

Nota van wijzigingen bestemmingsplan “Joan Coststraat”



Gemeente Enschede

Augustus 2022

Nota van wijzigingen bestemmingsplan “Joan Coststraat”

Bestemmingsplan “Joan Coststraat”

Het ontwerpbestemmingsplan “Joan Coststraat” heeft van 9 juni 2022 tot en met 20 juli 2022 ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk een braakliggende, voormalige bedrijfslocatie te herontwikkelen tot 16 woningen en een opslagruimte voor een nabijgelegen bedrijf. Het gaat bij de woningen om vrijstaande woningen.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Wijzigingen bestemmingsplan “Joan Coststraat”

In het door de Raad (gewijzigd) vast te stellen bestemmingsplan “Joan Coststraat” zijn de volgende wijzigingen aangebracht. Per wijziging zal deze ook kort worden toegelicht.

Verbeelding bestemmingsplan “Joan Coststraat”

1. Wijzigen bestemming Wonen voor niet-uitgeefbaar terrein naar Verkeer - Verblijfsgebied aangezien dat een passendere bestemming is voor grond die niet uitgegeven wordt en een openbaar karakter kent. Bij deze wijziging wordt tevens op 2 nieuwe bestemmingsvlakken Verkeer – Verblijfsgebied de aanduiding ‘groen’ toegekend;
2. Aanpassen van 1 aanduidingsvlak ‘groen’. De aanleiding hiervoor is onder andere een aangepaste bochtstraal van een weg in het actuele schetsontwerp waardoor de bocht deels binnen de aanduiding ‘groen’ valt waar een weg niet is toegestaan;
3. Aanduidingen ‘carport’ is verwijderd. Het doel van de aanduiding was dat op 2 punten in het ontwerp de carport niet boven de openbare weg gerealiseerd zou kunnen worden. Door de wijziging onder punt 1 is de aanduiding niet langer noodzakelijk omdat de maximale breedte van de carport ter plaatse anderszins geborgd is;
4. In het ontwerpbestemmingsplan Joan Coststraat is per abuis geen bouwvlak opgenomen voor de bestemming Bedrijf – Opslag. Gelet op de regels is een bouwvlak wel vereist, dus zal in het vast te stellen bestemmingsplan Joan Coststraat een bouwvlak binnen deze bestemming worden opgenomen dat overeenkomt met het bestemmingsvlak.

Regels bestemmingsplan “Joan Coststraat”

1. Artikel 1 ‘Begrippen’:
Aan de begrippen is een nieuw begrip ‘gevaarlijke stoffen’ toegevoegd onder henummering van de overige begrippen en het begrip ‘statische opslag’ aangevuld. Dit omdat met deze toevoeging en aanvulling beter geborgd is dat er inderdaad sprake is van een opslag die past bij milieucategorie 1. Door deze wijzigingen kan de afstand voor gevaar teruggebracht worden naar 0 meter.
 - a. Begrip 1.34 ‘gevaarlijke stoffen’ toegevoegd, luidende:
“stoffen en voorwerpen waarvan het vervoer volgens het ADR (Europese overeenkomst voor het internationale vervoer van gevaarlijke goederen over de weg) is verboden of slechts onder daarin opgenomen voorwaarden is toegestaan, dan wel stoffen, materialen en voorwerpen aangeduid in de IMDG-Code alsmede ook CMR-stoffen.”

- b. Begrip 1.57 'statische opslag' is aangevuld met de zinsnede 'geen gevaarlijke stoffen zijnde' tot:
"opslag en/of stalling van goederen, geen gevaarlijke stoffen zijnde, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zonder dat deze ter plaatse worden bewerkt, verwerkt, gerepareerd of verhandeld. De opslag valt onder milieucategorie 1 zoals genoemd in de VNG bedrijvenlijst."

2. Artikel 3 'Bestemming 'Bedrijf – Opslag':

De bestemming Bedrijf – Opslag is gewijzigd, om een tweetal redenen. Allereerst dragen de wijzigingen zorg voor een betere borging dat er geen sprake is van een opslag met een veiligheidscontour. Daarnaast zijn er in de regels ook bouw- en gebruiksmogelijkheden geschrapt die bij nader inzien niet gewenst zijn of waar, door de beperkte ruimte in het bouwvlak buiten de opslagruimte, onvoldoende ruimte voor is.

1. In artikel 3.3 'afwijken van de bouwregels', zijn de binnenplanse afwijkmogelijkheden onder b voor vlaggen en lichtmasten tot een hoogte van 15 meter verwijderd alsmede ook onder c voor andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot hoogte van 7 meter.

Artikel 3.3 is vervolgens redactioneel gewijzigd tot:

"Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot een maximum van 3 meter."

2. In artikel 3.4 'specifieke gebruiksregels' zijn de regels onder a en b, die opslag op onbebouwde gronden reguleren, verwijderd. Aan het resterende artikel zijn vervolgens een aantal regels met betrekking tot expliciet strijdig gebruik toegevoegd, betreffende dienstverlening, een gebruik anders dan ten behoeve van statische opslag en de opslag van gevaarlijke stoffen. Artikel 3.4 is vervolgens redactioneel gewijzigd tot:

"Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van wonen;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van dienstverlening;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, niet zijnde statische opslag;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de opslag van gevaarlijke stoffen."

3. Artikel 4 'Verkeer - Verblijfsgebied':

De bestemming Verkeer - Verblijfsgebied is gewijzigd omdat een aantal achterpaden in het ontwerp zijn opgenomen om bewoners in de gelegenheid te stellen hun achtertuin te bereiken. Die paden zijn ter plaatse van de aanduiding 'groen' gelegen, waardoor ze niet zijn toegestaan. Omdat de paden echter wel wenselijk zijn, zijn de regels op 2 punten aangepast om de paden alsnog te faciliteren.

1. Aan artikel 4.1 'Bestemmingsomschrijving' onder c is de zinsnede 'waarbij per aanduidingsvlak maximaal 1 overpad is toegestaan ten behoeve van de naastgelegen bestemming Wonen' toegevoegd, waardoor de gewijzigde bepaling luidt:

"Ter plaatse van de aanduiding 'groen' is uitsluitend een groeninrichting toegestaan, waarbij per aanduidingsvlak maximaal 1 overpad is toegestaan ten behoeve van de naastgelegen bestemming Wonen."

2. Artikel 4.3 'specifieke gebruiksregels' is aan de regels toegevoegd luidende
"Voor de overpaden als bedoeld in artikel 4.1 onder c geldt dat de maximale breedte maximaal 1,5 meter mag bedragen."
4. Artikel 5 'Wonen':

De bestemming Wonen is gewijzigd om een aantal redenen. Allereerst is de aanduiding voor de carports vervallen op de verbeelding, wat de regels met betrekking tot die aanduiding overbodig maakt. Om die reden zijn die regels dan ook verwijderd. Daarbij zijn ook redactionele wijzigingen doorgevoerd teneinde de leesbaarheid te vergroten. Daarnaast zijn de bouw mogelijkheden voor overige bouwwerken (zoals bijvoorbeeld vlaggenmasten, pergola's, overkappingen, etc) aangepast, teneinde beter aan te sluiten bij de gewenste uitstraling van het gebied.

 1. In artikel 5.2.3 'Bijbehorende bouwwerken' is de regel onder a komen te vervallen, onder redactionele aanpassing van de bepaling. Deze luidt gewijzigd als volgt:
"Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken geldt dat de maximum bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken 5 meter bedraagt."
 2. In artikel 5.2.4 'Overige bouwwerken' is de regel onder c, welke ziet op vlaggenmasten, komen te vervallen onder henummering van de regel onder d. In die regel (onder d voorafgaand aan de wijziging en onder c in de gewijzigde regels) is de maximale bouwhoogte gewijzigd van maximaal 5 naar maximaal 3 meter waardoor de regeling als volgt luidt:
"Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
 - h. de maximum bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings in het voorerfgebied bedraagt 1 meter;
 - i. de maximum bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings in het achtererfgebied bedraagt 2 meter;
 - j. andere overige bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd, met een maximum bouwhoogte van 3 meter."

Toelichting bestemmingsplan "Joan Coststraat"

1. Paragraaf 1.5 'Adviezen, vooroverleg en procedure':

Deze paragraaf is aangepast in verband met de procedurele voortgang. Daarbij zijn de paragrafen 'Terinzagelegging ontwerpplan' en 'Zienswijzen' waar noodzakelijk aangevuld c.q. gewijzigd. Dit betreft een invulling van de termijn van ter inzagelegging alsmede ook de toevoeging dat er geen zienswijzen zijn ontvangen gedurende of na afloop van deze termijn.
2. Paragraaf 5.1.2 'Milieuhinder van bedrijven en voorzieningen':

Deze paragraaf is aangepast in verband met een aangevulde motivering waarom er bij de opslagruimte sprake is van een bedrijfsactiviteit, vergelijkbaar met milieucategorie 1 uit de milieuzonering. Daarbij zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

 1. Aan de bestaande alinea getiteld 'Milieuhinder van bestaande bedrijfsactiviteiten rondom het plangebied voor woningen in het plangebied ' is het volgende toegevoegd:
"Het textielbedrijf moet niet alleen voldoen aan de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit maar ook aan de regels voor geur, stof en gevaar uit het Activiteitenbesluit. Hiermee worden de woningen in het plangebied voldoende beschermd tegen eventuele milieuhinder van het textielbedrijf."

2. Aansluitend aan de alinea uit de voorgaande wijziging is een nieuwe alinea toegevoegd getiteld 'Milieuhinder van nieuwe bedrijfsactiviteiten in het plangebied' welke luidt:
"In het plangebied wordt ook een opslagruimte mogelijk gemaakt voor statische opslag. Daarbij gaat het om stalling van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven. De VNG-lijst met bedrijfstypen (bijlage 1 bij de regels van het voorliggende bestemmingsplan) kent als het gaat om de opslagfunctie alleen SBI 2008 52109 -Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte). Het gaat daarbij om een bedrijfstype van milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter. Bij dergelijke bedrijven gaat het onder andere om opslaggebouwen voor particuliere opslag waar meerdere mensen gebruik kunnen maken van kleine opslagunits. Als gevolg daarvan vindt er bij dat bedrijfstype mogelijk regelmatige verplaatsing van goederen met de bijbehorende verkeersbewegingen plaats. Dat is bij statische opslag als bedoeld in dit bestemmingsplan niet het geval. Daarbij is sprake van minder verplaatsing van goederen en ook minder verkeersbewegingen. Daarom wordt statische opslag beschouwd als een bedrijfstype als bedoeld in milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter. De genoemde richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Het plangebied betreft echter geen zuiver woongebied, maar een gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging (zoals een mix van wonen met andere functies als winkels, horeca en bedrijven. In de directe omgeving van het plangebied liggen, naast wonen, ook bestemmingen als Bedrijf, Bedrijf - Garage, Gemengd en Kantoor. Als er sprake is van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. Uitzondering hiervoor is de afstand voor het aspect gevaar die niet verlaagd kan worden indien er sprake is van een gemengd gebied. Dit heeft te maken met het feit dat voor activiteiten waarbij gevaar maatgevend is voor de richtafstanden vaak ook specifieke regelgeving (zoals het Bevi, het Vuurwerkbesluit of een stof als vermeld in de publicatiereeks gevaarlijke stoffen(PGS)) van toepassing is. Echter ook bij een beperkt aantal activiteiten vermeld in de VNG-lijst is gevaar bij de bepaling van de richtafstanden het maatgevende aspect zonder dat dit samenhangt met het (mogelijk) van toepassing zijn van het BEVI, het Vuurwerkbesluit of een PGS). Het gaat daarbij o.a. om kerncentrales, munitiegroothandels of de opslag van gevaarlijke stoffen. Het verlagen van deze afstand kan alleen indien in de regels een BEVI-inrichting, opslag van vuurwerk en alle opslagen van gevaarlijke stoffen uitgesloten worden. Dit is in het voorliggende bestemmingsplan het geval in de regels. Daarom kan als richtafstand voor het aspect gevaar bij de statische opslag ook 0 meter worden gehanteerd. Hierdoor kan de statische opslag weliswaar worden beschouwd als milieucategorie 1, maar desondanks toch een richtafstand hebben van 0 meter. Aan die afstand wordt aan alle zijden van de opslagruimte voldaan."

3. Paragraaf 5.3.1 'Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden':

In de gemeentelijke standaard voor bestemmingsplannen is de conclusie van deze paragraaf met betrekking tot de beschermde natuurgebieden gewijzigd. Aansluitend daarop is die wijziging ook doorgevoerd in het bestemmingsplan Joan Coststraat. De conclusie luidt nu als volgt
"Op grond van het voorgaande kan met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat het voorliggende plan geen significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden zal hebben en daarmee in overeenstemming is met het bepaalde in de Wet natuurbescherming voor wat betreft het hoofdstuk Gebiedsbescherming."

4. Paragraaf 5.3.2 'Wet natuurbescherming, beschermde planten- en diersoorten':

Deze paragraaf is op 2 punten aangepast in verband met het uitgevoerde nadere onderzoek naar de egel en de conclusies van dat onderzoek;

1. Aansluitend aan de passage dat er nader onderzoek moet plaatsvinden naar de egel is de volgende alinea ingevoegd:

"Ecotierra heeft op 4 juli 2022 een aanvullend briefrapport (kenmerk N2022-JMW-3015) opgesteld van het nader onderzoek naar de egels. Dat rapport is als bijlage 12 bij de toelichting van voorliggend bestemmingsplan gevoegd. Bij het aanvullend onderzoek zijn geen vaste verblijfplaatsen van de egel vastgesteld. Op basis van de bevindingen en conclusies in deze en de vorige onderzoeksrapportages kan op voorhand met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat de voorgenomen herontwikkeling kan worden uitgevoerd zonder verbodsbepalingen uit hoofdstuk 3 (beschermde planten- en diersoorten). Het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk."

2. De tekst inzake 'Conclusie Wet natuurbescherming, bescherming van planten- en diersoorten' is aangepast tot:

"Op grond van het voorgaande kan met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat de Wet natuurbescherming voor wat betreft de bescherming van planten- en diersoorten op voorhand geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan."

In de tekst van het ontwerpbestemmingsplan werd nog aangegeven dat er nader onderzoek plaats diende te vinden en dat de resultaten van dat onderzoek bij het bestemmingsplan worden gevoegd alvorens het vastgesteld wordt. Aangezien hieraan voldaan is, is de conclusie gewijzigd.

5. Paragraaf 6.3.1 'Bedrijf – Opslag':

Deze paragraaf is op 2 punten aangepast omdat de regels van de bestemming 'Bedrijf – Opslag' ook zijn aangepast. Aan de tekst zijn 2 zinsneden toegevoegd:

1. De zinsnede 'geen regelmatige verplaatsing' houdt in dat de goederen niet meer dan 1 keer in de week worden verplaatst en dat er geen sprake is van een dagelijkse aan- of afvoer ervan, en;
2. Tevens is in de specifieke gebruiksregels bepaald dat opslag van gevaarlijke stoffen en goederen expliciet als strijdig gebruik wordt gezien.

Waardoor de gewijzigde tekst als volgt luidt:

"De bestemming "Bedrijf - Opslag" is toegekend aan de locatie waar de opslagruimte kan worden gerealiseerd. In de regels is bepaald dat hier alleen statische opslag kan plaatsvinden. Statische opslag is gedefinieerd als 'opslag en/of stalling van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zonder dat deze ter plaatse worden bewerkt, verwerkt, gerepareerd of verhandeld. De opslag valt onder milieucategorie 1 zoals genoemd in de VNG bedrijvenlijst'. De zinsnede 'geen regelmatige verplaatsing' houdt in dat de goederen niet meer dan 1 keer in de week worden verplaatst en dat er geen sprake is van een dagelijkse aan- of afvoer ervan. In de bouwregels is bepaald dat de opslagruimte niet groter mag zijn dan 150 m² en niet hoger dan 4 meter. Tevens is in de specifieke gebruiksregels bepaald dat opslag van gevaarlijke stoffen en goederen expliciet als strijdig gebruik wordt gezien."

Bijlagen bij de toelichting bestemmingsplan “Joan Coststraat”

In de bijlagen behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan “Joan Coststraat” zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd;

1. Bijlage 4 ‘Beeldkwaliteitplan’ betrof de versie van het ontwerp-beeldkwaliteitsplan d.d. 19-04-2022. De bijlage bij het bestemmingsplan is vervangen door de meest actuele versie van het beeldkwaliteitsplan d.d. 23-06-2022. Deze versie zal separaat ter vaststelling zal worden aangeboden aan de Raad.
2. Bijlage 12 ‘Aanvullend onderzoek naar de egel’ is als nieuwe bijlage ingevoegd bij de bijlagen. Hiermee maakt het aanvullende onderzoek deel uit van de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan.