen het plangebied wordt beperkt regenwater geïnfiltreerd, enkel ter plaatse van onverhard oppervlak.

- 1.3 Het Blekerpad wordt veel gebruikt door wandelaars en schoolgaande kinderen. Ook wordt dit pad veel gebruikt voor wandelaars. Op de tekening staat aangegeven dat er een verwijderbare paal wordt geplaatst voor de hulpdiensten. Waarom is het ontwerp niet zodanig ontworpen, dat de hulpdiensten de woningen kunnen bereiken via de Blekerstraat? Het Blekerpad is ontworpen voor fietsers, wandelaars en zeker niet geschikt om als nieuwe in- uitrit te dienen voor toekomstige bewoners. De wijkraad vindt het niet geschikt om als nieuwe in- en uitrit te dienen dat dit pad wordt gebruikt voor het bouwverkeer.

Reactie gemeente:

In geval van calamiteiten zijn de nieuwbouwwoningen voor hulpdiensten bereikbaar vanaf de Blekerstraat. Omdat voor de ontwikkellocatie Blekerstraat 61 onvoldoende ruimte aanwezig is voor de aanleg van een keerlus, is een uitrit voor hulpdiensten via het Blekerpad een noodzaak. Voor de ontwikkellocatie Blekerstraat 79-83 is zo'n uitrit niet nodig. Het Blekerpad is daarnaast niet bedoeld voor het bouwverkeer.

- 1.4 De wijkraad wil niet dat de parkeerdruk in de Blekerstraat toeneemt. Als alles uitgevoerd gaat worden dan zijn dat 18 nieuwe woningen en een kantoor. Het is niet ondenkbaar dat de parkeerruimte bij de woningen wordt gebruikt om de woningen te vergroten. Hoe regelt de gemeente dat de parkeerplekken in stand blijven? Ook zijn wij benieuwd of deze nieuwe bewoners en hun bezoek recht hebben op een parkeervergunning.

Reactie gemeente:

Het programma is de realisatie van 14 woningen op de locatie Blekerstraat 61 en 4 woningen op Blekerstraat 83. Op Blekerstraat 83A wordt in dit bestemmingsplan aangeduid met een bedrijfsbestemming voor opslag doeleinden.

Op de locatie Blekerstraat 61 zullen 8 van de 14 woningen als 'drive-in woning' (woningen met op de begane grondverdieping een inbandige garage) worden uitgevoerd. Bij de berekening van de parkeerbehoefte is hiermee rekening gehouden. Deze 8 parkeerplaatsen dienen niet ingericht te worden als woonruimte. In reactie op het advies van de wijkraad zal in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan worden geborgd dat de begane grondverdieping van de drive-in woningen voor het parkeren gereserveerd dienen te blijven, zodat er in de omgeving geen parkeeroverlast ontstaat.

Omdat we (afwijkend wat er in de nota parkeernormen staat) de inbandige garage van de drive-in woningen volledig meetellen als parkeerplaats, is het nodig dat we dat ook duidelijk maken. Dat betekent dat de inwoners van de drive-in woningen niet in aanmerking kunnen komen voor een parkeervergunning. Wel voor de bezoekerskaart/bezoekersstrippenkaart. De drive-in woningen komen dan ook op de zogenaamde POET-lijst (Parkeren Op Eigen Terrein).

- 1.5 De wijkraad vraagt zich af waarom de locatie Blekerstraat 77a op termijn een kantoor krijgt.

Reactie gemeente:

Blekerstraat 77a maakt vooralsnog geen onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan. Afweging tot medewerking zal met een separate ruimtelijke procedure worden gevoerd.

- 1.6 De wijkraad wil graag dat vanuit duurzaamheid en groen nagedacht is over het ontwerp.

Reactie gemeente:

In de huidige planologische situatie geldt dat het bestemmingsplan Horstlanden-Veldkamp 2010 bouwvlakken over bijna het gehele plangebied heeft liggen. Zie de afbeeldingen hieronder. Deze bouwvlak zijn niet beperkt voor wat betreft het maximum te bebouwen oppervlak en kunnen daarmee in principe volledig worden bebouwd.

De bouwvlakken in het nieuwe bestemmingsplan hebben een kleinere omvang. Daarnaast kunnen buiten de bouwvlakken in het nieuwe bestemmingsplan nog bijgebouwen worden opgericht. De gezamenlijk oppervlakte aan bebouwing zal in de nieuwe situatie minder zijn dan wat nu is toegestaan. Hiermee ontstaat er meer ruimte voor een groene invulling.

Bovendien is in de planregels van het nieuwe bestemmingsplan een waterbergings eis op grond van het gemeentelijk waterbeleid opgenomen. Deze waterbergings eis is met beleid uit oktober 2021 sindsdien verzwamd, waarmee waterretentie als onderdeel van klimaatadaptatie (voorkomen van hittestress, verdroging, wateroverlast) een nog prominentere rol heeft.



Figuur. Bouwvlak in verhouding tot het plangebied met links locatie Blekerstraat 61 en rechts locatie Blekerstraat 83

- 1.7 De wijkraad uit z'n zorgen over netcongestie. De nieuwe woningen zullen geen gas gebruiken. Dat betekent dat ze elektriciteit gaan gebruiken. Hoeveel ruimte is in onze wijk nog beschikbaar? De afgelopen jaar hebben wij al enkele stroomonderbrekingen gehad, zonder dat daarvoor een aanwijsbare verklaring was.

Reactie gemeente:

Het elektriciteitsnet is op veel plekken overbelast. Netbeheerders werken hard om het elektriciteitsnet te verbeteren en te verzwamen. In hoeverre overbelasting voor het voorliggend plan gevolgen heeft, is een uitvoeringsvraag. De woningen kunnen hun energiebehoefte op verschillende wijze ontvangen. Dit zal bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen aan de orde zijn. Het bestemmingsplan zelf mag daarin geen kaders stellen.