

## Afwijkingenbeleid doorontwikkeling deel 1 Oosterwold

### Het college besluit

1. Het Afwijkingenbeleid doorontwikkeling deel 1 Oosterwold vast te stellen.
2. De raad door middel van een raadsbrief te informeren.

### 1 Inleiding

#### 1.1 Aanleiding

In 2013 hebben de gemeenten Almere en Zeewolde de intergemeentelijke structuurvisie Oosterwold vastgesteld. Hierin zijn de ontwikkelingsprincipes van Oosterwold opgenomen en wordt op hoofdlijnen richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gebied gegeven. De ambities en ontwikkelprincipes van de structuurvisie zijn vertaald in het Chw bestemmingsplan Oosterwold die de gemeenteraad van Almere op 29 september 2016 heeft vastgesteld en dat het college van B&W van Almere op 9 november 2021 heeft gewijzigd met het 'Wijzigingsplan Chw bestemmingsplan Oosterwold'<sup>1</sup>. Deze plannen zijn inmiddels opgegaan in het nu nog 'tijdelijke' omgevingsplan. Dit 'tijdelijke' omgevingsplan omvat het planologisch ontwikkelkader voor deel 1 van de gebiedsontwikkeling van Oosterwold van een agrarisch gebied naar een gebied dat ruimte biedt voor de realisatie van woningen in landelijke woonmilieus, kantoren, bedrijven, stedelijke voorzieningen, recreatieve voorzieningen, stadslandbouw en groen- en waterstructuren, door eindgebruikers zelf.

Inmiddels is een aanzienlijk deel van deel 1 van Oosterwold ontwikkeld of in ontwikkeling. De ontwikkeling wordt voorbereid van de velden J, P, N en O van het Rijksvastgoedbedrijf en veld i109 van een ontwikkelaar. Velden L & M zijn nog in langdurige pacht en volgen later. Op basis van voortschrijdend inzicht, nieuw beleid en regelgeving en de ervaringen met de ontwikkelingen in deel 1 van Oosterwold kunnen inmiddels lessen worden getrokken voor de verdere doorontwikkeling van deel 1 van Oosterwold.

Een deel van de benodigde wijzigingen komt voort uit de gemeentelijke zorgplicht<sup>2</sup> en is daardoor onontkoombaar. De beoogde nieuwe werkwijze past niet helemaal binnen de regels van het omgevingsplan.

Al deze aspecten leiden er toe dat het gebiedsontwikkelingsproces door de projectorganisatie Oosterwold anders wordt vormgegeven. Daarnaast is ook gebleken dat het planologisch kader op een aantal punten te beperkend is voor de gewenste doorontwikkeling.

In deze notitie is aangegeven welke afwijkingen van het geldende planologisch kader de gemeente bereid is toe te staan, inclusief de motivering daarvoor. Het betreft vier hoofdgroepen van afwijkingen die in de volgende hoofdstukken worden uitgewerkt:

#### Hoofdstuk 2: Regie op hoofdinfrastructuur (boven- en ondergrondse infrastructuur)

De gemeente neemt meer regie op het uitwerken en aanleggen van de hoofdinfrastructuur op veldniveau.

#### Hoofdstuk 3: Groepsgewijze uitgifte

De uitgifte van ontwikkelgronden mag groepsgewijs gaan plaatsvinden, waarbij een woningcorporatie, of een groep van minimaal twee huishoudens en/of ondernemingen een ontwikkelveld<sup>3</sup> ontwikkelt. De initiatiefnemers ontwikkelen hiervoor een landschapsplan; het ruimtelijk kader voor hun buurt waarbinnen zij hun eigen kavels ontwikkelen.

#### Hoofdstuk 4: Programmatische functieverdeling

Van de oorspronkelijke programmatische functieverdeling tussen wonen, bedrijven, voorzieningen en kantoren kan worden afgeweken om beter aan te sluiten op de huidige marktvraag en beleidsmatige inzichten.

#### Hoofdstuk 5: Overige afwijkingen

1 ) Op 7 juli 2022 heeft de raad het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Oosterwold, 1e partiële herziening' vastgesteld. Dit plan is echter bij besluit van 14 mei 2025 door de Raad van State vernietigd. Hierdoor is de herziening niet langer onderdeel van het gemeentelijke omgevingsplan en wordt teruggevalen op de regeling in het originele bestemmingsplan en het wijzigingsplan.

2 ) Zie voor een overzicht van de zorgplichten de Raadsbrief 'Voortgang invulling gemeentelijke zorgplichten Oosterwold' van 19 maart 2024.

3 ) Een ruimtelijke afbakening van gronden dat in één keer wordt uitgegeven en gezamenlijk wordt ontwikkeld door middel van een landschapsplan.

Met de vernietiging van de 1e herziening van het Chw bestemmingsplan zijn gebruiks- en bouw-mogelijkheden vervallen. Voor zover de gemeente hier nog altijd aan mee wil werken, zijn deze opgenomen in het afwijkingenbeleid.

De notitie wordt door het college en de gemeenteraad vastgesteld als afwijkingenbeleid, zodat duidelijk is binnen welk kader de gemeente bereid is mee te werken aan afwijkingen van het omgevingsplan in deelgebied 1. Dit beleid geeft dus invulling aan wat wordt gezien als afwijkingen binnen de mogelijkheden van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvullend op het bestaande omgevingsplan. De notitie, of elementen daaruit, kan daarmee ook worden gebruikt als motivering dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bij:

- een omgevingsvergunning om af te wijken van het omgevingsplan ('buitenplanse omgevingsplan-activiteit' of afgekort BOPA); of
- een wijziging van het omgevingsplan.

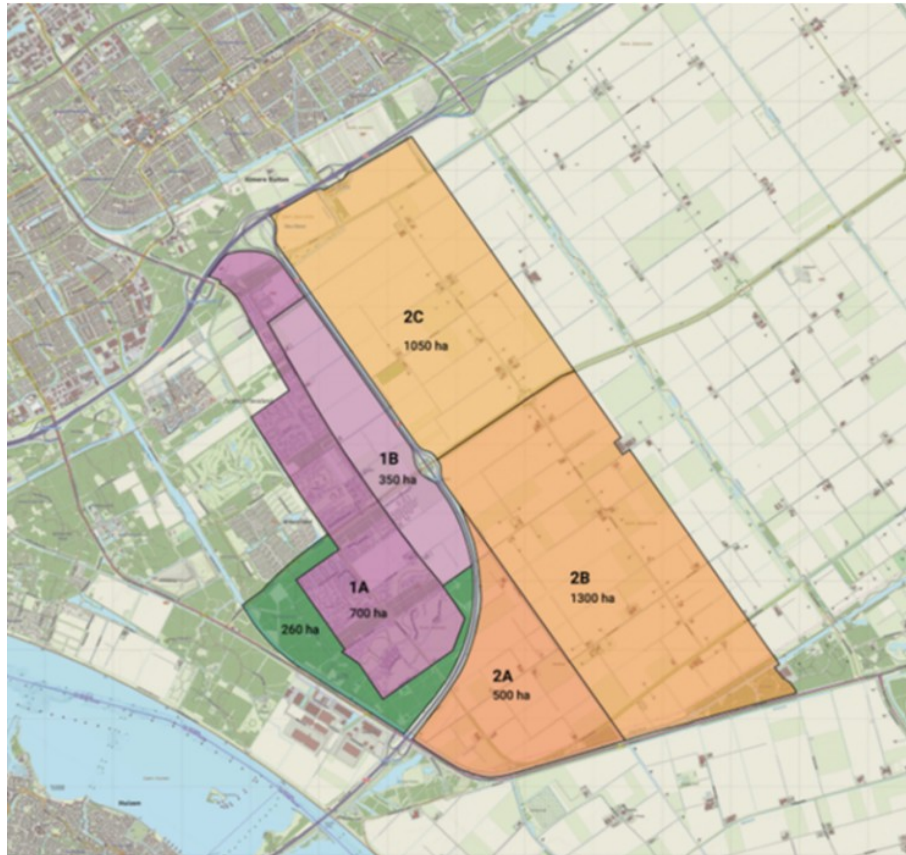
#### **Afwijkingen in deel 1 Oosterwold**

Voorliggend afwijkingenbeleid voorziet in vier hoofdgroepen van afwijkingen voor de doorontwikkeling van deel 1 van Oosterwold waar de gemeente aan wil meewerken.

De vier hoofdgroepen van afwijkingen vormen geen limitatieve opsomming van alle mogelijke afwijkingen. Gedurende het ontwikkelproces in Oosterwold kunnen nog meer (specifieke) afwijkingen benodigd zijn, die niet in deze notitie zijn opgenomen. Het afwijkingenbeleid kan in de toekomst dus aangepast of aangevuld worden. Zo wordt nu ook gekeken op welke wijze meer ruimte kan worden geboden voor sociale woningbouw. Dit leidt mogelijk tot aanvullende afwijkingen. Ook bestaat de mogelijkheid om voor een specifieke situatie die niet was voorzien in het (algemene) afwijkingenbeleid mee te werken aan een individuele vergunningaanvraag voor een afwijking van het omgevingsplan. Ten tijde van de aanvraag en beoordeling van de omgevingsvergunning moet deze afwijking nader gemotiveerd worden op basis van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

#### **1.2 Werkingsgebied**

Het afwijkingenbeleid is van toepassing op alle gronden in deel 1 van Oosterwold.



Figuur 1.1 Deelgebieden Oosterwold (groen is bosgebied in deel 1)



### 1.3 Leeswijzer

In deze beleidsnotitie worden in de volgende hoofdstukken de groepen van afwijkingen één voor één benoemd. Het betreft de volgende afwijkingen:

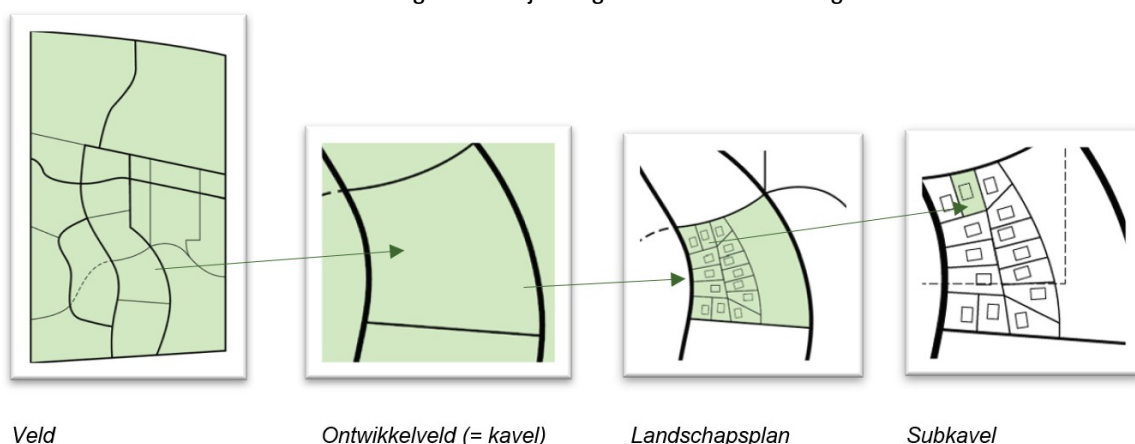
- Hoofdstuk 2: Regie op hoofdinfrastructuur;
- Hoofdstuk 3: Groepsgewijze uitgifte;
- Hoofdstuk 4: Programmatische functieverdeling;
- Hoofdstuk 5: Overige afwijkingen.

Per afwijking wordt telkens in de inleiding kort aangegeven wat de essentie van de afwijking is, vervolgens wordt de aanleiding voor de afwijking gemotiveerd (inclusief eventuele besluitvorming die al heeft plaatsgevonden) en tot slot wordt concreet aangegeven op welke punten wordt afgeweken van de huidige regels van het omgevingsplan.

De notitie sluit af met een overzicht van de procedurele stappen (hoofdstuk 6).

### Eenduidige terminologie

In het afwijkingenbeleid worden termen gehanteerd om verschillende (ontwikkel)delen binnen deelgebied 1 van Oosterwold aan te duiden. In figuur 1.2 zijn de gehanteerde termen gevisualiseerd.



Figuur 1.2 Duiding Veld, Ontwikkelveld (= kavel), Landschapsplan en Subkavel

Met de term **veld** wordt een aaneengesloten deelgebied van Oosterwold bedoeld waarbinnen verschillende ontwikkelvelden worden ontwikkeld met een gezamenlijke hoofdinfrastructuur.

Met de term **ontwikkelveld** wordt een ruimtelijke afbakening van gronden binnen het veld bedoeld dat in één keer wordt uitgegeven en gezamenlijk wordt ontwikkeld door middel van een landschapsplan. In de nieuwe uitgiftesystematiek wordt het ontwikkelveld gelijkgesteld met het kavel. Op het niveau van het ontwikkelveld moet worden voldaan aan de percentages roodkavel, groen-verspreid, stadslandbouw, water en verharding/infra.

De term **landschapsplan** duidt op het plan waarin wordt beschreven hoe een ontwikkelveld op hoofdlijnen wordt ontwikkeld en hoe de initiatieven ruimtelijk worden ingepast, waarbij in totaal wordt voldaan aan de percentages die gesteld zijn in artikel 13.6. Het landschapsplan kent dan ook dezelfde begrenzing als het ontwikkelveld.

Met **subkavel** worden de individuele gronden bedoeld die onderdeel zijn van de kavel die met een landschapsplan voor een ontwikkelveld wordt gerealiseerd, en waarmee aan het landschapsplan wordt voldaan.

## 2 Regie op hoofdinfrastructuur

### 2.1 Inleiding en essentie

De gemeente Almere ziet de noodzaak om een aantal zaken anders te organiseren bij de verdere ontwikkeling van Oosterwold. Dat komt voort uit de evaluatie van deel 1 van Oosterwold, het rapport 'Oosterwold – Het Vervolg', waarin ook vanuit Oosterwolders duidelijk de vraag aan de overheid naar voren komt om in het vervolg een grotere rol op te pakken dan in de eerste jaren. Denk hierbij aan de aanleg van wegen, de waterhuishouding, afvalwatervoorzieningen en nutsvoorzieningen. Dit draagt bij aan een betere ruimtelijke structuur.



In het verleden moesten deze zaken door de initiatiefnemers zelf worden gerealiseerd. De regels in het omgevingsplan gaan dan ook uit van een 'kavelbenadering', waarbij elke aanvraag om omgevingsvergunning een integraal kavel is met daarbinnen een roodkavel, verharding, groen, water en stadslandbouw. Daarmee passen aanvragen voor alleen hoofdinfrastructuur<sup>4</sup> door de gemeente niet binnen het omgevingsplan. Om de regie te kunnen nemen op de hoofdinfrastructuur, is het nodig om de hoofdinfrastructuur solistisch, los van een kavelbenadering, te kunnen realiseren en daarvoor af te wijken van een aantal regels uit het omgevingsplan.

## 2.2 Aanleiding en besluiten

De gemeente Almere neemt een andere (grotere) rol in het ontwerp en de realisatie van de hoofdinfrastructuur. Denk hierbij aan het verkeerssysteem, de aanleg van polderwegen, (hoofd)kavelwegen, (hoofd)fietspaden, het watersysteem, groen en nutsvoorzieningen inclusief riolering. Over het algemeen komt dit voort uit de noodzakelijke regie op de ruimtelijke hoofdstructuur en kwaliteit, waaronder een veilige en gezonde fysieke leefomgeving met logische en doorgaande routes. In het raadsvoorstel 'Verbeteroorsstellen deel 1 Oosterwold, 7 december 2023' zijn verschillende verbeteroorsstellen gedaan om de gemeente een andere rol in te laten nemen bij de verdere ontwikkeling van deel 1.

### Weginfrastructuur en nutsvoorzieningen

Initiatiefnemers in Oosterwold zijn in de basis zelf verantwoordelijk voor het organiseren van infrastructurele voorzieningen voor de eigen subkavel en de openbare ruimte in de directe omgeving, waaronder de kavelwegen en fiets/wandelroutes. De aanleg hiervan binnen organische ontwikkeling blijkt in de praktijk een te grote opgave en wordt regelmatig onderschat. Er is bijvoorbeeld veel complexe en technische kennis vereist voor een kwalitatief goed ontwerp van een weg die buurten verbindt, met de juiste kwaliteit aangelegd wordt en efficiënt te onderhouden is. Ook de effectieve aanleg van eventuele geluidwerende voorzieningen, zoals een geluidwal, is op individueel kavelniveau lastig te realiseren. De uitvoering door individuele initiatiefnemers mist de schaalvoordelen (en daarmee kostenvoordelen) die een gemeente wel heeft. Nutsbedrijven zijn er daarnaast niet op ingesteld om met grote groepen individuele afnemers te werken waardoor lange wachttijden ontstaan boven op de bestaande wachttijden. Daarom geven nutsbedrijven aan dat zij niet meer kunnen en wensen door te gaan op de oude manier met individuele verzoeken om aan te sluiten. Het is een (kosten)inefficiënte en tijdrovende werkwijze met leveringsonzekerheid.

Door op veldniveau de hoofdinfrastructuren door de gemeente aan te laten leggen worden de ontwikkelvelden ontsloten, rekening gehouden met geluid en wordt geborgd dat de nutsvoorzieningen goed worden ingepast.

### Afvalwater

De bewoners van deelgebied 1A hebben op basis van de voormalige Waterwet maatregelen moeten nemen om hun eigen afvalwater te verwerken. De Wet Milieubeheer schreef voorheen echter voor dat de gemeente de zorgplicht heeft voor het verzamelen en afvoeren van het afvalwater (zie ook: raadsbrief 'Afvalwaterzorg Oosterwold' van 5 juli 2022). Nu staat deze zorgplicht in de Omgevingswet. De verwerking van afvalwater kan daarom niet bij initiatiefnemers worden neergelegd, zoals dat vanaf de start van Oosterwold wel de praktijk was. Ook bij alle toekomstige ontwikkelingen in deelgebied 1B en de nog beschikbare gronden in deelgebied 1A wordt de verwerking en het afvoeren van afvalwater geregeld door de gemeente. Hiervoor zijn voorzieningen en bebouwing nodig voor afvalwater, zoals een afvalwaterzuiveringsinstallatie. De functie van bestaande afvalwatervoorzieningen (individuele behandeling afvalwater (IBA) en collectieve behandeling afvalwater (CBA)) komt te vervallen na aanleg van riolering. Deze voorzieningen dienen na afkoppeling te worden verwijderd omdat het juridisch niet wenselijk is om de putten te laten zitten. De gemeente Almere zorgt voor de verwijdering van deze voorzieningen. Bewoners mogen de weg voor kiezen om de put te laten zitten voor de opvang van regenwater, deze wordt dan door de gemeente gereinigd en verzuurd. Deze putten mogen buiten het roodkavel aanwezig blijven en deze oppervlakte hoeft niet mee te tellen in de berekening van de oppervlakte van het bruto vloeroppervlak aan bebouwing.

De putten mogen een functie krijgen voor water(berging), hemelwateropvang of gebruikt worden ten dienste van een andere functie die op het betreffende deel van de kavel toelaatbaar is. Als een put bijvoorbeeld binnen het deel van de kavel ligt dat als groen-verspreid is aangemerkt, mag de bebouwing ook gebruikt worden ten behoeve van de functies die binnen groen-verspreid zijn voorzien.

### Water

4 ) Voor de hoofdinfrastructuur wordt de volgende definitie gehanteerd: door of namens de gemeente te realiseren en te beheren infrastructuur en voorzieningen, waaronder begrepen hoofdontsluitingswegen, watergangen, afvalwater- en nutsvoorzieningen, die primair gericht zijn op het functioneren van het plangebied als geheel.



Iedere bewoner van Oosterwold moet conform het omgevingsplan een waterberging realiseren ter compensatie voor nieuw verhard oppervlak. Dit watersysteem blijkt in deel 1A onvoldoende bij te dragen aan een integraal robuust watersysteem, mede omdat de waterbergingen vaak niet onderling verbonden zijn via watergangen. Dit leidt tot een groter risico op wateroverlast en/of droogte. Daarnaast is het waterpeil en het watersysteem een zorgpunt voor een klimaatbestendige toekomst. Initiatiefnemers hebben ondersteuning nodig van experts die in opdracht van de gemeente werken en de eisen die hieraan gesteld worden, bewaken. Het hoofdwatersysteem van de polder is de verantwoordelijkheid van het waterschap. Het waterschap ziet graag in de nieuw uit te geven gronden dat het watersysteem als hoofdnetwerk wordt op- en aangelegd en het beheer zoveel mogelijk in één hand blijft. Het nemen van de regie op water borgt dat de structuren overal aan de normen voldoen.

### 2.3 Benodigde afwijkingen

In het omgevingsplan zijn voor Oosterwold op dit moment een aantal regels/artikelen opgenomen die het nemen van de regie op de hoofdinfrastructuur in de weg staan. Deze worden hieronder toegelicht. Daarnaast wordt aangegeven hoe de flexibiliteitsmogelijkheden worden ingestoken.

#### **Artikel 13.6 Kavelsamenstelling**

De regels in het omgevingsplan hebben tot doel dat elke initiatiefnemer op zijn kavel bijdraagt aan alle functies die een buurt vereist. Veel ontwikkelregels zijn daarom gestoeld op een 'kavelbenadering'. De hoofdinfrastructuur wordt echter niet als integraal kavel ontwikkeld met stadslandbouw, roodkavel en meer. De hoofdinfrastructuur staat op zichzelf en overstijgt en verbindt de ontwikkelvelden. Bij de nieuwe ontwikkelingen wordt de hoofdinfrastructuur door de gemeente ontworpen en aangelegd op veldniveau, als onderdeel van de hoofdinfrastructuur op wijkniveau.

In het omgevingsplan is op dit moment onder artikel 13.6 de regel opgenomen die de verhouding per kavel regelt tussen roodkavel, verharding, groen, water en stadslandbouw. Voor een standaard kavel bestaat die verhouding uit maximaal 25% roodkavel en 11% verharding en infrastructuur, en minimaal 7% verspreid groen, 2% water en 50% stadslandbouw.

Omdat de aanleg van het watersysteem, infrastructuur, eventuele geluidwerende voorzieningen en groen tot nu toe op kavelniveau is geregeld, gaat het realiseren van bijvoorbeeld een weg gepaard met de eisen die aan een kavel gesteld worden volgens de kavelsamenstelling. Er is niet in voorzien dat wegen, eventuele geluidwerende voorzieningen en andere hoofd(infra)structuur los worden gerealiseerd, zonder de rest van de kavel te realiseren. De weg is in de benadering van het omgevingsplan namelijk onderdeel van de kavel. Dit betekent dat, naast de eis voor maximaal 11% voor verharding en infrastructuur, de eigenaar van de weg ook de rest van de kavel dient te realiseren, inclusief roodkavel, groen, water en stadslandbouw. De hoofdinfrastructuur mag in de nieuwe ontwikkelingsmethodiek worden vergund zonder de 'kavelbenadering'.

Voor kavelwegen die worden gerealiseerd door middel van de groepsgewijze uitgifte en onderdeel zijn van een landschapsplan (zie hoofdstuk 3) geldt dat voor het ontwikkelveld als geheel wel aan de kavelsamenstelling conform artikel 13.6 moet worden voldaan.

#### *Concrete afwijking*

Van de genoemde percentages uit artikel 13.6 kan worden afgeweken door dit artikel niet te laten gelden voor de realisatie van de hoofdinfrastructuur, waaronder begrepen eventuele geluidwerende voorzieningen. Hierdoor kan bijvoorbeeld een weg of andere infrastructuur in één keer gerealiseerd worden.

#### **Artikel 13.7 Kavelindeling**

Onder artikel 13.7 lid d is opgenomen dat ten minste één zijde van de kavel wordt aangewezen voor de verharding / infra ten behoeve van de kavelontsluiting. Dit zou betekenen dat bijvoorbeeld een gemeentelijke ontsluitingsweg enkel gerealiseerd kan worden aan één zijde van de kavel. Dit is onwenselijk en onpraktisch bij de aanleg van overkoepelende hoofdinfrastructuren. Zo zal een hoofdontsluitingsweg hoogstwaarschijnlijk midden door het gebied worden aangelegd, zodat alle percelen bereikbaar zijn.

Ook hier geldt dat de hoofdinfrastructuur apart wordt ontwikkeld en dat daarvoor niet de kavelindelingeisen gelden zoals die van toepassing zijn bij de ontwikkeling van een kavel in Oosterwold. Zo is er geen sprake van een roodkavel bij de ontwikkeling van de hoofdinfrastructuur.

Een kavelweg als onderdeel van het door initiatiefnemers te ontwikkelen landschapsplan maakt geen onderdeel uit van de hoofdinfrastructuur en valt daarmee wél binnen de ontwikkelpercentages per kavel (zie ook hoofdstuk 3).

#### *Concrete afwijking*

Van artikel 13.7 kan worden afgeweken voor de aanleg van de hoofdinfrastructuren.



### **Artikel 13.9 Floor area ratio**

Artikel 13.9 regelt een maximum floor area ratio voor bebouwing van 0,5 binnen het roodkavel. Bij de aanleg van de hoofdinfrastructuur kan bebouwing aan de orde zijn, bijvoorbeeld ten behoeve van nutsvoorzieningen of als civieltechnisch kunstwerk. Voor zover deze bouwwerken niet vergunningvrij gerealiseerd kunnen worden, bestaat hierbij de mogelijkheid dat de floor area ratio wordt overschreden of dat deze buiten het roodkavel moeten worden gerealiseerd.

Ook hier geldt dat de hoofdinfrastructuur apart wordt ontwikkeld. De roodkavel in de kavelbenadering in de regels moet buiten toepassing blijven.

#### *Concrete afwijking*

Van artikel 13.9, en daarmee de floor area ratio, kan worden afgeweken bij de aanleg van onderdelen van de hoofdinfrastructuur.

### **13.10 Percentage kavels per programma**

Artikel 13.10.1 beschrijft de kaveltypeverdeling voor het gehele plangebied. Deze is als volgt: maximaal 73% standaard kavels, 10% landbouwkavels en 17% landschapskavels. De hoofdinfrastructuur zal echter op veldniveau aangelegd worden en er is geen sprake van een kavel(type). De kavelbenadering en kaveltypeverdeling in de regels moeten buiten toepassing blijven.

Artikel 13.10.2 beschrijft de programmatische functieverdeling voor het gehele plangebied. Namelijk 61% wonen, 29% bedrijven, 4,5% kantoren en 5,5% voorzieningen. De infrastructuur wordt in deze benadering niet als aparte functie ontwikkeld, maar als onderdeel van de kavels voor de hier genoemde functies. Ook hier geldt dat de hoofdinfrastructuur voortaan apart kan worden ontwikkeld. De kavelbenadering van artikel 13.10.1 en de programmatische functieverdeling van artikel 13.10.2 in de regels blijven daarbij buiten toepassing.

#### *Concrete afwijking*

De hoofdinfrastructuur wordt uitgezonderd van de kaveltypeverdeling en de programmatische functieverdeling.

### **13.12.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken**

In artikel 13.12.1 staat beschreven dat voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan binnen het roodkavel. De gemeente wil de regie nemen op de hoofdinfrastructuur en daarmee ook zelf onder meer de nutsvoorzieningen (laten) aanleggen. Voor deze hoofdinfrastructuur kan bebouwing nodig zijn, bijvoorbeeld voor een afvalwaterzuivering. Het kan ook bebouwing betreffen die een hoofdgebouw vormt. Deze bebouwing zal meerdere huishoudens op grotere schaal dienen, waarmee het niet passend is als deze als hoofdgebouwen op een individueel roodkavel en als onderdeel van een integraal kavel (inclusief stadslandbouw, groen, water en infrastructuur) geplaatst zouden moeten worden.

Ook hier geldt; de hoofdinfrastructuur, inclusief eventuele bebouwing wordt apart ontwikkeld; bebouwing kan buiten de roodkavel en los van de kavelbenadering in de regels ontwikkeld worden. Deze regels moeten buiten toepassing blijven.

#### *Concrete afwijking*

Van deze regel kan worden afgeweken door bebouwing ten behoeve van de hoofdinfrastructuur ook buiten het roodkavel of zonder roodkavel toe te staan en los van de kavelbenadering, voor zover deze bebouwing niet al vergunningvrij te realiseren is.

### **13.12.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Artikel 13.12.3 lid a stelt hoogtebeperkingen aan erf- en terreinafscheidingen en artikel 13.12.3 lid d stelt hoogtebeperkingen aan overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bij de aanleg van hoofdinfrastructuur worden mogelijk ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde gerealiseerd, bijvoorbeeld voor civieltechnische kunstwerken of voor (niet vergunningvrije) nutsvoorzieningen of eventuele geluidwerende voorzieningen. Ook kan het gewenst zijn om hekwerken te plaatsen rondom of langs voorzieningen van de hoofdinfrastructuur. De beperkingen in bouwhoogte kunnen dan een belemmering vormen. Artikel 13.12.3 lid e laat vergunningvrije bouwwerken buiten het roodkavel toe voorzover deze betrekking hebben op nuts- en energievoorzieningen. Als IBA's en CBA's hun functie verliezen door de aanleg van riolering, zijn deze bouwwerken niet langer een nutsvoorziening. De putten van de IBA's en CBA's mogen na reiniging blijven bestaan en kunnen een andere functie krijgen, bijvoorbeeld voor waterberging, zonder dat het bouwwerk wordt meegerekend bij de bruto vloeroppervlakte aan bebouwing.

#### *Concrete afwijking*

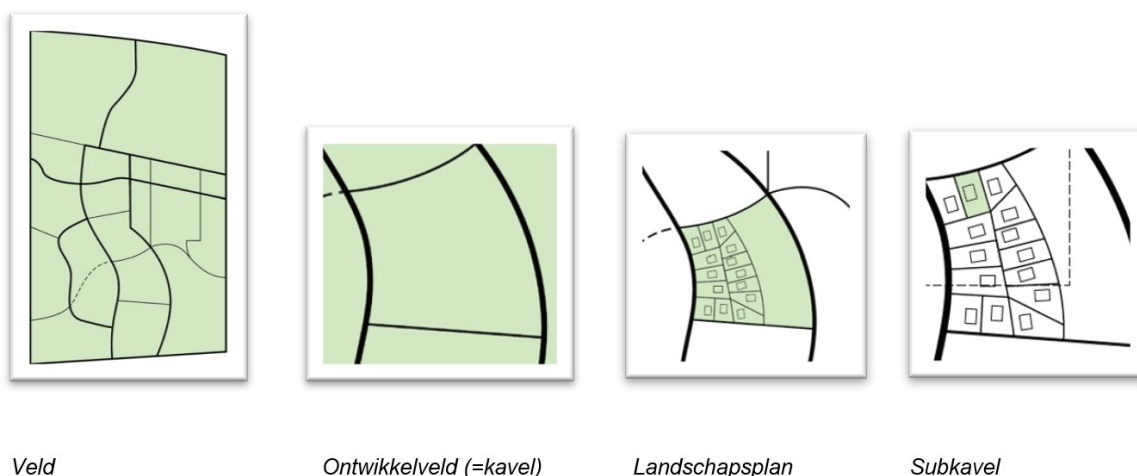


Van artikel 13.12.3 kan voor de hoofdinfrastructuur worden afgeweken van de hoogtebeperkingen voor erf- en terreinafscheidingen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ook telt de bebouwing van de putten van de voormalige IBA's en CBA's niet meer in de berekening van de bruto vloeroppervlakte aan bebouwing zoals die op grond van artikel 1.36 wordt gehanteerd bij de berekening van de floor area ratio.

### 3 Groepsgewijze uitgifte

#### 3.1 Inleiding en essentie

De gemeente Almere wil het uitgifteproces van Oosterwold anders inrichten, waarbij buurten ook groepsgewijs ontwikkeld kunnen worden op basis van een gezamenlijk landschapsplan, met daarin de ruimtelijke structuur van de buurt. Daarmee wordt telkens een ontwikkelveld gezamenlijk ontwikkeld. Deze initiatiefnemers maken dan samen een landschapsplan hoe zij het ontwikkelveld willen ontwikkelen tot een buurtschap. Daarbij krijgen zij de gezamenlijke ontwerpvrijheid om de samenstelling en indeling op buurtschapniveau te organiseren, door bijvoorbeeld het samenvoegen van het openbaar groen, langzaamverkeersroutes, verharding/infra, waterstructuren en de stadslandbouw. Deze hoeven dus niet langer per individuele kavel gerealiseerd te worden. De belangrijkste regels, artikelen 13.6 en 13.7, die in het omgevingsplan zijn toegeschreven aan individuele kavels gelden nog wel, maar dan per ontwikkelveld (=kavel).



Figuur 3.1 Duiding Veld, Ontwikkelveld (= kavel), Landschapsplan, Subkavel

#### 3.2 Aanleiding en besluiten

Uit een enquête onder bewoners begin 2022 en gespreksrondes komt de nadrukkelijke wens tot meer ondersteuning van de initiatiefnemers naar voren. Het gedachtegoed van Oosterwold stoelt op 'samen' maar de kaveluitgifte of verkoop en toewijzing van de kavels gebeurde op individuele basis. Dat brengt een spanning teweeg waar meerdere bewoners en experts op wijzen.

Daarnaast wordt met de regel voor de doorwaadbare zones rondom elk kavel het doel van openbaar toegankelijke 'struinpaden' onvoldoende bereikt. In de praktijk leidt de huidige regel tot versnippering in informele en doodlopende paden en het ontbreken van doorgaande langzaamverkeersroutes.

Oplossingen voor doorgaande routes, watersystemen en energieopwekking die gezamenlijk slimmer aangepakt kunnen worden, komen niet of nauwelijks tot stand. Ook kunnen meer optimale oplossingen vaak achteraf niet meer ingepast worden aangezien alles al is uitgegeven, vergund en ingericht. Door de in tijd gespreide ontwikkeling van de individuele kavels duurt de definitieve realisatie van bijvoorbeeld kavelwegen lang en kan er een ongelijke verdeling in de samenwerking ontstaan; de eerste initiatiefnemers bepalen, de daaropvolgende initiatieven hebben weinig te zeggen over de condities die door de eerste initiatiefnemers zijn vastgesteld. Denk hierbij aan twee watergangen die niet aan elkaar verbonden kunnen worden, doordat de kavel tussen deze watergangen reeds is ingericht. Een aanpassing van het uitgifteproces is wenselijk om met meer tijd en aandacht eerst de buurt (het ontwikkelveld) en daarin de individuele subkavel te kunnen ontwikkelen.

Een gelijktijdige start van initiatiefnemers in hetzelfde ontwikkelveld maakt het mogelijk om een bepaald gebied in één ronde door initiatiefnemers gezamenlijk en gelijktijdig te ontwerpen. Functies zoals stadslandbouw, fiets- en wandelroutes, kavelwegen, speel- en ontmoetingsplekken, bezoekersparkeren, watersysteem, opstelplaatsen voor afvalcontainers en publiek toegankelijke ruimtes worden in de startfase gezamenlijk door de initiatiefnemers verkend en ontworpen. Dit wordt vastgelegd in een landschapsplan, waarin op buurtschapniveau de kavelfuncties van roodkavel, stadslandbouw, verharding, water en groen volgens de in artikel 13.6 opgenomen percentages wordt nageleefd.



Ook ontstaan er mogelijkheden voor collectieve oplossingen zoals gezamenlijke energieopwekking of deelmobiliteit die nu nog niet tot stand komen. Van initiatiefnemers wordt verwacht dat zij de juiste expertise aantrekken om tot een landschapsplan te komen, net als de begeleiding van het groepsproces. De gebiedsorganisatie zal op verschillende momenten (schetsontwerp, voorlopig ontwerp en bij definitief ontwerp) toetsen of het ontwerp past binnen het ontwikkelveld en of deze voldoet aan de eisen uit het ontwikkelpaspoort<sup>5</sup>. Waar nodig wordt bijgestuurd en/of worden de initiatiefnemers van aanvullende informatie voorzien (zoals welke keuzes er zijn bij stadslandbouw en wat de voor- en nadelen daarbij zijn).

Voor ontwikkelvelden waar een landschapsplan wordt opgesteld, geldt dat in eerste instantie een omgevingsvergunning 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' wordt aangevraagd voor de gezamenlijke aspecten, zoals de kavelweg. Vervolgens kunnen initiatiefnemers ieder hun eigen (rood)kavel uitwerken en daarvoor een eigen omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit aanvragen. Dit kan via twee losse omgevingsvergunningaanvragen, of via een opvolgende BOPA zoals is opgenomen in artikel 12.27a Besluit kwaliteit leefomgeving. Voor een BOPA geldt dat deze moet voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Dit betekent dat hier ook bij het landschapsplan al rekening mee moet worden gehouden.

### 3.3 Benodigde afwijkingen

De regels in het omgevingsplan voor Oosterwold zijn tot op heden gericht op de ontwikkeling (en toetsing) van individuele kavels. Dat sluit niet aan op de wens en noodzaak van gezamenlijke ruimtelijke oplossingen en structuren. De meeste eisen en percentages moeten bij de groepsgewijze uitgifte niet per subkavel gelden, maar per ontwikkelveld (=kavel). De afwijkingen die hiervoor nodig zijn worden hieronder toegelicht. Daarnaast wordt aangegeven hoe de flexibiliteitsmogelijkheden worden ingestoken. Overigens wordt gelijktijdig met het afwijkingenbeleid ook een notitie over vergunningvrij bouwen bij collectieven vastgesteld. Daarmee ontstaan in aanvulling op het afwijkingenbeleid meer mogelijkheden om bij collectieve bebouwing per hoofdgebouw vergunningvrij bij te bouwen.

#### Artikel 13.6 Kavelsamenstelling

Onder artikel 13.6 van het 'Chw bestemmingsplan Oosterwold', zoals opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan, is op dit moment de regel opgenomen die de verhouding per kavel regelt tussen roodkavel, verharding, groen, water en stadslandbouw.

Door dit voorgestelde afwijkingenbeleid blijven de percentages die in dit artikel staan van toepassing, maar dan op het ontwikkelveld dat groepsgewijs wordt ontwikkeld en vastgelegd in een landschapsplan. Het landschapsplan wordt vervolgens gefaseerd ontwikkeld, waarbij de gezamenlijke elementen eerst worden vergund en vervolgens ook de individuele subkavels. De groep initiatiefnemers die gezamenlijk een landschapsplan opstelt, kan daarin aangeven hoe en waar zij de percentages samenvoegen, waarbij het ontwikkelveld als geheel blijft voldoen aan de gestelde minimale en maximale percentages.

#### *Concrete afwijking*

Het ontwikkelveld moet als geheel voldoen aan de kavelsamenstelling. Het landschapsplan is vastgelegd op het niveau van het ontwikkelveld, dat in zijn geheel voldoet aan de percentages die voorheen golden voor individuele kavels. De gezamenlijke elementen uit het landschapsplan worden eerst vergund. Vervolgens kan voor subkavels die voldoen aan een gezamenlijk - door de gebiedsorganisatie goedgekeurd - landschapsplan worden afgeweken van de regels in artikel 13.6 die nu per kavel gelden, mits deze op het niveau van het ontwikkelplan georganiseerd worden, conform het (vastgestelde) landschapsplan.

<sup>5</sup>) Het ontwikkelpaspoort is een document dat de ruimtelijke structuur en de eisen voor het ontwikkelen van een ontwikkelveld vastlegt, waaraan een landschapsplan moet voldoen.



|                               | Schaal                 | Kaders                                                                                                                                                                                       | Privaatrechtelijk instrument                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Publiekrechtelijk instrument                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>VELD</b>                   | Veld                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Structuurvisie,</li> <li>• Omgevingsplan</li> <li>• Afwijkingenbeleid</li> </ul>                                                                    | <b>Veldpaspoort (Team Oosterveld)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoofdontsluiting</li> <li>• Infra</li> <li>• Water</li> <li>• Hinder</li> <li>• Ontwerppogaves in aansluiting op omgeving</li> </ul>                                                                                                                                                                                                              | <b>BOPA Hoofdinfrastructuur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wegen</li> <li>• snel- en langzaamverkeer</li> <li>• water</li> <li>• kabels en leidingen</li> <li>• trafo's</li> <li>• groen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                |
| <b>ONTWIKKELVELD</b>          | Ontwikkelveld          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Structuurvisie,</li> <li>• Omgevingsplan</li> <li>• Afwijkingenbeleid</li> <li>• BOPA Hoofdinfrastructuur</li> </ul>                                | <b>Ontwikkelveldpaspoort (Team Oosterveld)</b><br><i>knijft tot Landschapsplan van het collectief/initiatief met daarin verkeersplan met o.a.:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kaveweg en profielen</li> <li>• aansluiting water / infra</li> <li>• verbindingen langzaam verkeer</li> <li>• clusteren stadslandbouw</li> <li>• programma (min/max)</li> <li>• kavetypes</li> <li>• oppervlakte woningen</li> </ul> | <b>BOPA Landschapsplan</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kaveweg</li> <li>• kavels en roodkavel, BVD</li> <li>• stadslandbouw</li> <li>• verspreid groen ingezet t.b.v. fiets/wandelroutes</li> <li>• water aangesloten op hoofdsysteem</li> <li>• Tabel met alle % op Ontwikkelveldniveau kloppend met BP, en op kavelniveau verdeeld.</li> <li>• Indien mogelijk kunnen de woningen in meegenomen worden</li> </ul> |
| <b>SUBKADEL MET BEBOUWING</b> | Subkavel met bebouwing | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Structuurvisie,</li> <li>• Omgevingsplan</li> <li>• Afwijkingenbeleid</li> <li>• BOPA Hoofdinfrastructuur</li> <li>• BOPA Landschapsplan</li> </ul> | <b>Ontwikkelplan (initiatiefnemer)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• op basis van landschapsplan en verkeersplan</li> <li>• Vastleggen alle percentages en roodkavel per subkavel</li> <li>• Opgesteld door initiatiefnemers</li> </ul>                                                                                                                                                                               | <b>BOPA Individuele bebouwing</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• alleen van toepassing indien niet meegenomen in BOPA Landschapsplan</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>ROOD KAVEL</b>             |                        |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

Figuur 3.2 - Privaat- en publiekrechtelijk instrumentarium

### Artikel 13.7 Kavelindeling

In artikel 13.7 wordt de kavelindeling bepaald. Met betrekking tot de indeling en instandhouding van de kavel gelden (onder meer) de volgende regels:

- het voorgeschreven percentage 'Groen - verspreid' bevindt zich aan een of meer van de buitenranden van de kavel;
- alle buitenranden van de kavel worden openbaar toegankelijk voor fietsers en voetgangers ingericht en in stand gehouden met een minimale breedte van 2 meter;
- het roodkavel wordt niet opgedeeld, maar als een aaneengesloten bouwveld gerealiseerd;
- ten minste één zijde van de kavel wordt aangewezen voor de verharding / infra ten behoeve van de kavelontsluiting.

Van artikel 13.7 kan op het niveau van het ontwikkelveld én op het niveau van de subkavels worden afgeweken van deze kavelindelingseisen. De gemeente wil toestaan dat groen-verspreid en samengevoegde stadslandbouw gerealiseerd worden op het niveau van het ontwikkelveld waarvoor een landschapsplan wordt vastgesteld. Dit levert kwaliteit op voor zowel buurtschap als wijk en voorkomt versnippering. Het ontwikkelveld is daarmee in basis het 'kavel' waar het geheel van ontwikkelregels op van toepassing is. Voor het ontwikkelveld en voor de individuele subkavels die binnen dit ontwikkelveld gerealiseerd worden, kan worden afgeweken van de kavelindelingseisen van artikel 13.7. In het landschapsplan wordt een verdeling van de kavelfuncties gemaakt waarbij ruimte is voor een andere indeling. In het ontwikkelveld worden de routestructuren voorgeschreven die in het landschapsplan moeten worden opgenomen, zodat de routes goed aansluiten op de omliggende gebieden. Als in het landschapsplan het minimaal vereiste percentage voor groen-verspreid gerealiseerd wordt, is de locatie van deze functie verder vrij te bepalen. Het percentage roodkavel geldt voor het ontwikkelveld en kan gesplitst worden op het niveau van het landschapsplan zodat er verschillende bouwblokken ontstaan, maar is op iedere individuele subkavel wel aaneengesloten. Dit maakt een effectieve indeling mogelijk, waarbij de geclusterde openbare groene ruimte en de samengevoegde stadslandbouw een grotere betekenis krijgen voor de gezamenlijke ontwikkeling. Dit wordt in de nieuwe situatie in het landschapsplan vastgelegd op het niveau van het ontwikkelveld. Met deze afwijking wordt de gemeenschappelijke structuur van een buurt robuuster (minder versnipperd). Er wordt op ontwikkelveldniveau niet afgeweken van de vereiste percentages.

### Concrete afwijking

Op het niveau van het ontwikkelveld én per subkavel kan worden afgeweken van bovenstaande regels in 13.7, zodat bijvoorbeeld groen-verspreid en stadslandbouw (gezamenlijk) kunnen worden gerealiseerd conform een vastgesteld landschapsplan. De regels gelden niet langer per subkavel; maar de omgevingsvergunning daarvoor kan enkel worden verleend als de subkavel voldoet aan het goedgekeurde landschapsplan. Het landschapsplan moet voldoen aan de voorgeschreven percentages voor de kavel-



samenstelling (artikel 13.6), maar hoeft niet te voldoen aan de bovengenoemde vier kavelindelingseisen van artikel 13.7.

## 4 Programmatische functieverdeling

### 4.1 Inleiding en essentie

De huidige programmatische functieverdeling in Oosterwold, vastgelegd in 2013, sluit niet meer aan op de actuele vraag. Er is minder behoefte aan kantoren en juist meer aan woningen en voorzieningen. Het moet daarom mogelijk zijn om, zodra deze percentages worden bereikt, meer van deze functies te realiseren dan is opgenomen in de vastgelegde programmatische functieverdeling (zoals de 61% wonen en 5,5% voor maatschappelijke voorzieningen). Zo kan beter worden ingespeeld op de huidige woningbouwopgave en ruimtevraag voor voorzieningen. Ook is er behoefte om op landbouwkavels een groter deel van de bebouwing voor woonfuncties te mogen gebruiken in plaats van voor agrarische functies. Door middel van een BOPA-procedure kan hiervan worden afgeweken (zie hoofdstuk 6).

### 4.2 Aanleiding en besluiten

De huidige verdeling aan functies, zoals deze is opgenomen in de Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold, is niet meer actueel. De percentages uit deze structuurvisie zijn vastgelegd in 2013 en sindsdien niet meer getoetst aan de huidige tijd en vraag (zie ook raadsvoorstel 'Verbetervoorstellen deel 1 Oosterwold'). In het omgevingsplan is vastgelegd dat het gehele plangebied gebruikt mag worden voor maximaal 61% wonen, 29% bedrijven, 4,5% kantoren en 5,5% voorzieningen. Deze verdeling sluit niet meer aan op de vraag. Kantoren zijn onder invloed van marktontwikkelingen veel minder tot stand gekomen, bedrijven vinden Oosterwold mondjesmaat, terwijl er veel meer behoefte is aan wonen en voorzieningen. Bij landbouwkavels is nu vereist dat maximaal 1/3 van het roodkavel gebruikt mag worden voor woonfuncties en 2/3 deel voor agrarische functies. Dit is een onevenredige verdeling gebleken. Gelet op de kleinere behoefte aan agrarisch rood en de grote behoefte aan wonen, is het gewenst dat een groter deel van het roodkavel voor de woonfunctie gebruikt mag worden.

### 4.3 Benodigde afwijkingen

In het omgevingsplan is op dit moment voor Oosterwold een regel/artikel opgenomen over de functieverdeling waarvan moet worden afgeweken om meer woningen en voorzieningen ten koste van in ieder geval kantoren en mogelijk bedrijvigheid te realiseren. Deze worden hieronder toegelicht. Daarnaast wordt aangegeven hoe de nieuwe regeling zal worden ingestoken.

### 13.7 Kavelindeling

Artikel 13.7 sub g stelt dat het roodkavel bij landbouwkavels voor maximaal 1/3 deel uit woonfuncties bestaat en voor 2./3 deel uit agrarische bedrijfsbebouwing.

#### *Concrete afwijking*

Er kan worden meegewerkt aan initiatieven die een groter deel van het roodkavel bij een landbouwkavel voor woonfuncties willen gebruiken, mits minimaal 1/3 deel van de roodkavel voor agrarische functies wordt gebruikt.

### 13.10.2 Verdeling van functies

Artikel 13.10.2 bevat de percentages voor de verdeling van functies binnen het gehele plangebied. De functieverdeling is opgedeeld in maximaal 61% wonen, 29% bedrijven, 4,5% kantoren en 5,5% voorzieningen.

#### *Concrete afwijking*

Omdat de woningbouwopgave met een toekomstbestendig voorzieningenniveau een grote maatschappelijke opgave is, kan, zodra deze percentages ten aanzien van wonen en voorzieningen zijn bereikt, van artikel 13.10.2 worden afgeweken. Er kan worden mee gewerkt aan vergunningaanvragen die op het niveau van heel deel 1 leiden tot een hoger percentage wonen of (maatschappelijke) voorzieningen.

## 5 Overige afwijkingen

### 5.1 Inleiding en essentie

In 2022 is het Chw bestemmingsplan Oosterwold herzien. In de herziening is sprake geweest van aanpassing en op onderdelen verruiming van de planologische mogelijkheden. Met het vernietigen van de 1<sup>e</sup> partiële herziening van het bestemmingsplan door de Raad van State, zijn deze ruimere mogelijkheden vervallen, ook als op het betreffende onderdeel geen beroep was ingesteld.

De onderdelen van de herziening die voorzagen in:

- een verruiming van de gebruiks- en/of bouw mogelijkheden;
- waar geen beroep op was ingesteld; en
- die nog altijd gewenst zijn;



zijn hierna in het afwijkingenbeleid opgenomen. Dat biedt de mogelijkheid om mee te werken aan ontwikkelingen die voorheen mogelijk waren op grond van de herziening, maar door de vernietiging niet langer toegestaan zijn op grond van het (tijdelijke) omgevingsplan. Aangezien dit nog altijd gewenste ontwikkelingen zijn, die naar verwachting te zijner tijd ook weer mogelijk worden gemaakt bij een wijziging van het omgevingsplan, kan met een BOPA-procedure (zie hoofdstuk 6) worden voorgesorteerd op deze toekomstige situatie.

## 5.2 Aanleiding en besluiten

Op 7 juli 2022 heeft de raad het 'Chw bestemmingsplan Oosterwold, 1<sup>e</sup> partiële herziening' vastgesteld. Tegen dit besluit is op onderdelen beroep ingesteld. De Raad van State heeft op 14 mei 2025 uitspraak gedaan en het plan vernietigd. Daarmee zijn alle aanpassingen die met dit plan zijn doorgevoerd niet langer van kracht, ook de aanpassingen waar geen beroep op was ingesteld.

De raad heeft eerder ingestemd met de herziening, en het afwijkingenbeleid maakt het mogelijk om (buitenplannen) weer mee te werken aan een aantal van de eerder vastgestelde ruimere ontwikkelingsmogelijkheden die door de vernietiging van de herziening zijn komen te vervallen.

## 5.3 Benodigde afwijkingen

### Verruimen bouwmogelijkheden stadslandbouw

Op het gedeelte waar stadslandbouw plaatsvindt, zijn zeer geringe bouwmogelijkheden. Er kan worden afgeweken en toegestaan worden dat kassen en dierenverblijven ten behoeve van stadslandbouw ook ter plaatse van de stadslandbouw gerealiseerd kunnen worden.

#### Concrete afwijking

Er kan worden afgeweken van artikel 13.12.1 en worden toegestaan dat bij standaardkavel bijbehorende bouwwerken buiten het roodkavel worden gerealiseerd in het gedeelte dat als stadslandbouw is aangemerkt, waarbij geldt dat:

1. uitsluitend een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een dierenverblijf en/of kas ten behoeve van stadslandbouw is toegestaan;
2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
3. de oppervlakte per bijbehorend bouwwerk niet meer bedraagt dan 15 m<sup>2</sup>; en
4. het aantal bijbehorende bouwwerken in het gedeelte stadslandbouw niet meer bedraagt dan in onderstaande tabel is opgenomen:

| Oppervlakte stadslandbouw op de kavel | Maximum aantal bijbehorende bouwwerken |
|---------------------------------------|----------------------------------------|
| Tot 500 m <sup>2</sup>                | 1                                      |
| 500 m <sup>2</sup> of meer            | 2                                      |

### Doorwaadbare zone en bruggen

De buitenranden van de kavel moeten ingericht worden als openbaar toegankelijke zone, voor fietsers en voetgangers, zodat een 'doorwaadbaar' landschap ontstaat. De huidige regels maken het lastig om de buitenrand van de kavel als water in te richten. Dit is wel wenselijk gezien het belang van de wateropgave voor de wijk. Daarom wordt het mogelijk om af te wijken en in de doorwaadbare zone water te realiseren. Om de openbare toegankelijkheid voor fietsers en voetgangers niet te beperken, kan de bouw van bruggen voor langzaam verkeer ook buiten de roodkavel worden toegestaan.

#### Concrete afwijking

Afwijking van artikel 13.7 sub b is mogelijk mits alle buitenranden van de kavel worden ingericht en in stand gehouden als openbaar toegankelijk gebied in de vorm van een doorwaadbare zone of verharding/infra met een minimale breedte van 2 meter. Onder doorwaadbare zone wordt verstaan: 'een zone die openbaar toegankelijk is met ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, routes voor fietsers of voetgangers en andere hiermee vergelijkbare voorzieningen van openbare aard'.

In aanvulling op artikel 13.12.3 kan de bouw van bruggen ten behoeve van langzaam verkeer buiten het roodkavel worden toegestaan tot 1,5 meter hoog en tot 2 meter breed.

### Uitruil roodkavel

In aanvulling op de mogelijkheid om roodkavel uit te ruilen met een aangrenzend kavel, kan worden toegestaan dat voor de functie wonen roodkavel wordt uitgeruild met een ander kavel binnen Oosterwold.

#### Concrete afwijking



Voor standaardkavels ten behoeve van de functie wonen kan worden afgeweken van het bepaalde in 13.6 en 13.6.1 b ten behoeve van een hoger percentage roodkavel mits:

1. het extra roodkavel wordt verrekend met een andere kavel in het plangebied zodat de gezamenlijke kavels alsnog voldoen aan de voorgeschreven samenstelling;
2. de in artikel 13.6 genoemde minimale percentages in stand worden gehouden of -indien dit op de kavel niet mogelijk is- het afwijkende ruimtegebruik wordt verrekend met een aansluitende kavel zodat de gezamenlijke kavels alsnog voldoen aan de minimale percentages.

Voor de afwijking dient door zowel het ontvangende als het verstreckende kavel een BOPA aangevraagd te worden, zodat op beide kavels de nieuwe planologische situatie wordt vastgelegd. Daarnaast kunnen voorwaarden worden verbonden ten behoeve van de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing.

#### **Geluid- en/of slagschaduwwerende voorzieningen**

Om hinder van geluid en slagschaduw te verminderen kunnen extra bouwmogelijkheden binnen het roodkavel worden geboden voor de aanleg van geluid- en/of slagschaduwwerende voorzieningen.

##### *Concrete afwijking*

In afwijking van het bepaalde in 13.12.3 onder b. en d. kan worden toegestaan dat hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd, met dien verstande dat:

- a. het bouwwerk dient om geluid- en/of slagschaduw te weren;
- b. het bouwwerk maximaal 4 meter hoog is.

#### **Paden**

In aanvulling op de mogelijkheid van de aanleg van paden binnen de onderdelen van de kavel die als roodkavel en als verharding/infra zijn aangemerkt, kunnen onverharde en/of halfverharde paden van maximaal 1,5 meter breed ook worden toegestaan op de andere onderdelen van de kavel.

##### *Concrete afwijking*

In afwijking van de begrippen 'Groen – Verspreid', 'Groen – Natuur' en 'Stadslandbouw' zijn onverharde en/of halfverharde paden van maximaal 1,5 meter breed toegestaan binnen deze onderdelen van de kavel.

#### **Langzaam verkeerswegen**

Er kan worden afgeweken van het omgevingsplan om langzaam verkeerswegen te realiseren zonder aan eisen van de ontwikkelregels te hoeven voldoen.

##### *Concrete afwijking*

In aanvulling op artikel 4.1 sub f worden naast paden ook 'wegen ten behoeve van langzaam verkeer' toegestaan binnen de bestemming 'Bestaand'.

#### **Vergunningvrije bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Vergunningvrije bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen buiten het roodkavel worden gerealiseerd voor zover deze betrekking hebben op nuts- en energievoorzieningen. Er kan worden afgeweken van het omgevingsplan om ook vergunningvrije bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het roodkavel toe te staan ten behoeve van waterberging, riolering en waterzuivering.

##### *Concrete afwijking*

In aanvulling op artikel 13.12.3 onder e zijn ook vergunningvrije bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van waterberging, riolering en waterzuivering buiten het roodkavel toegestaan.

#### **Bijgebouwen bij woningen**

Uit de uitspraak van de Raad van State over de 1e herziening van het Chw bestemmingsplan komt naar voren dat de gemeente in de regels van het bestemmingsplan niet eenduidig is geweest bij de bepaling of er slechts één of meerdere hoofdgebouwen per kavel aanwezig mogen zijn. In Oostervold is op dit moment de lijn gehanteerd dat er één hoofdgebouw per roodkavel is aangewezen. Alleen bij dit hoofdgebouw mag vergunningvrij worden bijgebouwd. Staat er meer dan één woning op een roodkavel, bijvoorbeeld bij collectieve uitgifte, dan is er dus maar één woning die de mogelijkheid heeft vergunningvrije bijgebouwen te realiseren. Om hier één lijn in te trekken, is besloten om het mogelijk te maken bijgebouwen te realiseren bij woningen die niet als hoofdgebouw zijn aangewezen, maar die zich wel op hetzelfde roodkavel bevinden. Daarbij dient wel aan de hieronder genoemde regels te worden voldaan.

##### *Concrete afwijking*

In afwijking op artikel 1.30 en 13.12.2 is het toegestaan om, indien op een kavel zich meerdere woningen bevinden, per woning een bijbehorend bouwwerk te realiseren. Daarbij mag een bijbehorend bouwwerk enkel worden gebouwd als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:



- a. het bouwwerk staat op de grond;
- b. het bijbehorend bouwwerk moet minimaal 1 m achter de denkbeeldig doorgetrokken lijn van de voorgevel van de woning liggen;
- c. bij vrijstaande woningen mogen aangebouwde bijbehorende bouwwerken uitsluitend op een afstand van minimaal 1 m van de zijerfgrens worden gebouwd;
- d. aangebouwde of vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij andere gebouwen dan woningen moeten op minimaal 4 m van de zijerfgrens zijn gelegen, tenzij gebouwen aaneen zijn gebouwd of een zijerfgrens niet gedeeld wordt met een ander bouwperceel;
- e. indien aangebouwd aan de achtergevel van het hoofdgebouw: niet meer dan 4 m diep, het aangebouwde bijbehorend bouwwerk is niet hoger dan:
  - a. 5 m;
  - b. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
  - c. het hoofdgebouw.
- f. een vrijstaand bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding daarvan dat hoger is dan 3 m is voorzien van een schuin dak waarbij:
  - a. de dakvoet niet hoger dan 3 m;
  - b. de daknok gevormd wordt door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en;
  - c. de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3.
- g. het totale oppervlak aan bijbehorende bouwwerken per woning is niet meer dan 20 m<sup>2</sup>;
- h. het bijbehorend bouwwerk bevindt zich niet aan of bij:
  - a. een woonwagen;
  - b. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit of de omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit is bepaald dat de vergunninghouder na het verstrijken van een bij die vergunning gestelde termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand te hebben hersteld;
  - c. of een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf voor één huishouden.
- i. het bijbehorend bouwwerk is niet voorzien van een dakterras.

## 6 Procedureel

Op basis van nieuwe inzichten, nieuw beleid en regelgeving en de ervaringen met de ontwikkelingen in deel 1 van Oosterwold zijn lessen getrokken voor de verdere ontwikkeling van deel 1 van Oosterwold. Dit is één van de uitvoeringsinstrumenten daarvoor. Het afwijken voor de vier thema's, beschreven in de vorige vier hoofdstukken, maakt een betere doorontwikkeling van Oosterwold mogelijk. Het betreft:

- regie op hoofdinfrastructuur;
- groepsgewijze uitgifte;
- programmatische functieverdeling; en
- overige afwijkingen.

Het afwijkingenbeleid wordt door het college en de gemeenteraad vastgesteld als een zelfstandig beleidsdocument. Dit betekent dat het document formeel onderdeel uitmaakt van het gemeentelijk beleid en als zodanig richtinggevend is voor de behandeling van aanvragen om afwijking van het omgevingsplan in deelgebied 1 van Oosterwold. Door middel van dit afwijkingenbeleid wordt duidelijk in welke gevallen burgemeester en wethouders bereid zijn medewerking te verlenen aan een verzoek tot het afwijken van het omgevingsplan. Dit beleid geeft dus invulling aan wat wordt gezien als afwijkingen binnen de mogelijkheden van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvullend op het bestaande omgevingsplan. Daarnaast bevordert het een objectieve beoordeling en efficiëntere manier van werken, en daarmee een snellere en transparantere afhandeling van aanvragen omgevingsvergunning. Door inzichtelijk te maken hoe het college omgaat met de wettelijke bevoegdheid om van het omgevingsplan af te wijken, wordt willekeur voorkomen.

Dit afwijkingenbeleid Oosterwold deelgebied 1 kan worden gebruikt als onderdeel van de motivering bij het verlenen van een omgevingsvergunning met afwijking van het geldende omgevingsplan (ook wel BOPA: 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit'), maar kan ook dienen ter onderbouwing van een toekomstige wijziging omgevingsplan.



---

Het geeft de initiatiefnemers in de ontwikkelfase meer duidelijkheid over de mogelijkheden om af te wijken van de publiekrechtelijke kaders voor vergunningen die later in hun ontwikkeling kunnen worden aangevraagd.

Het afwijkingenbeleid is opgesteld op basis van actuele inzichten, beleidsontwikkelingen en praktijkervaringen bij de ontwikkeling van Oosterwold. Indien zich nieuwe afwijkingsgronden in de praktijk aandienen, kunnen deze in de toekomst als aanvulling op dit beleid worden opgenomen.

*Aldus vastgesteld in het college van BenW d.d. 23 juni 2026*



## Bijlage: overzicht afwijkingen omgevingsplan

Verantwoording:

Dit document is tot stand gekomen in samenwerking tussen, en afstemming met het gebiedsteam Oosterwold en de afdelingen Stedelijk Beleid en Vergunning, Toezicht en Handhaving.

### Arti- Was kel

1 -

1 -

1 -

1 -

1 -

1 -

1 -

13.6 Per kavel geldt dat de volgende verhouding tussen bebouwing, verharding, groen, water en stadslandbouw wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden:

| Samenstelling van de bruto kavel | Minimaal / Maximaal | Standaard | Landbouw | Landschap |
|----------------------------------|---------------------|-----------|----------|-----------|
| Roodkavel                        | Maximaal            | 25,0%     | 7,0%     | 6,0%      |
| Verharding / infra               | Maximaal            | 11,0%     | 5,0%     | 5,0%      |
| Groen - natuur                   | Minimaal            | 0,0%      | 0,0%     | 80%       |
| Groen - verspreid                | Minimaal            | 7,0%      | 1,5%     | 1,5%      |
| Water                            | Minimaal            | 2,0%      | 1,5%     | 2,3%      |
| Stadslandbouw                    | Minimaal            | 50,0%     | 80,0%    | 0,0%      |

#### 13.6.1 Gezamenlijke percentages

Ten behoeve van een effectieve samenstelling van de kavel gelden de volgende regels:

- het percentage 'Groen - verspreid' mag worden gerealiseerd als 'Water', waarbij het gezamenlijk percentage 'Groen - verspreid' en 'Water' niet minder mag bedragen dan 9,0% bij standaardkavels, 3,0 % bij landbouwkavels en 3,8% bij landschapskavels;
- bij standaardkavels mag het percentage 'Roodkavel' worden gerealiseerd als 'Verharding / infra', waarbij het gezamenlijk percentage 'Roodkavel' en 'Verharding / infra' maximaal 36% mag bedragen en waarbij binnen dat gezamenlijk percentage het 'Roodkavel' niet meer mag bedragen dan 25%;
- bij landbouwkavels mag het percentage 'Roodkavel' worden gerealiseerd als 'Verharding / infra', waarbij het gezamenlijk percentage 'Roodkavel' en 'Verharding / infra' maximaal 12% mag bedragen en waarbij binnen dat gezamenlijk percentage het 'Roodkavel' niet meer mag bedragen dan 7%;
- bij landschapskavels mag het percentage 'Roodkavel' worden gerealiseerd als 'Verharding / infra' waarbij het gezamenlijk percentage 'Roodkavel' en 'Verharding / infra' maximaal 11% mag bedragen waarbij binnen dat gezamenlijk percentage het 'Roodkavel' niet meer mag bedragen dan 6%.

13.7 Met betrekking tot de indeling en instandhouding van de kavel gelden de volgende regels:

### Wordt

Toevoegen definitie:

**Hoofdinfrastructuur:** door of namens de gemeente te realiseren en te beheren infrastructuur en voorzieningen, waaronder begrepen hoofdontsluitingswegen, watergangen, afvalwater- en nutsvoorzieningen, die primair gericht zijn op het functioneren van het plangebied als geheel.

Toevoegen definitie:

**Veld:** een aaneengesloten deelgebied van Oosterwold waarbinnen verschillende ontwikkelvelden worden ontwikkeld met een gezamenlijke hoofdinfrastructuur.

Toevoegen definitie:

**Subkavel:** individuele gronden die onderdeel zijn van de kavel die met een landschapsplan voor een ontwikkelveld wordt gerealiseerd, en waarmee aan het landschapsplan wordt voldaan.

Toevoegen definitie: **Ontwikkelpaspoort:** document dat de ruimtelijke structuur en de eisen voor het ontwikkelen van een ontwikkelveld vastlegt, waaraan een landschapsplan moet voldoen.

Toevoegen definitie:

**Ontwikkelveld:** een ruimtelijke afbakening van gronden dat in één keer wordt uitgegeven en gezamenlijk wordt ontwikkeld door middel van een landschapsplan.

Toevoegen definitie:

**Landschapsplan:** plan waarin wordt beschreven hoe een ontwikkelveld op hoofdlijnen wordt ontwikkeld en hoe de initiatieven ruimtelijk worden ingepast, waarbij in totaal wordt voldaan aan de percentages die gesteld zijn in artikel 13.6.

Toevoegen definitie:

**Voorgevelrooilijn:** de denkbeeldig doorgetrokken lijn van de voorgevel van een gebouw

#### 13.6.4 Aanleg hoofdinfrastructuur

Artikelen 13.6 en 13.6.1 zijn niet van toepassing op de aanleg van hoofdinfrastructuur, waaronder begrepen geluidwerende voorzieningen en voorzieningen voor afvalwaterzuivering.

#### 13.6.5 Afwijken subkavels

Het bevoegd gezag kan bij de aanleg van de subkavels afwijken van de percentages uit 13.6 en 13.6.1, met dien verstande dat:

- de ontwikkeling van de subkavel voldoet aan het landschapsplan dat is opgesteld voor de kavel waarin de subkavel gelegen is.

#### 13.6.6 Afwijken roodkavel

Voor standaardkavels ten behoeve van de functie wonen kan worden afgeweken van het bepaalde in 13.6 en 13.6.1 b ten behoeve van een hoger percentage roodkavel mits:

- het extra roodkavel wordt verrekend met een andere kavel in het plangebied zodat de gezamenlijke kavels alsnog voldoen aan de voorgeschreven samenstelling;
- de in artikel 13.6 genoemde minimale percentages in stand worden gehouden of -indien dit op de kavel niet mogelijk is- het ruimtegebruik wordt verrekend met een aansluitende kavel zodat de gezamenlijke kavels alsnog voldoen aan de minimale percentages.

#### 13.7 Kavelindeling



|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | <ul style="list-style-type: none"> <li>a. het voorgeschreven percentage 'Groen - verspreid' bevindt zich aan een of meer van de buitenranden van de kavel;</li> <li>b. alle buitenranden van de kavel worden openbaar toegankelijk voor fietsers en voetgangers ingericht en in stand gehouden met een minimale breedte van 2 meter;</li> <li>c. het roodkavel wordt niet opgedeeld, maar als een aaneengesloten bouwveld gerealiseerd;</li> <li>d. ten minste één zijde van de kavel wordt aangewezen voor de verharding / infra ten behoeve van de kavelontsluiting;</li> <li>e. de verharding / infra sluit aan op, en biedt doorgang aan, bestaande of nieuw aan te leggen infrastructuur van de aansluitende kavel;</li> <li>f. het voorgeschreven percentage 'Water' wordt gerealiseerd in aansluiting op, dan wel in verbinding met, bestaande waterlopen en/of waterberging;</li> <li>g. het roodkavel bij landbouwkavels bestaat voor maximaal 1/3 deel uit woonfuncties en voor 2/3 deel uit agrarische bedrijfsbebouwing;</li> <li>h. parkeren is uitsluitend toegestaan binnen het roodkavel en verharding / infra.</li> </ul> | <p>Met betrekking tot de indeling en instandhouding van de kavel gelden de volgende regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. het voorgeschreven percentage 'Groen - verspreid' bevindt zich aan een of meer van de buitenranden van de kavel;</li> <li>b. alle buitenranden van de kavel worden openbaar toegankelijk voor fietsers en voetgangers ingericht en in stand gehouden met een minimale breedte van 2 meter;</li> <li>c. het roodkavel wordt niet opgedeeld, maar als een aaneengesloten bouwveld gerealiseerd;</li> <li>d. ten minste één zijde van de kavel wordt aangewezen voor de verharding / infra ten behoeve van de kavelontsluiting;</li> <li>e. de verharding / infra sluit aan op, en biedt doorgang aan, bestaande of nieuw aan te leggen infrastructuur van de aansluitende kavel;</li> <li>f. het voorgeschreven percentage 'Water' wordt gerealiseerd in aansluiting op, dan wel in verbinding met, bestaande waterlopen en/of waterberging;</li> <li>g. het roodkavel bij landbouwkavels bestaat voor minimaal 1/3 deel uit agrarische bedrijfsbebouwing;</li> <li>h. parkeren is uitsluitend toegestaan binnen het roodkavel en verharding / infra.</li> </ul> |
|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p><b>13.7.3 Afwijken ten behoeve van hoofdinfrastructuur</b><br/>Het bepaalde onder 13.7 is niet van toepassing op de aanleg van hoofdinfrastructuur.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p><b>13.7.4 Afwijken ten behoeve van gezamenlijke initiatieven</b><br/>Het bepaalde onder 13.7 lid a, b, c &amp; d is niet van toepassing op het ontwikkelen van een ontwikkelveld dat door middel van een landschapsplan wordt gerealiseerd.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 13.9    | Voor bebouwing binnen het roodkavel is de maximum <u>floor area ratio</u> 0,5.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Voor bebouwing binnen het roodkavel is de maximum <u>floor area ratio</u> 0,5.</li> <li>b. De maximum floor area ratio genoemd onder a is niet van toepassing op de aanleg van hoofdinfrastructuur.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 13.10.1 | <p>Binnen het gehele plangebied gelden de volgende maximale percentages per kaveltype:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Standaard kavel 73%</li> <li>• Landbouwkavel 10%</li> <li>• Landschapskavel 17%</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Binnen het gehele plangebied gelden de volgende maximale percentages per kaveltype: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Standaard kavel 73%</li> <li>• Landbouwkavel 10%</li> <li>• Landschapskavel 17%</li> </ul> </li> <li>b. De kaveltypeverdeling onder a is niet van toepassing op de aanleg van hoofdinfrastructuur.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 13.10.2 | <p>Binnen het gehele plangebied geldt per functie het volgende maximale percentage:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen 61%</li> <li>• Bedrijven 29%</li> <li>• Kantoren 4,5%</li> <li>• Voorzieningen 5,5%</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Binnen het gehele plangebied gelden voor de volgende functies maximale percentages:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedrijven 29%</li> <li>• Kantoren 4,5%</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 13.12.1 | Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan binnen het roodkavel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, hoofdinfrastructuur uitgezonderd, geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan binnen het roodkavel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 13.12.2 | Voor het bouwen van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken gelden de regels voor vergunningvrij bouwen op basis van het Besluit omgevingsrecht, met dien verstande dat als erf als bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, het roodkavel wordt verstaan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Voor het bouwen van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken gelden per woning de volgende regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. het bouwwerk staat op de grond;</li> <li>b. het bijbehorend bouwwerk moet minimaal 1 m achter de denkbeeldig doorgetrokken lijn van de voorgevel van de woning liggen;</li> <li>c. bij vrijstaande woningen mogen aangebouwde bijbehorende bouwwerken uitsluitend op een afstand van minimaal 1 m van de zijerfgrens worden gebouwd;</li> <li>d. aangebouwde of vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij andere gebouwen dan woningen moeten op minimaal 4 m van de zijerfgrens zijn gelegen, tenzij gebouwen aaneen zijn gebouwd of een zijerfgrens niet gedeeld wordt met een ander bouwperceel;</li> <li>e. indien aangebouwd aan de achtergevel van het hoofdgebouw: niet meer dan 4 m diep, het aangebouwde bijbehorend bouwwerk is niet hoger dan: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. 5 m;</li> <li>b. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;</li> <li>c. het hoofdgebouw.</li> </ul> </li> </ul>                                                                              |



|                 |                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                 |                                                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>f. een vrijstaand bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding daarvan dat hoger is dan 3 m is voorzien van een schuin dak waarbij: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. de dakvoet niet hoger dan 3 m;</li> <li>b. de daknok gevormd wordt door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en;</li> <li>c. de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3.</li> </ul> </li> <li>g. het totale oppervlak aan bijbehorende bouwwerken per woning is niet meer dan 20 m<sup>2</sup>;</li> <li>h. het bijbehorend bouwwerk bevindt zich niet aan of bij: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. een woonwagen;</li> <li>b. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit of de omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit is bepaald dat de vergunninghouder na het verstrijken van een bij die vergunning gestelde termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand te hebben hersteld;</li> <li>c. of een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf voor één huishouden.</li> </ul> </li> <li>i. het bijbehorend bouwwerk is niet voorzien van een dakterras.</li> </ul> |
| 13.12.3 onder d | De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter en zijn uitsluitend toegestaan binnen het roodkavel.                                                  | De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, hoofdinfrastructuur uitgezonderd, mag niet meer bedragen dan 3 meter en zijn uitsluitend toegestaan binnen het roodkavel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 13.12.3 onder e | In afwijking van het bepaalde in 13.12.3 onder d. kunnen vergunningvrije bouwwerken buiten het roodkavel worden gerealiseerd voorzover deze betrekking hebben op nuts- en energievoorzieningen. | In afwijking van het bepaalde in 13.12.3 onder d. kunnen vergunningvrije bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het roodkavel worden gerealiseerd voorzover deze betrekking hebben op nuts- en energievoorzieningen of voor zover het bebouwing (put) betreft van een voormalige (individuele of collectieve) afvalwaterzuivering.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |