

TOETSINGSKADER WIJZIGING RUIMTEGEBRUIK ONTWIKKELVELDEN

1. Inleiding

In artikel 3 van het exploitatieplan ‘t Hul Noord’ (hierna: ‘het exploitatieplan’) zijn regels over het ruimtegebruik in het exploitatieplangebied opgenomen.

Het exploitatieplangebied is ingedeeld naar uitgeefbaar gebied en naar openbare ruimte. De openbare ruimte is onderverdeeld in twee hoofdfuncties:

1. openbare ruimte-hoofdstructuur
2. openbare ruimte-ontwikkelveld

De hoofdfuncties openbare ruimte-hoofdstructuur en openbare ruimte-ontwikkelveld zijn vervolgens onderverdeeld naar de volgende functies:

Hoofdfunctie openbare ruimte-hoofdstructuur: de functies groen-hoofdstructuur, groen-waterretentie, water(berging), bovenweg, hoofdweg, parkeerterrein en fietspad.

Hoofdfunctie openbare ruimte-ontwikkelveld: de functies groen-ontwikkelveld, woonstraat, parkeer-koffer en fietspad.

Binnen het exploitatieplangebied is sprake van 26 ontwikkelvelden.

De indeling van het ruimtegebruik naar het uitgeefbaar gebied en de genoemde (hoofd)functies alsmede de ligging en begrenzing van de ontwikkelvelden zijn aangegeven op de als bijlage 4 bij het exploitatieplan opgenomen ruimtegebruikskaart.

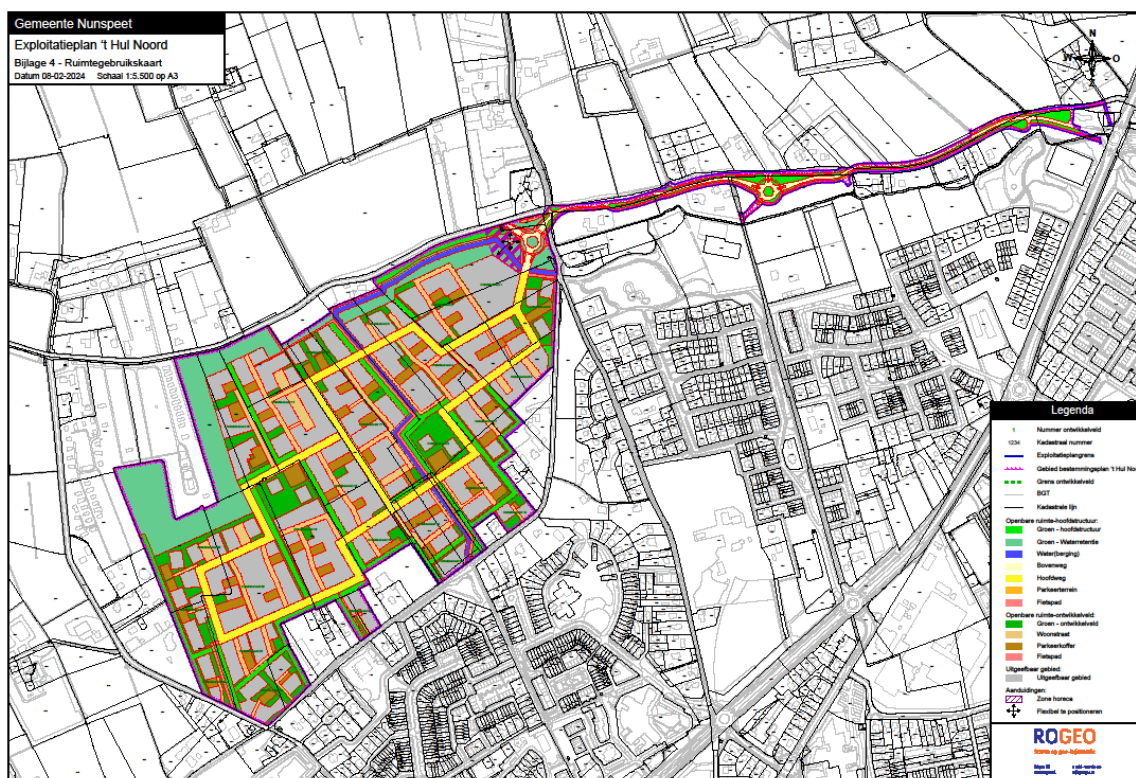
In artikel 11.3 is voorzien in regels met inachtneming waarvan met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van artikel 3.1 en 3.3, waar het gaat om *het binnen een ontwikkelveld* wijzigen van de indeling en de omvang van het uitgeefbaar gebied en de openbare ruimte-ontwikkelveld, alsmede van de binnen de openbare ruimte-ontwikkelveld gelegen functie woonstraat, parkeer-koffer en groen-ontwikkelveld.

Ten aanzien van de beoordeling van een dergelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor binnenplannen afwijken geldt het normenkader, zoals dat is opgenomen in het voorliggende toetsingskader wijziging ruimtegebruik ontwikkelveld.

2. De ruimtegebruiksregels

Op grond van artikel 3.1 van de regels van het exploitatieplan dient de oprichting van gebouwen ten behoeve van de in het bestemmingsplan ‘t Hul Noord’ (hierna: het bestemmingsplan) opgenomen bestemmingen Woongebied en Maatschappelijk plaats te vinden binnen de in ontwikkelvelden als ‘uitgeefbaar gebied’ aangeduide gronden.

Het hier bedoelde uitgeefbaar gebied is verdeeld over 26 ontwikkelvelden, die als zodanig zijn aangeduid op de ruimtegebruikskaart. De ruimtegebruikskaart is opgenomen als bijlage 4 bij het exploitatieplan en hieronder in verkleinde vorm ingevoegd.



Een ontwikkelveld bevat, naast uitgeefbaar gebied, openbare ruimte. Deze bestaat uit de functies woonstraat, parkeercoffer, groen-ontwikkelveld en fietspad. Op grond van artikel 3.3 van de regels van het exploitatieplan dient de inrichting van de openbare ruimte binnen een ontwikkelveld plaats te vinden overeenkomstig de binnen dat ontwikkelveld geldende indeling van de genoemde functies

3. Reikwijdte regeling binnenplanse afwijkmogelijkheid

In artikel 11.3 van de regels van het exploitatieplan is een regeling voor binnenplanse afwijking van de regels, genoemd in artikel 3.1 en 3.3 van het exploitatieplan, opgenomen. Deze regeling voor binnenplanse afwijking luidt als volgt:

“Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 en 3.3, waar het gaat om het binnen een ontwikkelveld wijzigen van de indeling en de omvang van het uitgeefbaar gebied en de openbare ruimte-ontwikkelveld, alsmede van de indeling en de omvang van de binnen de openbare ruimte-ontwikkelveld gelegen functie woonstraat, parkeercoffer en groen-ontwikkelveld. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien de wijziging van de indeling voldoet aan de eisen als opgenomen in het toetsingskader wijziging ruimtegebruik ontwikkelveld.”

De regeling voor de binnenplanse afwijking biedt de mogelijkheid om bij een omgevingsvergunning (voor de activiteit binnenplannen afwijken van een exploitatieplan) af te wijken van de regels in artikel 3.1 en 3.3 van het exploitatieplan, voor zover die afwijking ziet op:

- de indeling van het uitgeefbaar gebied binnen een ontwikkelveld;
- de omvang van het uitgeefbaar gebied binnen een ontwikkelveld;
- de indeling van de tot de openbare ruimte-ontwikkelveld behorende functies woonstraat en/of parkeercoffer en/of groen-ontwikkelveld binnen een ontwikkelveld;

- d. de omvang van de tot de openbare ruimte-ontwikkelveld behorende gebieden met de functies woonstraat en/of parkeerterrein en/of groen-ontwikkelveld binnen een ontwikkelveld.

De regeling voor binnenplannen afwijken biedt daarmee niet de mogelijkheid om af te wijken van:

1. de begrenzing en/of omvang van een ontwikkelveld;
2. de begrenzing en/of omvang van de tot de openbare ruimte-ontwikkelveld behorende gebieden met de functie fietspad;
3. de omvang van de openbare ruimte-hoofdstructuur;
4. de indeling van de openbare ruimte-hoofdstructuur naar de functies groen-hoofdstructuur, groen-waterretentie, water(berging), bovenweg, hoofdweg, parkeerterrein en fietspad.

4. Normenkader beoordeling aanvragen voor een omgevingsvergunning voor binnenplannen afwijken zoals bedoeld in artikel 11.3 van de regels van het exploitatieplan

Om te kunnen komen tot verlening van een omgevingsvergunning voor binnenplannen afwijken zoals bedoeld in artikel 11.3 van de regels van het exploitatieplan, gelden de volgende criteria.

De hieronder opgenomen criteria hebben een cumulatieve werking.

1. Elk bouwperceel binnen het ontwikkelveld dient ontsloten te worden naar een woonstraat binnen het ontwikkelveld

Onder een bouwperceel wordt verstaan: een aaneengesloten stuk grond waarop ingevolge het bestemmingsplan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten, als onderdeel van het uitgeefbaar gebied (zie artikel 1.2 sub k regels van het exploitatieplan).

Ingevolge artikel 7.4.3 van de regels van het bestemmingsplan dienen de bouwpercelen waarop de woonbebouwing is voorzien, te worden verbonden met de binnen het ontwikkelveld aan te leggen woonstraat. Het is niet toegestaan dat de bouwpercelen rechtstreeks ontsloten worden naar de aan te leggen hoofdweg. De hoofdweg betreft de aan te leggen wijkverbindingsweg, die onderdeel is van de openbare ruimte-hoofdstructuur. De wijkverbindingsweg vormt voor gemotoriseerd verkeer de verbinding tussen de ontwikkelvelden alsmede tussen de ontwikkelvelden en de Bovenweg.

2. Het aantal aansluitingen van een woonstraat op de hoofdweg of een bestaande openbare weg buiten het exploitatieplangebied bedraagt minimaal één en maximaal vier per ontwikkelveld

Een binnen een ontwikkelveld aan te leggen woonstraat dient te worden aangesloten op de aan te leggen hoofdweg. Per ontwikkelveld dient er minimaal één en mogen er maximaal vier aansluitpunten van een woonstraat naar de hoofdweg worden gerealiseerd. Deze eis vloeit voort uit artikel 7.4.3 van de regels van het bestemmingsplan.

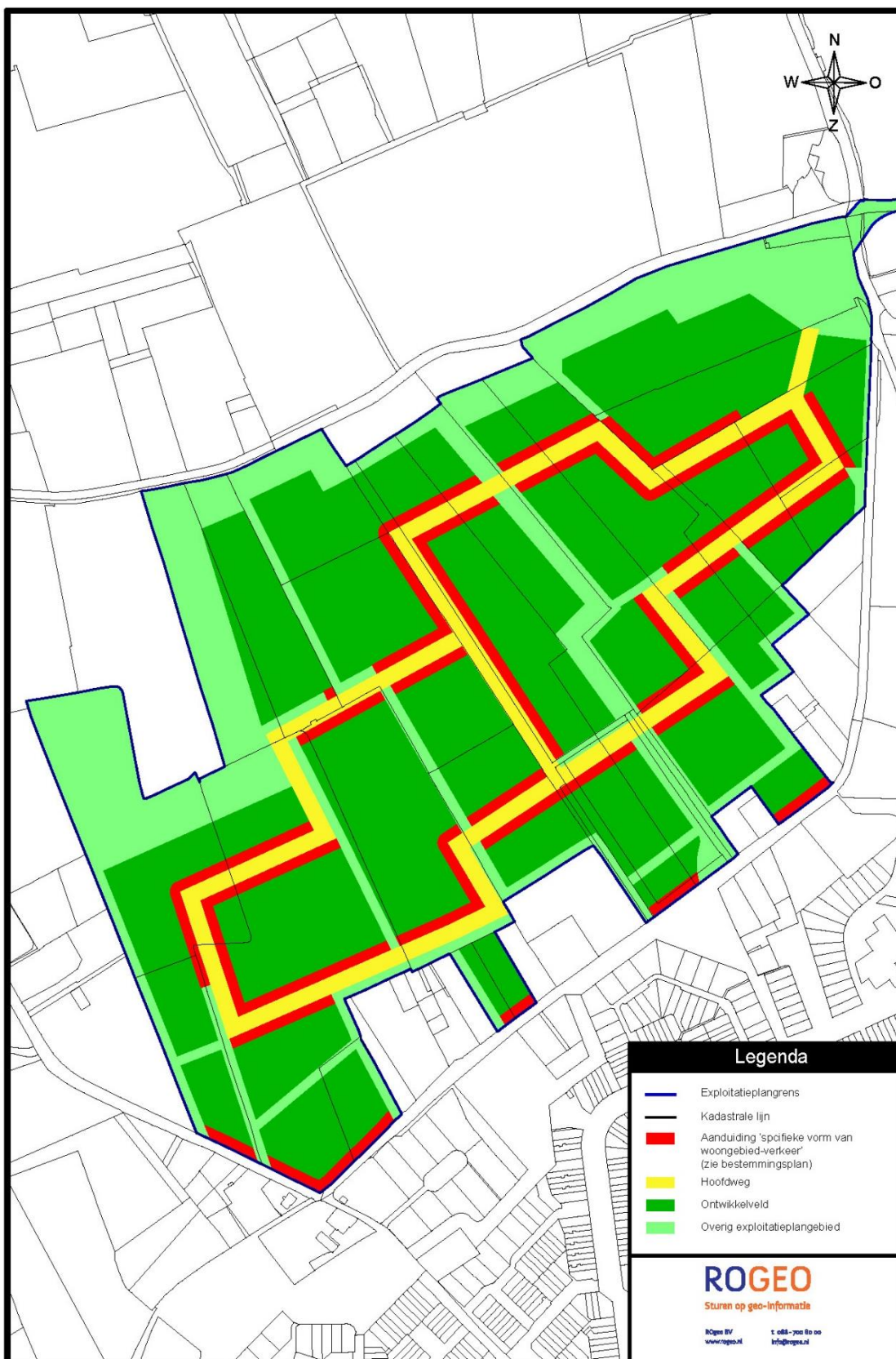
Voor de ontwikkelvelden 13, 14, 24, 25 en 26 (zie de aanduidingen op de ruimtegebruikskaart) geldt dat de daarbinnen aan te leggen woonstraten geen aansluiting kennen naar de hoofdweg maar naar bestaande openbare wegen die gelegen zijn buiten het exploitatieplangebied.

Ook voor deze ontwikkelvelden geldt dat per ontwikkelveld er minimaal één aansluiting en maximaal vier aansluitpunten van woonstraten mogen worden gerealiseerd, waarbij in dat geval de aansluiting plaatsvindt op bestaande openbare wegen buiten het exploitatieplangebied.

3. *Aansluitingen van een woonstraat op de hoofdweg of een bestaande openbare weg buiten het exploitatieplangebied dienen te worden gerealiseerd binnen de zone met de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied-verkeer'*

In artikel 7.4.3 van de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat de aansluitingen van de woonstraten op de hoofdweg respectievelijk op bestaande openbare wegen buiten het bestemmingsplangebied dienen te worden gerealiseerd binnen de zone met de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied-verkeer'.

In de hierna opgenomen kaart is de zone met de bestemmingsplanaanduiding 'specifieke vorm van woongebied-verkeer' gekoppeld aan de ligging en begrenzing van de ontwikkelvelden.



4. Bij meer dan 1 aansluitpunt van een ontwikkelveld op de hoofdweg of een bestaande openbare weg buiten het exploitatieplangebied dienen de aansluitpunten onderling verbonden te zijn

Indien een ontwikkelveld wordt voorzien van meer dan één aansluiting van een woonstraat op de hoofdweg of een bestaande openbare weg buiten het exploitatieplangebied, dienen steeds ten minste twee aansluitingen onderling verbonden te zijn via de aanleg van één woonstraat.

Dit betekent dat indien er sprake is van bijvoorbeeld vier aansluitpunten, er de mogelijkheid is deze vier aansluitpunten onderling te verbinden via één woonstraat. Ook is het mogelijk te komen tot twee niet aan elkaar verbonden woonstraten, die elk beschikken over twee aansluitpunten naar de hoofdweg respectievelijk een buiten het exploitatieplangebied gelegen bestaande openbare weg.

Ingeval sprake is van drie aansluitpunten in een ontwikkelveld, dienen deze aansluitpunten onderling te worden verbonden via de aanleg van één woonstraat.

Een uitzondering geldt indien de woonstraat tussen de aansluitpunten op de hoofdweg of een bestaande openbare weg buiten het exploitatieplangebied korter is dan 50 meter. In dat geval geldt de eis van onderlinge verbinding niet.

5. Een aansluitpunt van een woonstraat op de hoofdweg of een bestaande openbare weg buiten het exploitatieplangebied dient ten minste 10 meter vanaf een reeds aanwezige kruising te liggen dan wel mag met een aansluiting van een woonstraat uit een ander ontwikkelveld een gelijkwaardige kruising vormen

Van belang is dat wordt gekomen tot een gestructureerde en (verkeers)veilige opzet van de aansluitingen van woonstraten uit ontwikkelvelden naar de aan te leggen hoofdweg respectievelijk naar bestaande openbare wegen buiten het exploitatieplangebied.

De opgenomen eis maakt dat er voldoende afstand dient te blijven tussen aansluitpunten van woonstraten op de hoofdweg of een bestaande openbare weg buiten het exploitatieplangebied.

Wel is het mogelijk dat een nieuw aan te leggen aansluitpunt van een woonstraat tezamen met een reeds eerder aangelegde dan wel nog aan te leggen aansluiting van een woonstraat van een ander ontwikkelveld één gelijkwaardige kruising vormen.

6. Ten aanzien van de woonstraat en de aansluiting van een woonstraat op de hoofdweg of een bestaande openbare weg buiten het exploitatieplangebied dienen de profielen en maatvoering zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving, in acht te worden genomen

Voor de profielen en maatvoering van woonstraten en de aansluitingen van woonstraten op de hoofdweg respectievelijk een bestaande openbare weg buiten het exploitatieplangebied gelden de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving. De kwaliteitsomschrijving is opgenomen als bijlage 23 van het exploitatieplan.

7. Indien sprake is van één aansluitpunt van een woonstraat op de hoofdweg of een bestaande openbare weg buiten het exploitatieplangebied dient daarnaast een calamiteitenontsluiting te worden gerealiseerd

Indien sprake is van één aansluitpunt van een woonstraat op de hoofdweg of een bestaande openbare weg buiten het exploitatieplangebied, dient daarnaast binnen dat ontwikkelveld een calamiteitenontsluiting te worden gerealiseerd.

Deze eis leidt uitzondering indien uit een advies van de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland, gevestigd te Apeldoorn, volgt dat voor dat specifieke ontwikkelveld mag worden afgezien van de aanleg van een calamiteitenontsluiting.

8. Er dienen voldoende openbare parkeerplaatsen te worden gerealiseerd op binnen het ontwikkelveld aan te leggen openbare parkeerkoffers

Binnen de openbare ruimte-ontwikkelveld is voorzien in de functie 'parkeerkoffer'. De gronden binnen die functie zijn aangewezen voor de aanleg van openbare parkeerplaatsen, om daarmee te voldoen aan de regels die in het bestemmingsplan zijn opgenomen met betrekking tot de parkeernormering, en voor de daaruit voortvloeiende taakstelling voor de realisatie van voldoende openbare parkeerplaatsen binnen een aanvaardbare loopafstand naar bouwpercelen voor het betreffende ontwikkelveld. Naast parkeerkoffers kunnen openbare langsparkerplaatsen aan de woonstraat worden gerealiseerd. Hierbij geldt de eis dat de lengte van deze langsparkerplaatsen tezamen in een woonstraat niet hoger mag zijn dan 40% van de lengte van de woonstraat.

9. De opstelplaatsen van afvalcontainers en kliko's dienen vanaf de woonstraat goed bereikbaar te zijn voor de vuilnisophaaldiensten

De indeling van de woonstraten, parkeerkoffers en groen-ontwikkelveld dient zodanig plaats te vinden, dat de opstelplaatsen voor afvalcontainers en kliko's voor vuilnisophaaldiensten steeds goed bereikbaar zijn.

10. Openbare watergangen, greppels, boomsingels en andere groenstructuren dienen vanaf de woonstraat steeds goed bereikbaar te zijn voor het uitvoeren van onderhoud

Gronden binnen een ontwikkelveld met de functie groen-ontwikkelveld alsmede aan ontwikkelvelden grenzende gronden met de tot de openbare ruimte-hoofdstructuur behorende functies groen-hoofdstructuur, groen-waterretentie, water(berging) dienen steeds goed bereikbaar te zijn vanaf aangrenzende woonstraten en/of parkeerkoffers.

11. Er dient voor het overige te worden voldaan aan de regels van het bestemmingsplan

Ingevolge het bestemmingsplan gelden diverse regels voor de realisatie van de bestemmingen Woongebied en/of Maatschappelijk. Denk bijvoorbeeld aan de regels inzake het minimum- en maximaal aantal woningen in de daartoe in het bestemmingsplan opgenomen aanduidingsvlakken, de regels over woningbouwtypologieën etc.

Een omgevingsvergunning om af te wijken van de ruimtegebruiksregels uit het exploitatieplan wordt niet verleend indien strijd ontstaat met het bestemmingsplan.

12. Er dient te worden voldaan aan de overige regels van het exploitatieplan

Vereiste voor de verlening van een omgevingsvergunning voor binnenplannen afwijken ingevolge artikel 11.3 van de regels van het exploitatieplan is dat de aanvraag niet strijdig is met de overige regels van het exploitatieplan.

Zo zijn de regels over de instemmingsvereiste met een inrichtingsplan en een bestek, zoals genoemd in artikel 5 van de regels, onverkort van toepassing.

Ditzelfde geldt voor de regels met betrekking tot de uitwerking van de in het bestemmingsplan opgenomen regels over de uitvoerbaarheid, zoals opgenomen in artikel 8 van de regels van het exploitatieplan. Dit betreft onder meer de regels over de aantallen en de situering van de aangewezen woningbouwcategorieën sociale huurwoningen, sociale koopwoningen laag, sociale koopwoningen midden, sociale koopwoningen hoog, geliberaliseerde woningen voor middenhuur en particulier opdrachtgeverschap.

Ingevolge artikel 8 is de situering van de gronden waarbinnen de woningen voor genoemde aangewezen woningbouwcategorieën dienen te worden gerealiseerd, alsmede de aanduiding van de op die gronden te realiseren aantallen woningen, per ontwikkelveld vastgelegd. Verwezen wordt voorts naar de kaart woningbouwcategorieën, die als bijlage 6 bij het exploitatieplan is opgenomen.

Een voorgenomen afwijking van de indeling en/of omvang van het uitgeefbaar gebied binnen een ontwikkelveld kan tot gevolg hebben dat in strijd wordt gehandeld met de regels over de situering en aantallen van de genoemde aangewezen woningbouwcategorieën. In dat geval staat dit aan de vergunningverlening in de weg.

In artikel 11.4 is voorzien in een separate bevoegdheid voor het kunnen verlenen van een omgevingsvergunning voor binnenplanse afwijking, waar het gaat om het binnen een ontwikkelveld geheel of gedeeltelijk verschuiven van de situering van de aanduidingen van de gronden waarop de realisatie van de aangewezen woningbouwcategorieën is voorzien, dit op basis van de in laatstgenoemd artikel genoemde criteria.

Hoewel het verschillende afwijkingsregelingen zijn, kunnen de regelingen in artikel 11.3 en 11.4 gecombineerd worden toegepast.