

Overzicht van wijzigingen t.o.v. ontwerpplan

Bestemmingsplan “Boeldershoek 2018”

Gemeente Enschede

Afdeling Bestemmen en Vergunnen
Team Ruimtelijke Plannen
21 maart 2019

**OVERZICHT VAN WIJZIGINGEN T.O.V. HET ONTWERP BESTEMMINGSPLAN
“BOELDERSHOEK 2018”**

Het bestemmingsplan ‘Boeldershoek 2018’ heeft als ontwerp ter visie gelegen van 20 september 2018 tot en met 31 oktober 2018. Gedurende de inzaget termijn zijn 4 zienswijzen ingediend, waarvan 1 aangevuld op 25 februari 2019. De ingediende zienswijzen geven aanleiding de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd vast te stellen. Daarnaast is het wenselijk gebleken enkele ambtshalve wijzigingen voor te stellen.

Tot slot is het plan nog beperkt aangepast (t.a.v. bovengrondse buisleidingen) naar aanleiding van een opmerking van raadsleden tijdens de behandeling van het bestemmingsplan in de Stadsdeelcommissie West van 12 maart 2019.

NB: n.a.v. de tussenuitspraak van de Raad van State d.d. 3 februari 2021 in de beroepszaak tegen bestemmingsplan Boeldershoek 2018 is het plan op een aantal punten gewijzigd ten opzichte van het op 8 april 2019 gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan Boeldershoek 2018.

De verschillen tussen het op 8 april 2019 vastgestelde bestemmingsplan en het opnieuw vast te stellen bestemmingsplan zijn weergegeven in een aparte bijlage bij het bestemmingsplan.

Aanpassing planregels:

Lid in vast te stellen bestemmingsplan	Lid in ontwerp bestemmingsplan	Aanpassing
1.16, 1.48	n.v.t.	toegevoegde definities i.v.m. aanpassing planregels: ‘bedrijven voor afval, energie en productie van secundaire en groene grondstoffen’, ‘milieucategorie’
n.v.t.	1.24, 1.29, 1.31	Verwijderde definities i.v.m. niet (meer) gebruiken in planregels: ‘bouwlaag’, ‘categorie als bedoeld in de lijst van bedrijfstypen.’, ‘dakopbouw’
1.6, 1.59, 1.62	1.6, 1.59, 1.62	Aangepast definities t.b.v. helderheid: ‘afvaldepot’, ‘schermpwal’, ‘stortheuvel’
3.4 sub a onder 1	3.4 sub a onder 1	onjuiste verwijzing hersteld naar art 3.1 onder a
4.1 onder b; 4.6.1 onder a; 4.6.2 onder c	4.1 onder b en c; 4.6.1. onder a; bijlage 1 bij planregels	Om gevraagde extra duidelijkheid en zekerheid te kunnen geven over te verwachten bedrijfsactiviteiten is regeling aangescherpt en verduidelijkt. ‘Andere bedrijfsactiviteiten’ (incl ‘nabewerking’) zijn nu alleen mogelijk via een binnenplanse afwijking (lid 4.6.1 onder a). De mogelijkheid bij recht (in ontwerp plan lid 4.1 onder c; en ‘nabewerking’ onder b) is komen te vervallen. De afwijkingsmogelijkheid is gekoppeld aan een begripsbepaling, specifiek voor ‘bedrijven voor afval, energie en productie van secundaire en groene grondstoffen’ (lid 1.16). Dit begrip vervangt (samen met begrip ‘milieucategorie’; lid 1.48) de lijst van bedrijfstypen die als bijlage 1 aan het ontwerp plan was gekoppeld. De mogelijke soorten bedrijfsactiviteiten zijn zo op voorhand duidelijker en meer afgebakend.
4.1 sub c onder 5, 6.1 onder e, en 7.1 onder i	4.1 sub d onder 7, 5.1 onder e, en 6.1 onder i	Redactie aangescherpt van uitsluiting van buisleidingen waarop het Bevb van toepassing is.
n.v.t.	4.1 sub d onder 1	Regel onzelfstandig kantoor verwijderd i.v.m. dubbeling met lid 4.5 onder h (in ontwerp plan 4.5 onder f)
4.5 onder j	4.1 sub d onder 2	Nu omschreven als verbod op zelfstandige horeca onder lid 4.5 onder j
n.v.t.	4.2.5	Artikel geschrapt. Het standaard overgangsrecht voldoet voor de legaal bestaande bebouwing.
4.4.1	4.4.1	Afwijkingsbevoegdheid geldt ook voor masten. In het ontwerp plan per abuis enkel opgenomen voor ‘overige bouwwerken, geen gebouw zijnde’.
4.5 onder c en d	n.v.t.	Regels toegevoegd ten aanzien van beplanting op stortheuvels.
4.6.1 onder b	4.6.1 onder b	Afwijkingsmogelijkheid aangepast. Geldt niet voor hellingsgraad van de taluds van stortheuvels.

5	n.v.t.	Nieuw artikel 'Bedrijf – gasstation'. N.a.v. zienswijze Gasunie deze regels voor een bestaand gasdruk meet- en regelstation toegevoegd.
6.2.4 onder a en b	5.2.4 onder a en d	10m bouwhoogte voor beeldende kunst in bestemming 'groen' geschrapt. Dit valt nu weer onder de overige bouwwerken waar max 4m hoogte voor geldt.
6.2.4 onder c	5.2.5 onder b en c	Bovengrondse buisleidingen zijn niet meer bij recht toegestaan.
6.4.1 onder b en c + 6.4.2 onder b	n.v.t.	Bovengrondse buisleidingen zijn alleen toegestaan o.b.v. een binnenplanse afwijking (6.4.1 onder b) onder genoemde toepassingscriteria (6.4.2). Daarbij geldt de uitzondering (genoemd in 6.4.1 onder c) dat ter plaatse van 'specifieke bouwaanduiding – met lettercode a' geen bovengrondse buisleidingen worden gebouwd. De aanduiding ligt in de bestemming 'groen' aan de oostzijde van het plangebied, 300m en verder ten noorden van de rijksweg.
7.2.3 onder a en c	6.2.3 onder a	Bovengrondse buisleidingen zijn niet meer bij recht toegestaan.
7.4	n.v.t.	Bovengrondse buisleidingen zijn alleen toegestaan o.b.v. een binnenplanse afwijking (7.4.1) onder genoemde toepassingscriteria (7.4.2).
8.1 onder a	n.v.t.	dubbelbestemming 'Leiding – Gas' geldt 'primair' t.o.v. daarmee samenvallende bestemmingen. Dit omdat een onderlinge rangorde benodigd is.
8.3.2 onder a en 8.6 onder c	7.3.2 onder a en 7.6 onder c	woorden 'hoge druk aardgastransportleiding' toegevoegd ter verheldering
9.1 onder b	n.v.t.	dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanning' geldt 'secundair' t.o.v. dubbelbestemming 'Leiding – Gas' en 'primair' t.o.v. overige daarmee samenvallende bestemmingen. Dit omdat een onderlinge rangorde benodigd is.
15 sub f onder 3	14 sub f onder 3	Algemene afwijkingsbevoegdheid naar 10 meter niet meer van toepassing verklaard op buisleidingen en daarmee samenhangende bouwwerken binnen de bestemming 'groen'.
n.v.t.	15.1 onder a en b en 15.2 onder a	Wijzigingsbevoegdheden t.a.v. lijst van bedrijfstypen en toepassingscriteria daarvan geschrapt i.v.m. vervallen van de lijst van bedrijfstypen (was bijlage 1 bij regels).
18.2	17.2	Kleine redactionele aanpassing in regels waterberging
n.v.t.	Bijlage 1	Deze bijlage is verwijderd, Hier was de lijst van bedrijfstypen opgenomen. Deze is vervallen. Zie toelichting op aanpassingen in artikel 4.1.
Bijlage 1	Bijlage 2	Bestemmingsnaam 'Bedrijf - Afval en energie' aangegeven bij dwarsprofielen i.p.v. 'Bedrijf - Afval en energie - West' en 'Bedrijf - Afval en energie - Oost'. Woord 'bouwvlak' verwijderd bij dwarsprofielen B, D en E, aangezien hier geen bouwvlak aanwezig is.

Aanpassing planverbeelding:

- Het maximum bebouwingspercentage van het oostelijk deel van het bouwvlak (ten oosten van voormalige Boekeloseweg) is weer teruggebracht naar 50%, net als in bestemmingsplan Boeldershoek 2009.
- Bestemming 'Bedrijf – Gasstation' toegevoegd ter plaatse van een bestaand gasdruk meet- en regelstation.
- Dubbelbestemming 'Leiding – Gas' toegevoegd als contour van 4 meter rond 'afsluiterschema's' (kleine 'zigtakjes') van gasleidingen aan de westzijde van het plangebied
- Zone in de bestemming 'groen' aan de oostzijde opgenomen waar bovengrondse buisleidingen niet mogen. Hier moeten buisleidingen ondergronds zijn. Dit betreft de groenbestemming verder dan 300 meter van rijksweg A35 (grens rijkseigendom).

Aanpassing plantoelichting:

Paragraaf	Aanpassing
Algemeen	Een aantal kleine aanpassingen i.v.m. aangepaste planregels.
1.1	Toevoeging t.a.v. aanleiding bestemmingsplan.
3.1	Onder kopje 'Inpassing in omgeving: tekst genuanceerd. In de bladdragende periode is er op enkele plekken vanuit het gebied ten oosten van het plangebied zicht op het terrein (de stortheuvels). In de winterperiode is er meer zicht op de stortheuvels, omdat er overwegend loofbomen in en rond het plangebied aanwezig zijn. Tevens is de term stortlobben vervangen door stortheuvels.
4.1	Kleine update t.a.v. inmiddels gerealiseerd zonnepark 'Boeldershoek-West'.
4.2.2	Enkele toevoegingen ten aanzien van het oorspronkelijke 'beplantingsplan' en de aanvullende planregels t.a.v. de groene inpassing van het terrein (met name oostzijde).
4.2.3	Enkele kleine verduidelijkingen, waaronder duidelijkere en heringedeelde kopjes. Nieuwe tekst opgenomen met subkopje ' <i>Milieuzonering dient alleen nog voor het toestaan van 'andere bedrijfsactiviteiten' en 'lijst van bedrijfstypen' vervalt</i> '. Dit i.v.m. aanpassingen regels voor nieuwe bedrijvigheid, gekoppeld aan de milieuzonering (artikel 4). Kleine toevoeging onder kopje ' <i>Maximum bouwhoogte 'bouwwerken, geen gebouw zijnde'</i> ' ten aanzien van bovengrondse buisleidingen.
5.1.2	Toevoeging i.v.m. aanpassingen regels voor nieuwe bedrijvigheid, gekoppeld aan de milieuzonering (artikel 4). De bedrijvenlijst is vervangen door het begrip 'bedrijven voor afval, energie en productie van secundaire en groene grondstoffen'.
5.1.7	Onder kopje 'Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen': beschrijving toegevoegd van een Plaatsgebonden risico-contour (PR-contour) rond een deel van een gasleiding in de zuidwestelijke hoek van het plangebied.
5.3.1	Redactie conclusie Wet Natuurbescherming aangepast.
6.3.1	Aanpassing in de beschrijving van bestemming 'Bedrijf - Afval en energie' i.v.m. aanpassingen in de planregels en toevoeging beschrijving nieuwe bestemming 'Bedrijf – Gasstation'.
6.3.4	Tekst over wijzigen Lijst van bedrijfstypen verwijderd, aangezien Lijst van bedrijfstypen en daarmee samenhangende wijzigingsbevoegdheden zijn vervallen.
6.3.6	Paragraaf over milieuzonering aangepast i.v.m. vervangen van bedrijvenlijst door begrip 'bedrijven voor afval, energie en productie van secundaire en groene grondstoffen'.