

Bestemmingsplan “Groot Tolberg”

Overzicht aanpassingen

1. Wijzigingen in de verbeelding, regels en toelichting van het bestemmingsplan “Groot Tolberg” ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan als gevolg van de ingekomen zienswijzen

1.1 Verbeelding

De waterloop tussen de Oude Rissebeek en de Heerma van Vosstraat heeft de bestemming ‘Groen’. Hieraan zal de gebiedsaanduiding ‘Beschermingszone’ worden toegevoegd.

1.2 Regels

Artikel 16.4 is als volgt aangepast:

16.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

16.4.1 Verbod

Het is in of op de gronden met de aanduiding 'Waarde - Ecologie' verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken, geen bouwwerken, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van gezamenlijk meer dan 100 m²;
- b. het realiseren van stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen, in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing, voor zover dit nodig is om te voorkomen dat dit gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone;
- c. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
- d. het wijzigen van de perceelsindeling zoals die door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven;
- e. het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- f. het wijzigen van de waterhuishouding of grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- en afvoer van water;
- g. het draineren van gronden;
- h. het afgraven, dempen of anderszins wijzigen en verbeteren van de waterlopen.

Artikel 21.2 is als volgt aangepast:

21.2 Vrijwaringszone - beschermingszone

21.2.1 Omschrijving

De voor 'beschermingszone' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterschapsdoeleinden ten behoeve van de aan deze zone grenzende waterloop en als zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen.

21.2.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

21.2.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [21.2.2](#) ten behoeve van bebouwing, die is toegestaan ingevolge de ter plaatse geldende andere bestemming, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt toegebracht aan het belang van de waterhuishouding.

- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a. wordt pas verleend nadat ter zake advies is ingewonnen bij de beheersinstantie van de in de bestemmingsomschrijving bedoelde waterloop de beslissing inzake het verlenen van de omgevingsvergunning wordt aan genoemde instantie medegedeeld.

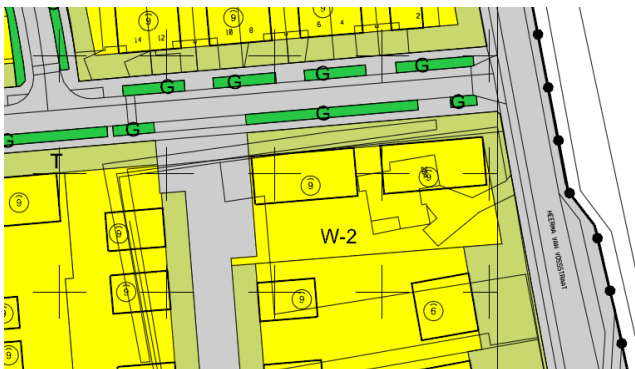
21.2.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de in artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
1. een gesloten wegdek aan te brengen;
 2. beplantingen en/of bomen aan te brengen c.q. vellen en/of rooien;
 3. waterlopen wijzigen en afgravings- en ontgrondingswerkzaamheden uit te voeren anders dan normaal spitwerk, dieper dan 0,30 m;
 4. heiwerken uit te voeren en/of scherpe voorwerpen in de bodem te drijven dieper dan 0,30 m;
 5. parallelriolen, nutsvoorzieningen en transportleidingen aan te leggen.
 6. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakte van gezamenlijk meer dan 100 m²;
 7. het ophogen van gronden;
 8. het realiseren van stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen, in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing, voor zover dit nodig is om te voorkomen dat dit gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van watersystemen;
- b. Het verbod bedoeld als in a. is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 3. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- c. De werken en / of werkzaamheden als bedoeld in lid a. zijn slechts toelaatbaar, indien hierdoor geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de beschermingsfunctie ten behoeve van de waterloop;
- d. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden als bedoeld onder a. wordt pas verleend nadat terzake advies is ingewonnen bij de beheersinstantie van de in de bestemmingsomschrijving bedoelde waterloop; de beslissing inzake het verlenen van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt aan genoemde instantie medegedeeld.

2. Ambtshalve wijzigingen

2.1. Verbeelding

- De woning aan de Heerma van Vosstraat 20a wordt gesloopt. Dit perceel wordt verkaveld in vier percelen. De verbeelding is zodanig aangepast zodat vier geschakelde woningen met ingang aan de Morelberg mogelijk is.



Afbeelding aangepaste bouwblokken Morelberg

- Op het perceel Huijbergseweg 19 is een bouwblok toegevoegd.
- Het bouwvlak op het perceel Huijbergseweg 21 is verplaatst.



Afbeelding aangepaste bouwblokken Huijbergseweg 19 en 21

- Op het perceel Boerhaavelaan 25 (ziekenhuisterrein) is het bouwvlak, in verband met de realisatie van een nieuw dienstgebouw, aangepast. De bouwhoogte zal 15 meter worden in plaats van 12 meter. De breedte van het bouwvlak zal 25 meter worden in plaats van 17 meter.



Afbeelding aangepast bouwvlak ten behoeve van de realisatie van een dienstgebouw

2.2. Regels

- Op enkele plaatsen zijn foutieve verwijzingen geconstateerd, deze zijn gecorrigeerd.
- Aan de bestemming Leiding is de volgende zin toegevoegd:
In het geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Verder geldt voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, dat de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' voorrang krijgt.

- Bij de bestemming Wonen 1 is bij 10.2.3. 'Bijbehorende bouwwerken' onder c toegevoegd: met uitzondering van de percelen waar de bestemming 'wonen-1' voor de voorgevel is gelegd.
- het artikel 10.5.4 Begrip woning/wooneenheid is toegevoegd:
Het is niet toegestaan om de woning/wooneenheid te gebruiken in strijd met het begrip woning/wooneenheid zoals opgenomen in artikel 1.
- Het artikel 10.6.3 Begrip woning/wooneenheid is toegevoegd:
Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [7.5.4](#) ten behoeve van de huisvesting buiten het verband van een huishouding tot maximaal tien personen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - a. de woning/wooneenheid is groter dan 200m²;
 - b. er kunnen voor het extra aantal te huisvesten personen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd; daarbij geldt een parkeernorm van één parkeerplaats op eigen terrein per twee personen;
 - c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan:
 - het algemeen belang dat gediend is met handhaving van de woonregelgeving;
 - het gebruik geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en/of niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk.
- Uit de artikelen 10.4.1, 11.4.1, 12.4.1 is punt g. en uit artikel 13.4.1 is punt e. verwijderd. Hierin werd verwezen naar de 'notitie 3^e bouwlaag Tolberg West II' welke als bijlage aan het ontwerp-bestemmingsplan toegevoegd zou zijn. Deze notitie was echter niet aan het ontwerp-bestemmingsplan toegevoegd, belanghebbenden hebben hierdoor geen kennis kunnen nemen van deze notitie. Derhalve wordt de notitie '3^e bouwlaag Tolberg West II' niet toegevoegd en wordt de verwijzing hiernaar verwijderd.

2.3 Toelichting

Bladzijden 10 tot en met 23 van de toelichting zijn gewijzigd in verband met recentere (onlangs vastgestelde) beleidsstukken.

In hoofdstuk 6 is het begrip ontheffingsbevoegdheid is gewijzigd in de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels en het begrip bijgebouwen gewijzigd in bijbehorende bouwwerken.