

## Ambtelijke wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Tollebeek'

Hieronder is een overzicht weergegeven van de ambtelijke wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan 'Tollebeek' die wij voorgesteld hebben aan het college van Burgemeester en Wethouders en de gemeenteraad van Noordoostpolder.

*Inhoud:*

- 1. Aanpassingen verbeelding;*
- 2. Aanpassingen planregels;*
- 3. Aanpassingen toelichting.*

### 1. Aanpassingen verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Tollebeek'

Hieronder is een overzicht weergegeven van de ambtelijke wijzigingen van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan 'Tollebeek' die wij voorgesteld hebben aan het college van B&W en de gemeenteraad. Het gaat om wijzigingen ten aanzien van de op de verbeelding weergegeven bouwvlakken en bouwaanduidingen. Naar aanleiding van een aantal zienswijzen is de verbeelding in zijn geheel vergeleken met de vigerende plannen. Wij constateerden dat op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan 'Tollebeek' een groot aantal bouwvlakken is verkleind ten opzichte van de vigerende plannen. Ook constateerden wij dat een groot aantal percelen met bouwaanduidingen zijn aangeduid die niet overeenstemmen met de gebruiksmogelijkheden van de vigerende plannen. Het bestemmingsplan 'Tollebeek' betreft een actualisatie en is consoliderend van aard. Bovenstaande beperkingen van de bebouwingsmogelijkheden zijn in strijd met het doel daarvan en achten wij onwenselijk. Daarnaast bestaat het risico op planschade.

De wijzigingen zijn ingedeeld per vigerend bestemmingsplan. Voor wat betreft de bouwvlakken is slechts aangegeven om deze correct in te tekenen aangezien Oranjewoud ook over de vigerende plannen beschikt. De aanpassingen zijn zichtbaar gemaakt op verbeeldingen 2 en 3 (zie bijlage).

<b>Straat</b>	<b>Aanpassing in overeenstemming met bestemmingsplan Tollebeek West, Fase 4/2006</b>
Laat 2 t/m 22 (even)	Bouwvlak correct intekenen en aanduiden als [tae] + [vrij].
Laat 1 t/m 7 (oneven)	Bouwvlak correct intekenen en aanduiden als [tae] + [vrij].
Laat 9 en 11	Bouwvlak correct intekenen en aanduiden als [tae] + [vrij].
Bandelier 1 t/m 7	Bouwvlak correct intekenen.
Bandelier 8 t/m 13	Bouwvlak correct intekenen en aanduiden als [tae] + [vrij].
Bandelier 14 t/m 20	Bouwvlak correct intekenen.
Ganzenroer 1 t/m 11 (oneven)	Bouwvlak correct intekenen en aanduiden als [tae] + [vrij].
Ganzenroer 2 t/m 14 (even)	Bouwvlak correct intekenen.
Valkenier 1 t/m 27 (oneven)	Bouwvlak correct intekenen en aanduiden als [tae] + [vrij]. Maximale goothoogte moet 7 meter zijn.
Bosuil 7 t/m 9	Bouwvlak correct intekenen en aanduiden als [tae] + [vrij].
Smelleken 7 t/m 9	Bouwvlak correct intekenen en aanduiden als [tae] + [vrij].
De Horst 17 t/m 30	Maximale goothoogte moet 7 meter zijn.

**Straat**

Visarend 51  
Kampplaats 1 t/m 27 (oneven)  
Kampplaats 2 t/m 32 (even)  
Kampplaats 34, 36, 38 en 40  
Struweel 19, 21, 23 en 25  
Struweel 2 t/m 44 (even)  
Koningsschut 5 t/m 14

Kooiker 1 t/m 6

**Aanpassing in overeenstemming met bestemmingsplan Tollebeek-West fase 3 en 4 (gedeeltelijk)**

Bouwvlak correct intekenen.  
Één bouwvlak intekenen en aanduiden als [tae] + [vrij].  
Bouwvlak correct intekenen.  
Bouwvlak correct intekenen en aanduiden als [tae] + [vrij].  
Bouwvlak correct intekenen en aanduiden als [tae] + [vrij].  
Één bouwvlak intekenen zoals aangegeven op verbeelding (blad 2).  
Één bouwvlak met de juiste maten zoals aangegeven op de verbeelding (blad 2). Nummers 5 en 6 aanduiden als vrijstaand.  
Nummers 7 t/m 14 aanduiden als [tae] + [vrij].  
Bouwvlak correct intekenen en aanduiden als [tae] + [vrij].

**Straat**

Visarend 21 t/m 31 (oneven)  
Visarend 33 t/m 43 (oneven)

**Aanpassing in overeenstemming met bestemmingsplan Tollebeek-West 2<sup>e</sup> fase, Visarend**

Bouwvlak correct intekenen.  
Bouwvlak correct intekenen.

**Straat**

Bosuil 1 t/m 6  
Smelleken 1 t/m 6  
De Horst 1 t/m 14  
Wespendief 4  
Wespendief 1 t/m 23 (oneven)  
Wespendief 14, 16 en 18  
Sperwer 22 en 24  
Sperweg 14  
Havik 2 t/m 16  
Visarend 48

**Aanpassing in overeenstemming met bestemmingsplan Tollebeek-West, 2<sup>e</sup> fase**

Aanduiden maximale goothoogte van 7 meter vanwege eenheid met bosuil 7 t/m 9 en aanduiden als [tae] + [vrij].  
Aanduiden maximale goothoogte van 7 meter vanwege eenheid met Smelleken 7 t/m 9 en aanduiden als [tae] + [vrij].  
Aanduiden maximale goothoogte van 7 meter vanwege eenheid met De Horst 17 t/m 30.  
Aanduiden als [tae] + [vrij].  
Aanduiden van maximale goothoogte op 7 meter vanwege eenheid met de achterliggende wijk.  
Bouwvlak correct intekenen en aanduiden als [tae] + [vrij].  
Aanduiden als [tae] + [vrij].  
Bouwvlak correct intekenen en aanduiden als [tae] + [vrij].  
Bouwvlak correct intekenen en aanduiden als [tae] + [vrij].  
Bouwvlak aanpassen. Verspringen bouwvlak op perceelgrens.  
Tevens aanduiden als [tae] + [vrij].

**Straat**

Torenvalk 5 t/m 15 (oneven)  
Torenvalk 46 t/m 52 (even)  
Sperwer 1 t/m 19 (oneven)  
Sperwer 2 t/m 12 (even)  
Sperwer 14 t/m 20 (even)  
Havik 1 t/m 15 (oneven)  
Visarend 1 t/m 19 (oneven)

**Aanpassing in overeenstemming met bestemmingsplan Tollebeek West**

Bouwvlak correct intekenen.  
Bouwvlak correct intekenen.  
Bouwvlak correct intekenen.  
Bouwvlak correct intekenen en aanduiden als [tae] + [vrij].  
Bouwvlak correct intekenen en aanduiden als [tae] + [vrij].  
Bouwvlak correct intekenen.  
Aanduiden als [tae] + [vrij].

**Straat**

Lange Jacht 1,3 en 5  
Lange Jacht 1  
Lange Jacht 19 t/m 25 (oneven)  
Lange Jacht 27 t/m 33 (oneven)  
Lange Jacht 24 t/m 32 (even)  
Lange Jacht 32  
Wildzang 2 t/m 12 (even)  
De Weitas 2 t/m 9  
De Brakken 15, 17 en 19

**Aanpassing in overeenstemming met bestemmingsplan Tollebeek – Noordwest 1990.**

Aanduiden als [tae] + [vrij].  
Tuinbestemming correct intekenen.  
Bouwvlak correct intekenen.  
Bouwvlak correct intekenen.  
Bouwvlak correct intekenen en aanduiden als [tae] + [vrij].  
Tuinbestemming correct intekenen.  
Bouwvlak correct intekenen en aanduiden als [tae] + [vrij].  
Bouwvlak correct intekenen en aanduiden als [tae] + [vrij].  
Bouwvlak correct intekenen en aanduiden als [tae] + [vrij].

**Straat**

Lange Jacht 2 t/m 10 (even)  
De Brakken 1 en 3  
De Brakken 24  
De Brakken 24 t/m 32 (even)  
  
Hertshoren 4 en 6

**Aanpassing in overeenstemming met bestemmingsplan Tollebeek, Noordwest (De Brakken, Lange Jacht)**

Aanduiden als [tae] + [vrij].  
Bouwvlak iets verspringen naar plaats woning (zie blad 3)  
Aanduiden als [tae] + [vrij].  
Bouwvlak doortrekken naar Hertshoren 4 en gezamenlijk aanduiden als [tae] + [vrij].  
Zie De Brakken 24 t/m 32.

**Straat**

De Brakken 14 en 16

**Aanpassing in overeenstemming met bestemmingsplan Tollebeek, De Brakken-zuid e.o.**

Bouwvlakken correct intekenen. Aanduiden maximale goothoogte van 6,5 meter.

**Straat**

De Jachthoor 48 en 50  
Jachtlaan 23 en 25  
Jachtlaan 15 t/m 21 (oneven)

**Aanpassing in overeenstemming met bestemmingsplan Tollebeek, Jachtlaan Noord**

Aanduiden als [tae] + [vrij].  
Aanduiden als [tae] + [vrij].  
Aanduiden als [tae] + [vrij].

**Straat**

Dianalaan 1 en 3  
Dianalaan 5, 7 en 9  
Dianalaan 1 t/m 9 (oneven)  
Nimrodstraat 3 t/m 11 (oneven)  
Vossenburcht 2,4 en 6  
Jachtlaan 2 t/m 6 (even)  
Jachtlaan 1 t/m 11 (oneven)

**Aanpassing in overeenstemming met bestemmingsplan Tollebeek**

Bouwvlak correct intekenen.  
Bouwvlak correct intekenen.  
Bestemmingsvlak correct intekenen.  
Bouwvlak correct intekenen en aanduiden als [tae] + [vrij].  
Garageboxen aanduiden zoals ook voor 8 t/m 12 (even) is gebeurd.  
Aanduiden als [tae] + [vrij].  
Bouwvlak correct intekenen en aanduiden als [tae] + [vrij].

Het Revier 1

Het bouwvlak 2,5 meter verleggen richting de zijdelingse perceelsgrens. Zie de verbeelding van bijlage 1. 'Verbeelding zienswijze Modolor' en DGN-bestand: '\_work Tollebeek (zienswijze Modolor)'.

Overige aanpassingen:

- Onder de legenda's op de verbeeldingen 'Wonen' geel kleuren i.p.v. wit;
- Aanduiding 'BT-3' op het bedrijventerrein grenzend aan In 't Vizion zoveel mogelijk links plaatsen zodat deze aanduiding zichtbaar is op zowel blad 1 als blad 3 van de verbeelding;
- Zoveel mogelijk proberen te voorkomen dat verschillende aanduidingen elkaar overlappen zoals bij:
  - o Hersthoren 4 en 6 (zie blad 1);
  - o Maatschappelijke bouwvlakken aan Fazantendrift (zie blad 2).

## **2. Aanpassingen planregels ontwerpbestemmingsplan 'Tollebeek'**

Hieronder is een overzicht weergegeven van de ambtelijke wijzigingen van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan 'Tollebeek' die wij voorgesteld hebben aan het college van B&W en de gemeenteraad.

- Artikel 1.48 'maatschappelijke voorzieningen' aanpassen naar de definitie zoals deze ook in het bestemmingsplan 'Marknesse' is gedefinieerd: "voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs, sport- en gymnastieklokalen, kinderopvang, opvoeding, cultuur, lichamelijke en / of geestelijke volksgezondheid, alsmede zorginstellingen en aan zorg gerelateerde woonvormen voor bewoners en begeleiders";
- Artikel 13.2.1 sub c van artikel 13 'Sport' aanpassen door "(m)" toe te voegen achter "maximum bouwhoogte";
- Artikel 17.2.1 van artikel 17 'Wonen' aanvullen met: "ter plaatse van de aanduiding [vrij] + [tae] mogen woonhuizen ofwel vrijstaand ofwel twee-aaneen worden gebouwd";
- Artikel 18.2.1 sub b van artikel 18 'Wonen – Voormalig Agrarisch Bedrijf' aanpassen door "bouwvlak" te wijzigen in: "bestemmingsvlak";
- Artikel 18.2.1 sub h aanpassen door "woningen" te wijzigen in "bouwwerken";
- De uitzonderingen op verbod van artikel 19.3.2, artikel 20.3.2, artikel 21.3.2 en artikel 22.4.3 lijken cumulatief door het ontbreken van het woordje "of". Deze uitzonderingen gelden echter niet cumulatief maar zelfstandig. Graag achter de opsomming "of" zetten zoals aangegeven in het aangepaste ontwerpbestemmingsplan.

## **3. Aanpassingen toelichting ontwerpbestemmingsplan 'Tollebeek'**

De toelichting bevat een aantal fouten of ontbreekt een aantal zaken. Graag de toelichting aanpassen naar eigen inzicht aan de hand van het ontwerpbestemmingsplan Tollebeek met correctie/ commentaar. Een aantal zaken zijn echter van belang en daarom hieronder opgesomd:

- Het de resultaten van het rapport over het groepsrisico verwerken in paragraaf 2.11 'Externe veiligheid' en het rapport als bijlage toevoegen bij het bestemmingsplan;
- Bijlage 2 'Bedrijvenlijst Tollebeek' uit het bestemmingsplan halen.