



afwijkingenbeleid 2014

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	1
1 Inleiding.....	2
1.1 Herziening.....	2
1.2 Afwijken middels beleidsregels.....	2
2 Algemeen.....	3
2.1 Bebouwde Kom.....	3
2.2 Begripsbepalingen.....	3
2.3 Wijze van meten.....	3
2.4 Maatvoering.....	3
2.5 Leeswijzer.....	3
3 Kruiemelgevallen regeling.....	4
3.1 Bevoegd gezag.....	4
3.2 Wettelijke voorwaarden.....	4
3.3 Maatwerk voor bouwwerken en locaties met bijzondere status.....	6
3.4 Voorwaarden bij maatwerk.....	6
3.5 Gemeentelijke richtlijnen.....	7
3.6 Weigeringsgrond (derde)belanghebbenden.....	10
4 Afwijken met ruimtelijke onderbouwing.....	11
4.1 Bevoegd gezag.....	11
4.2 Wettelijke voorwaarden.....	11
4.3 Gemeentelijke richtlijnen.....	11
4.4 Procedure en indieningsvereisten.....	11
5 (Partiële) herziening bestemmingsplan.....	13
5.1 Bevoegd Gezag.....	13
5.2 Wettelijke voorwaarden.....	13
5.3 Gemeentelijke richtlijnen.....	13
5.4 Procedure en indieningsvereisten.....	13
6 Slotbepalingen.....	15
6.1 Inwerkingtreding.....	15
6.2 Titel.....	15
Bijlage 1 - Begripsbepalingen.....	16
Bijlage 2 - Wijze van meten.....	28
Bijlage 3 Algemene verklaringen van geen bedenking.....	30

1 Inleiding

1.1 Herziening

In juni 2012 heeft de gemeenteraad van Stichtse Vecht de kadernota "Afwijkingenbeleid gemeente Stichtse Vecht 2012" vastgesteld. Nu het beleid ruim 2 jaar is toegepast is het tijd voor een evaluatie. Mede gezien de wijzigingen van het Besluit omgevingsrecht (Bor') die met ingang van 1 november jl. van kracht zijn (zie Staatsblad 2014, nr 333). In overleg met verschillende teams is bekeken welke onderdelen een update behoeven. Het nu voorliggende "Afwijkingenbeleid 2014" is het resultaat van de evaluatie en de update. Vooral hoofdstuk 3 (voorheen was dat hoofdstuk 4) is op een groot aantal punten herzien. Deels hebben deze herzieningen betrekking op de leesbaarheid en deels is er sprake van een aanvulling. Het afwijkingenbeleid 2012 was vooral gericht op woningen. Dit is in de herziening aangepast. Ook bedrijven en maatschappelijke voorzieningen kunnen nu onder voorwaarden in aanmerking komen voor een afwijking. Op deze manier is het beleid meer in harmonie met de mogelijkheden die de wet biedt en geeft het ruimte om sneller en flexibeler om te gaan met verzoeken van ondernemers die weinig impact op de omgeving hebben, hetgeen tegemoet komt aan de wens om de economie verder te stimuleren.

1.2 Afwijken middels beleidsregels

Gemeenten zijn op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht om voor het hele grondgebied één of meerdere bestemmingsplannen te maken. Een bestemmingsplan bepaalt wat er in een gemeente met de ruimte mag gebeuren. Zo wordt aan elk stuk grond een bestemming gegeven. In de regels staat aangegeven hoe de grond gebruikt mag worden en of en hoe er gebouwd mag worden. Met behulp van een bestemmingsplan worden aanvragen voor een omgevingsvergunning getoetst. Het bestemmingsplan beschermt ook tegen ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Bestemmingsplannen worden voor langere tijd vastgesteld (10 jaar op grond van de Wro). Het is mogelijk dat gewenste ruimtelijke ontwikkelingen onnodig worden beperkt door de regels van het bestemmingsplan. Daarom zijn in de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo) regels opgenomen die het mogelijk maken om af te wijken van het bestemmingsplan.

Afwijken van een bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt als:

1. een ontwikkeling een ondergeschikt effect heeft op de omgeving;
2. als het bestemmingsplan onbedoeld een goede ruimtelijke ordening beperkt;
3. als de ontwikkeling een tijdelijk karakter heeft.

Voor situaties die hierboven worden genoemd kan alsnog een omgevingsvergunning worden verleend. Het gemeentebestuur kan gebruik maken van de afwijkingsregels maar is daartoe niet verplicht. Dat noemen we een discretionaire bevoegdheid. Om te voorkomen dat er sprake zal zijn van willekeur kan het gemeentebestuur beleidsregels vaststellen. Deze beleidsregels worden opgesteld op grond van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Beleidsregels zorgen voor een consistente en voortvarende afhandeling van de aanvragen. Verder geldt voor besluiten dat ze moeten berusten op een deugdelijke motivering. Deze motivering moet worden vermeld bij de bekendmaking van het besluit. Als een besluit is genomen op basis van een beleidsregel, dan is sprake van een lichtere motiveringsplicht. In de meeste gevallen kan worden volstaan met een verwijzing naar de beleidsregels. De beleidsregels geven belanghebbenden ook inzicht in de wijze waarop het gemeentebestuur een aanvraag toewijst of weigert. De besluitvorming wordt daarmee transparant en draagt bij aan de rechtszekerheid van burgers.

2 Algemeen

2.1 Bebouwde Kom

In de “planologische kruimelregeling” artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt onderscheid gemaakt tussen binnen en buiten de bebouwde kom. Hiervoor moet aansluiting worden gezocht bij de gemeentelijke Bouwverordening, waarin dit onderscheid wordt gemaakt. De “planologische” bebouwde komkaart, zoals vastgesteld en behorende bij de gemeentelijke Bouwverordening, is van toepassing bij dit afwijkingenbeleid.

2.2 Begripsbepalingen

In elk bestemmingsplan staan de belangrijke begrippen benoemd en gedefinieerd die in dat betreffende bestemmingsplan voorkomen. Bij een afwijking van een bestemmingsplan moet ten aanzien van de begrippen en wijze van meten aansluiting worden gezocht bij het betreffende bestemmingsplan. Als een bestemmingsplan ten aanzien van een begrip geen definitie geeft wordt in de eerste plaats aansluiting gezocht bij de definitie in het wettelijke (waaronder jurisprudentie) taalgebruik. Op de tweede plaats kan gebruik worden gemaakt van de begrippenlijst die als bijlage 1 bij dit document is gevoegd. In het uiterste geval zal aansluiting worden gezocht bij het maatschappelijk taalgebruik.

2.3 Wijze van meten

In elk bestemmingsplan staat de wijze van meten benoemd en gedefinieerd. Bij een afwijking van een bestemmingsplan moet ten aanzien van de begrippen en wijze van meten aansluiting worden gezocht bij het betreffende bestemmingsplan. Als een bestemmingsplan ten aanzien van de wijze van meten niet is benoemd kan in de eerste plaats gebruik worden gemaakt van de wijze van meten die als bijlage 2 bij dit document is gevoegd. In het uiterste geval zal aansluiting worden gezocht bij de meest gebruikte wijze van meten.

2.4 Maatvoering

Ten aanzien van de maatvoering wordt aansluiting gezocht bij de maatvoering in het betreffende bestemmingsplan. In geval er geen maatvoering in het bestemmingsplan is opgenomen wordt uitgegaan van de op het moment van de aanvraag bestaande en vergunde maatvoering van het betreffende bouwwerk. Dit uitgangspunt kan ook worden gebruikt als de maatvoering zoals genoemd in het bestemmingsplan niet overeen komt met de bestaande en vergunde situatie en er geen gegronde reden is waarom in het bestemmingsplan gekozen is voor een afwijkende maatvoering.

2.5 Leeswijzer

Daar waar in dit beleid is aangegeven “zie wettekst”, is sprake van volledige beoordelingsvrijheid. Zoals volgt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State¹ dient zowel bij het verlenen van een omgevingsvergunning (met afwijking van het bestemmingsplan) of bij het weigeren van een omgevingsvergunning dit besluit gemotiveerd te worden. In deze situaties is maatwerk geboden en wordt elke aanvraag op zijn eigen merites beoordeeld.

¹ ABRvS 10 oktober 2012, 201112729/1/A1, r.o. 4.4

3 Kruimelgevallen regeling

3.1 Bevoegd gezag

De bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan op grond van de “planologische kruimelregeling” ligt bij het college van B&W (artikel 2.4, eerste lid, Wabo). Het college heeft de mogelijkheid deze bevoegdheid te mandateren aan de afdeling die de omgevingsvergunningen verleent.

3.2 Wettelijke voorwaarden

In artikel 2.12 van de Wabo is geregeld dat voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan als bedoeld in 2.1, eerste lid onder c, slechts een omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijzing of in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen. Dat laatste is verder uitwerkt in hoofdstuk 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en wordt ook wel de “planologische kruimelregeling” genoemd.

De wettekst luidt als volgt:

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

1. een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits,

voor zover gelegen *buiten de bebouwde kom*, wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
 - b. de oppervlakte niet meer dan 150 m²;
2. een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a, dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemd eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 5m, en
 - b. de oppervlakte niet meer dan 50m²;
3. een bouwwerk, geen gebouw zijnde of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 10m, en
 - b. de oppervlakte niet meer dan 50m²
4. een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw dan wel de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard;
5. een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40m;
6. een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998;
7. een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet aangewezen eindproducten van een krachtens dat artikellid omschreven bewerkingsprocedé dat ziet op het vergisten van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen;
8. het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied;
9. het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers;
10. het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
 - b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden,
 - c. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en
 - d. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was;
11. ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

3.3 Maatwerk voor bouwwerken en locaties met bijzondere status

Er is in ieder geval sprake van een locatie of bouwwerk met een bijzondere status als de aanvraag:

1. is gelegen binnen het beschermd stads- en dorpsgezicht;
2. is gelegen binnen een ecologisch waardevol gebied (waaronder Natura2000);
3. betrekking heeft tot een buitenplaats of landgoed;
4. betrekking heeft tot een monument of beeldbepalend bouwwerk zoals genoemd in de inventarisatielijst;
5. betrekking heeft tot een recreatiegebied;
6. betrekking heeft tot een recreatieverblijf/-woning. In deze gevallen wordt **geen** medewerking verleend aan een afwijking van het bestemmingsplan.

In bovenstaande gevallen zal alleen worden afgeweken van het bestemmingsplan als de kwaliteit of gebruiksmogelijkheden van het bouwwerk of de omgeving door de afwijking niet in onevenredige mate verslechtert. De voorwaarden die daarbij van toepassing zijn staan in de volgende paragraaf. Deze aanvragen zullen altijd worden besproken met een ter zake deskundige afdeling of instantie, zodat maatwerk kan worden geboden.

3.4 Voorwaarden bij maatwerk

De voorwaarden voor maatwerk bieden een kader waaraan getoetst moet worden om er voor te zorgen dat de ruimtelijke consequenties beperkt blijven en geen (ongewenste) precedentwerking hoeft te worden gevreesd. Daarbij moet er sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening, te toetsen aan in ieder geval de onderstaande algemene richtlijnen en per geval (mogelijk) aanvullende overwegingen.

De volgende voorwaarden zijn onverkort van toepassing:

1. de activiteit moet passen binnen de geldende of in ontwerp neergelegde visies en beleidskaders van de gemeente, provincie en het rijk;
2. een seksinrichting, prostitutie, erotisch getinte horecabedrijven of horecabedrijf voor het afhalen en nuttigen van drugs (coffeeshop) zijn niet toegestaan;
3. de ruimtelijke uitstraling van de ontwikkeling moet passen binnen het (woon)gebied;
4. de ontwikkeling mag geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en/of belangen van belanghebbenden;
5. de belangen van derden mogen door de activiteit niet onevenredig worden geschaad;
6. er mag geen aantasting plaatsvinden van het woon- en leefmilieu die niet redelijkerwijs te verwachten valt in de betreffende omgeving;
7. er moet sprake zijn van een normale afwikkeling van verkeer en er moet voldaan worden aan de in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP) opgestelde normen voor o.a. parkeren.
8. de ontwikkeling moet voldoen aan de eisen t.a.v. milieu;
9. de sociale veiligheid mag niet nadelig worden beïnvloed door de activiteit;
10. de aanwezige waarden waaronder stedenbouwkundige, cultuurhistorische, archeologische of landschappelijke waarden mogen niet nadelig worden beïnvloed door de activiteit;
11. bij een monument dient er een sprake te zijn van een positief advies van de ter zake bevoegde instantie/adviescommissie.

Trendsetter

Een uitzondering kan worden gemaakt indien het bouwplan identiek is aan een voor het bouwblok of in een straat met eenzelfde type woning met bouwvergunning gebouwd bouwwerk en als zodanig door het college is aan te merken als trendsetter.

3.5 Gemeentelijke richtlijnen

Hieronder zijn de gemeentelijke richtlijnen weergegeven waarbij begonnen wordt met het herhalen van de wettekst die is aangevuld met de gemeentelijke richtlijnen en aanvullende algemene criteria. Let op:

1. aanvragen die vallen onder paragraaf 3.3 vallen altijd onder de maatwerkregelingen;
2. er moet sprake zijn van een positief welstandsadvies of een door de welstand goedgekeurde trendsetter.

Een omgevingsvergunning (2.12, eerste lid, onder a, onder 2^o) kan, met in achtneming van het bovenstaande, worden verleend in geval van:

3.5.1 Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan binnen of buiten de bebouwde kom:

- a. de totale oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk mag afhankelijk van de grootte van het bouwperceel niet meer bedragen dan hieronder aangegeven:

	totale aaneengesloten oppervlakte bouwperceel*	maximale oppervlakte per bijbehorend bouwwerk
tot	300 m ²	60 m ²
van	300 m ² tot 500 m ²	80 m ²
van	500 m ² tot 750 m ²	90 m ²
van	750 m ² tot 1.000 m ²	100 m ²
van	1.000 m ² en meer	150 m ²
* bij het bepalen van de oppervlakte van het bouwperceel in geval van particuliere initiatieven worden gronden met openbare bestemmingen, zoals verkeer, groen en water niet meegerekend.		

- b. **Algemene criteria** bijbehorende bouwwerken:
 1. het bijbehorende bouwwerk mag niet tot gevolg hebben dat meer dan 50% van het buiten het bouwvlak gelegen voorerf- en/of achtererfgebied wordt bebouwd;
 2. bij hoofdgebouwen die op een hoek zijn gelegen geldt dat een situering van het bijbehorende bouwwerk vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen, niet is toegestaan;
 3. het is alleen toegestaan een dakterras te realiseren op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk als er geen sprake is van onevenredige inbreuk op de privacy van derden;
 4. het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding ervan mag nooit ten koste gaan van parkeerplaatsen op eigen terrein.
- c. ten aanzien van uitbreiding van een hoofdgebouw aan de **achtergevel of achterkant** geldt dat:
 1. de diepte van de uitbreiding gemeten vanaf de grens van het in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak of de nog niet uitgebreide achtergevel of achterkant, maximaal 5 m bedraagt;
 2. de goothoogte maximaal 0,30 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw bedraagt;
 3. binnen de bebouwde kom de bouwhoogte maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt;
 4. buiten de bebouwde kom de bouwhoogte maximaal 5 m bedraagt.
- d. ten aanzien van uitbreiding van een hoofdgebouw aan de **zijgevel of zijkant** geldt dat:
 1. het bouwwerk minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn wordt gebouwd;
 2. de goothoogte maximaal 0,30 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw bedraagt,;
 3. binnen de bebouwde kom de bouwhoogte maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt;
 4. buiten de bebouwde kom de bouwhoogte maximaal 5 m bedraagt.

5. de haaks op de zijgevel gemeten diepte kleiner moet zijn dan de breedte van het nog niet uitgebreide originele hoofdgebouw.
- e. ten aanzien van uitbreiding van een hoofdgebouw aan de **voorgevel of voorkant** geldt dat:
 1. de diepte niet meer dan 2 m bedraagt, gemeten vanaf de grens van het in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak of de nog niet uitgebreide voorgevel of voorkant, waarbij ten minste 1 meter afstand tot aan de openbare weg wordt aangehouden;
 2. in geval er sprake is van een bestaand bijbehorend bouwwerk voor de voorgevelrooilijn die bij het hoofdgebouw hoort, is het toegestaan dit bijbehorende bouwwerk aan het hoofdgebouw vast te bouwen;
 3. de goot- en bouwhoogte maximaal 0,30 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw bedraagt.
- f. ten aanzien van overige bijbehorende bouwwerken (**vrijstaande bijbehorende bouwwerken**) bij een hoofdgebouw geldt dat:
 1. het bouwwerk minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn wordt gebouwd;
 2. de goothoogte maximaal 3 m bedraagt;
 3. de bouwhoogte maximaal 5 m bedraagt met dien verstande dat de bouwhoogte nooit hoger mag worden dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw en het bouwwerk qua vormgeving ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
 4. het gehele bouwwerk op het aansluitend aan het hoofdgebouw gelegen erf wordt gesitueerd binnen 25 m afstand van het hoofdgebouw.
- g. Ten aanzien van uitbreiding van hoofdgebouwen met een **andere bestemming dan wonen** geldt dat ook voldaan wordt aan de regels en voorwaarden voor milieu en verkeer zoals genoemd in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan.

3.5.2 Een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening
zie wettekst

3.5.3 Een bouwwerk, geen gebouw zijnde of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk
zie wettekst

3.5.4 Een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw dan wel de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard
zie wettekst

3.5.5 Een antenne-installatie

1. een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m;
2. buiten de wettelijke richtlijn gelden geen nadere gemeentelijke richtlijnen anders dan genoemd in de gemeentelijke kadernota Antennebeleid.

3.5.6 Een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling
zie wettekst

3.5.7 Een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd
zie wettekst

3.5.8 Het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied
zie wettekst

3.5.9 Het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die:

- a. de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein;

1. als wordt gewijzigd naar bedrijfsdoeleinden is alleen lichte bedrijvigheid toegestaan die past binnen een functioneel gemengd gebied als bedoeld in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering, Staat van Bedrijfsactiviteiten"
<http://www.vng.nl/onderwerpenindex/milieu-en-mobiliteit/externe-veiligheid/bedrijven-en-milieuzonering>;
 2. een functieverandering naar een seksinrichting, prostitutie, erotisch getinte horecabedrijven of horecabedrijf voor het afhalen en nuttigen van drugs (coffeshop) niet is toegestaan;
 3. het gebruik van een een-gezins-woning voor kamerverhuur is niet toegestaan;
 4. de ruimtelijke uitstraling van de nieuwe functie past binnen of aansluit bij het (woon)gebied;
 5. de nieuwe functie geen afbreuk doet aan de mogelijk aanwezige waarden waaronder cultuurhistorische, architectonische of stedenbouwkundige waarden;
 6. bij het bovengenoemde gebruik moet sprake zijn van een normale afwikkeling van verkeer en wordt voldaan aan de in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan opgenomen uitgangspunten met betrekking tot parkeren. De regel is dat parkeren op eigen erf dient plaats te vinden of dat de initiatiefnemer op eigen kosten parkeerplaatsen aanlegt in het openbaar gebied;
 7. er voldaan wordt aan de wettelijke eisen ten aanzien van milieu;
- b. voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers;
- c. gebruik van ruimten in het hoofdgebouw en/of in het bijbehorend bouwwerk van een woning ten behoeve van een **beroep of bedrijf aan huis of kleinschalige verblijfsrecreatie** in de vorm van bed & breakfast waarvoor geldt dat:
1. het bovengenoemde gebruik mag niet ten koste gaan van de hoofdbestemming;
 2. bij het bovengenoemde gebruik moet sprake zijn van een normale afwikkeling van verkeer en wordt voldaan aan de in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan opgenomen uitgangspunten met betrekking tot parkeren. De regel is dat parkeren op eigen erf dient plaats te vinden of dat de initiatiefnemer op eigen kosten parkeerplaatsen aanlegt in het openbaar gebied;
 3. er mag in ieder geval geen horeca, geen seksinrichting, geen koeriers of (personen)vervoersbedrijf, geen kinderdagverblijf of naschoolse opvangbedrijf en geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van functioneel ondergeschikte en niet zelfstandige detailhandel;
 4. ten aanzien van internethandel is alleen internethandel zonder showroom of afhaalfunctie (publieksaantrekkende werking) toegestaan;
 5. in geval van kleinschalige verblijfsrecreatie (bed & breakfast) is ondergeschikte horeca ten behoeve van de verblijvende gasten toegestaan;
 8. het beroep of de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner(s);
 9. de ruimtelijke uitstraling moet passend zijn binnen de functie van het hoofdgebouw en het (woon)gebied, waarbij tevens geldt dat alleen lichte bedrijvigheid is toegestaan die past binnen een functioneel gemengd gebied als bedoeld in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering, Staat van Bedrijfsactiviteiten"
<http://www.vng.nl/onderwerpenindex/milieu-en-mobiliteit/externe-veiligheid/bedrijven-en-milieuzonering>.

3.5.10 Het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning

zie wettekst

3.5.11 Ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar:

1. er mag geen permanente/onevenredige aantasting plaatsvinden van het woon- en leefmilieu die niet redelijkerwijs te verwachten valt in de betreffende omgeving;
2. bij het bovengenoemde gebruik moet sprake zijn van een normale afwikkeling van verkeer en wordt voldaan aan de in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan opgenomen uitgangspunten met betrekking tot parkeren. De regel is dat parkeren op

- eigen erf dient plaats te vinden of dat de initiatiefnemer op eigen kosten parkeerplaatsen aanlegt in het openbaar gebied;
3. de aanwezige waarden waaronder stedenbouwkundige, cultuurhistorische of landschappelijke waarden mogen niet onherstelbaar worden beïnvloed door de activiteit.

3.6 Weigeringsgrond (derde)belanghebbenden

De aanvraag om omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan kan worden geweigerd indien het bouwplan tot gevolg heeft dat de gebruiksmogelijkheden van de gronden en gebouwen van (derde)belanghebbenden onevenredig worden beperkt.

4 Afwijken met ruimtelijke onderbouwing

4.1 Bevoegd gezag

De bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, ligt bij het college van B&W (artikel 2.4 lid 1 Wabo). Het college heeft de mogelijkheid deze bevoegdheid te mandateren aan de afdeling die de omgevingsvergunningen verleent. De gemeenteraad heeft gelet op artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht voor bepaalde categorieën van gevallen een Algemene verklaring van geen bedenking vastgesteld (zie bijlage).

4.2 Wettelijke voorwaarden

In aanvulling op de in hoofdstuk 3 genoemde afwijkingsmogelijkheden, is in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor activiteiten die in strijd zijn met het bestemmingsplan. De gemeente kan op basis van dit artikel een omgevingsvergunning verlenen, onder voorwaarde dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

4.3 Gemeentelijke richtlijnen

Bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in paragraaf 4.2, geldt dat een ontwikkeling alleen wordt toegestaan als wordt voldaan aan bepaalde voorwaarden. Is dit niet het geval dan zal geen medewerking worden verleend aan deze afwijkingsmogelijkheid.

Voorwaarden:

1. De activiteit moet passen binnen de geldende of in ontwerp neergelegde visies en beleidskaders van de gemeente, provincie en het rijk.
2. De ruimtelijke uitstraling van de ontwikkeling moet passen binnen het (woon)gebied. Er mag geen aantasting plaatsvinden van het woon- en leefmilieu die niet redelijkerwijs te verwachten valt in de betreffende omgeving.
3. De aanwezige waarden waaronder stedenbouwkundige, cultuurhistorische of landschappelijke waarden mogen niet nadelig worden beïnvloed door de activiteit.
4. Er moet sprake zijn van een normale afwikkeling van verkeer en worden voldaan aan de in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan opgenomen uitgangspunten met betrekking tot parkeren. De regel is dat parkeren op eigen erf dient plaats te vinden of dat de initiatiefnemer op eigen kosten parkeerplaatsen aanlegt in het openbaar gebied.
5. De ontwikkeling mag geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en/of belangen van belanghebbenden.
6. De ontwikkeling moet voldoen aan de wettelijke eisen t.a.v. milieu.
7. Een seksinrichting, prostitutie, erotisch getinte horecabedrijven of horecabedrijf voor het afhalen en nuttigen van drugs (coffeshop) zijn niet toegestaan.
8. Afwijkingen zijn niet toegestaan bij een recreatieverblijf. Een 'extra' uitbreiding van een recreatieverblijf zou namelijk de aard, omvang en karakter aantasten en het aanzien geven van een permanente woning.

4.4 Procedure en indieningsvereisten

Procedure

Bij een afwijkingsprocedure als omschreven in paragraaf 4.2 is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van kracht, zoals omschreven in artikel 3.10 t/m artikel 3.14 van de Wabo.

Indieningsvereisten

Bij een aanvraag omgevingsvergunning dient te worden voldaan aan de indieningsvereisten zoals vastgelegd in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Indien er sprake is van een afwijkingsprocedure als omschreven in paragraaf 4.2, is de aanvrager ingevolge artikel 3.2 van de Mor verplicht om de ruimtelijke gevolgen van de activiteit uit te werken in een ruimtelijke onderbouwing. De gemeente stelt hierbij als eis dat de onderbouwing ten minste de volgende onderdelen bevat:

1. Een ruimtelijke onderbouwing van het project, inhoudende een beschrijving van de ruimtelijke gevolgen die het project op de omgeving zal hebben: inrichting van het plan, ruimtelijke c.q. landschappelijke inpassing, stedenbouwkundige inpassing, parkeerfaciliteiten, verkeersontsluiting (een en ander geïllustreerd door middel van een inrichtings- of stedenbouwkundige schets).
2. Onderzoek naar de ruimtelijke effecten en uitvoerbaarheid van het project. De volgende onderzoeken kunnen van toepassing zijn:
 - a. Bodem
 - b. Geluid
 - c. Luchtkwaliteit
 - d. Geur
 - e. Lichtverontreiniging
 - f. Externe veiligheid
 - g. Bedrijven en milieuzonering
 - h. Plan MER
 - i. Flora en Fauna
 - j. Duurzaamheid
 - k. Watertoets
 - l. Archeologie en cultuurhistorie
 - m. Mobiliteitstoets (verkeerssituaties)
 - n. Economische uitvoerbaarheid

Welke onderzoeken exact nodig zijn is afhankelijk van de omvang en het soort project.
3. Een toetsing aan vigerend ruimtelijk beleid en wetgeving van:
 - a. Het rijk, zoals vastgelegd in Wro, Wabo en eventueel een rijksbestemmingsplan;
 - b. De provincie, zoals vastgelegd in de vigerende provinciale ruimtelijke structuurvisie, provinciale ruimtelijke verordening en eventueel een provinciaal bestemmingsplan;
 - c. De gemeente, zoals vastgelegd in o.a. het ter plaatse geldende bestemmingsplan, structuurvisie(s), welstandsnota en eventueel landschap ontwikkelingsplan of beeldkwaliteitsplan.
4. Een overzicht van mogelijke belemmeringen voor het project, waarbij minimaal aandacht wordt besteed aan:
 - a. Kabels en leidingen tracés;
 - b. Privaatrechtelijke belemmeringen;
5. Een planschadeovereenkomst;
6. Resultaat van overleg met de waterbeheerder (Rijkswaterstaat, provincie en/of waterschap) in het kader van de (provinciale) watertoets;

Ten behoeve van de elektronische publicatie van het ontwerp-besluit op de nationale website www.ruimtelijkeplannen.nl dient de aanvrager in een IMRO-gecodeerde versie te voorzien e.e.a. conform de vereisten zoals deze wettelijk zijn vastgelegd voor projectbesluiten.

5 (Partiële) herziening bestemmingsplan

5.1 Bevoegd Gezag

De bevoegdheid om een bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk (partieel) te herzien ligt op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bij de gemeenteraad.

5.2 Wettelijke voorwaarden

Naast de hoofdstuk 3 en 4 beschreven afwijkingsmogelijkheden, kan een strijdige activiteit ook mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan waarmee de activiteit in strijd is (gedeeltelijk) te herzien. Zo'n partiële of gedeeltelijke herziening wordt ook wel een postzegelbestemmingsplan genoemd. Het plangebied betreft in dit geval het gebied waarbinnen de activiteit plaatsvindt. In afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening staan de bepalingen omtrent de procedure uitgelegd.

5.3 Gemeentelijke richtlijnen

Bij het gedeeltelijk herzien van het bestemmingsplan als bedoeld in paragraaf 5.2, geldt dat aan de procedure enkel medewerking wordt verleend indien wordt voldaan bepaalde voorwaarden. Is dit niet het geval dan zal geen medewerking worden verleend aan deze afwijkingsmogelijkheid.

Voorwaarden:

1. De activiteit moet passen binnen de geldende of in ontwerp neergelegde visies en beleidskaders van de gemeente, provincie en het rijk.
2. De ruimtelijke uitstraling van de ontwikkeling moet passen binnen het (woon)gebied. Er mag geen aantasting plaatsvinden van het woon- en leefmilieu die niet redelijkerwijs te verwachten valt in de betreffende omgeving.
3. De aanwezige waarden waaronder stedenbouwkundige, cultuurhistorische of landschappelijke waarden mogen niet nadelig worden beïnvloed door de activiteit.
4. Er moet sprake zijn van een normale afwikkeling van verkeer en worden voldaan aan de in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan opgenomen uitgangspunten met betrekking tot parkeren. De regel is dat parkeren op eigen erf dient plaats te vinden of dat de initiatiefnemer op eigen kosten parkeerplaatsen aanlegt in het openbaar gebied.
5. De ontwikkeling mag geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en/of belangen van belanghebbenden.
6. De ontwikkeling moet voldoen aan de wettelijke eisen t.a.v. milieu.
7. Een seksinrichting, prostitutie, erotisch getinte horecabedrijven of horecabedrijf voor het afhalen en nuttigen van drugs (coffeshop) zijn niet toegestaan.
8. Afwijkingen zijn niet toegestaan bij een recreatieverblijf. Een 'extra' uitbreiding van een recreatieverblijf zou namelijk de aard, omvang en karakter aantasten en het aanzien geven van een permanente woning.

5.4 Procedure en indieningsvereisten

Procedure

Bij een herziening van het bestemmingsplan als bedoeld in paragraaf 5.2, is de bestemmingsplanprocedure van kracht, zoals omschreven in afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening.

Indieningsvereisten

De aanvrager dient te voorzien in een IMRO gecodeerd bestemmingsplan. Het vervaardigen hiervan gebeurt in overleg met de betrokken gemeenteambtenaar. De toelichting van het bestemmingsplan bevat in ieder geval de volgende onderdelen:

1. Een ruimtelijke onderbouwing van het project, inhoudende een beschrijving van de ruimtelijke gevolgen die het project op de omgeving zal hebben: inrichting van het plan, ruimtelijke c.q. landschappelijke inpassing, stedenbouwkundige inpassing, parkeerfaciliteiten, verkeersontsluiting (een en ander geïllustreerd door middel van een inrichtings- of stedenbouwkundige schets).

2. Onderzoek naar de ruimtelijke effecten en uitvoerbaarheid van het project. De volgende onderzoeken kunnen van toepassing zijn:
 - a. Bodem
 - b. Geluid
 - c. Luchtkwaliteit
 - d. Geur
 - e. Lichtverontreiniging
 - f. Externe veiligheid
 - g. Bedrijven en milieuzonering
 - h. Plan MER
 - i. Flora en Fauna
 - j. Duurzaamheid
 - k. Watertoets
 - l. Archeologie en cultuurhistorie
 - m. Mobiliteitstoets (verkeerssituaties)
 - n. Economische uitvoerbaarheid

Welke onderzoeken exact nodig zijn is afhankelijk van de omvang en het soort project.

3. Een toetsing aan vigerend ruimtelijk beleid en wetgeving van:
 - a. Het rijk, zoals vastgelegd in Wro, Wabo en eventueel een rijksbestemmingsplan;
 - b. De provincie, zoals vastgelegd in de vigerende provinciale ruimtelijke structuurvisie, provinciale ruimtelijke verordening en eventueel een provinciaal bestemmingsplan;
 - c. De gemeente, zoals vastgelegd in o.a. het ter plaatse geldende bestemmingsplan, structuurvisie(s), welstandsnota en eventueel landschap ontwikkelingsplan of beeldkwaliteitsplan.
4. Een overzicht van mogelijke belemmeringen voor het project, waarbij minimaal aandacht wordt besteed aan:
 - a. Kabels en leidingen tracés;
 - b. Privaatrechtelijke belemmeringen;
5. Een planschadeovereenkomst;
6. Resultaat van overleg met de waterbeheerder (Rijkswaterstaat, provincie en/of waterschap) in het kader van de (provinciale) watertoets;

Ten behoeve van de elektronische publicatie van het ontwerpbestemmingsplan op de nationale website www.ruimtelijkeplannen.nl dient de aanvrager in een IMRO-gecodeerde versie te voorzien e.e.a. conform de vereisten zoals deze wettelijk zijn vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

6 Slotbepalingen

6.1 Inwerkingtreding

Dit beleid treedt in werking op de eerste dag na de dag waarop zij op grond van de Algemene wet bestuursrecht is bekendgemaakt.

6.2 Titel

Het beleid kan worden aangehaald met de citeertitel: "Afwijkingenbeleid gemeente Stichtse Vecht 2014".

Bijlage 1 - Begripsbepalingen

1. **aanduiding:**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
2. **aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
3. **achtererfgebied:**
erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw.
4. **achtergevel(rooi)lijn:**
de denkbeeldige lijn in het verlengde van de achterkant van het hoofdgebouw die loopt tot aan de perceelgrenzen.
5. **afhankelijke woonruimte (i.v.m. mantelzorg):**
een onderdeel van het hoofdgebouw of een bijbehorend bouwwerk bij een woning dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.
6. **afvalinzamelsysteem:**
geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken/voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas, papier, textiel en dergelijke.
7. **agrarisch aanverwant gebruik:**
gebruik dat in nauwe relatie staat tot het agrarisch bedrijf, waarvan de werkzaamheden in hoofdzaak bestaan uit het verlenen van diensten aan derden in de vorm van het houden van dieren en/of het telen en bewerken van gewassen, waaronder paardenpension/-houderij, dierenpension, manege en hoveniersbedrijven niet worden begrepen.
8. **agrarisch bedrijf:**
een bedrijf gericht op het voortbrengen van agrarische producten, door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, mits de exploitatie van deze bedrijven geheel of grotendeels gebonden is aan ter plaatse of in de nabijheid aanwezige gronden. O.a. intensieve veehouderijen, paardenpension/-houderij, dierenpension, manege en hoveniersbedrijven worden hier niet onder begrepen. Detailhandel mag uitsluitend plaatsvinden als niet-zelfstandige en ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde agrarische producten.
9. **agrarisch bedrijfsgebouw:**
een gebouw, dat blijkens zijn aard en indeling voor een agrarisch bedrijf is bestemd, waaronder de agrarische bedrijfswoningen en kassen niet worden begrepen.
10. **agrarische bedrijfswoning:**
een woning bij een agrarisch bedrijf, uitsluitend dienend voor de huisvesting van een huishouding waarvan de huisvesting ter plaatse, gelet op de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is.
11. **agrarisch beheer:**
het beheren en onderhouden van gronden, gericht op het voortbrengen van producten en behoud en herstel van het cultuurlandschap en natuurwaarden door middel van het telen van gewassen en/of het (hobbymatig) houden van dieren. Intensieve vormen van agrarische productie en (boom)kwekerijen zijn niet toegestaan.

12. **agrarisch handels- en hulpbedrijf:**
een niet-industrieel bedrijf, dat is gericht op het leveren van dieren, goederen en diensten aan agrarische bedrijven dan wel op het verwerken of opslaan van dieren en goederen, die afkomstig zijn van agrarische bedrijven.
13. **agrarische hulpgebouwen:**
buiten agrarische bouwvlakken gelegen gebouwen ten behoeve van een agrarisch bedrijf, zoals veldschuren, schuilgelegenheden voor vee en melkstallen.
14. **(agrarisch) loonbedrijf:**
een bedrijf dat beschikt over gespecialiseerde machines en vakmensen die tegen betaling ter beschikking worden gesteld om werkzaamheden te verrichten voor agrarische bedrijven of werkzaamheden binnen de grond-, weg- en waterbouw. Het gaat dan bijvoorbeeld om oogstmachines (combines), graafmachines, kranen en dergelijke. Hier wordt geen aannemingsbedrijf bedoeld.
15. **agrarisch medegebruik:**
gebruik van gronden gericht op (extensief) agrarisch gebruik waarbij het gebruik ondergeschikt is aan de hoofdfunctie van de gronden.
16. **ambachtelijk bedrijf:**
een bedrijf dat op originele, kleinschalige of traditionele wijze en grotendeels handmatig producten vervaardigt, verwerkt, bewerkt, installeert of herstelt. Overwegend direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker.
17. **ambachtelijke bedrijfsvoering:**
het grotendeels handmatig vervaardigen, verwerken, installeren, herstellen of bewerken van producten en voorwerpen.
18. **ambulante handel:**
de verkoop en het te koop aanbieden, alsmede de uitstalling daarvan, van waren aan consumenten buiten vestigingen. Onder ambulante handel wordt mede verstaan (week)markten, standplaatsen buiten de markten en het venten.
19. **antenne-installatie:**
installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.
20. **archeologische waarde:**
de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.
21. **architectonische waarde:**
de authentieke kenmerken in de uiterlijke verschijningsvorm van bouwwerken welke eigen zijn aan een bepaalde kunsthistorische stijlperiode of een bouwvorm, welke karakteristiek is aan gebouwen uit een bepaalde streek, waarbij in hoofdzaak gelet wordt op onder meer de uitwendige hoofdvorm van een gebouw, bepaald door grondoppervlak, goothoogte, dakhelling, nokrichting en -hoogte en de gevelindeling.
22. **atelier:**
werkplaats van een beeldend kunstenaar, waarbij detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van ter plaatse vervaardigde producten is toegestaan.
23. **bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

24. **bebouwingspercentage:**
het percentage van de oppervlakte van het bouwperceel dat op grond van de regels en/of verbeelding mag worden bebouwd. In geval er sprake is van meerdere eigenaren wordt het percentage naar rato van het oppervlak van het in eigendom zijnde perceel bepaald.
25. **bed and breakfast:**
een activiteit ondergeschikt aan een woning die gerund wordt door de eigenaren tevens bewoners van de betreffende woning, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van kortdurend toeristisch nachtverblijf in combinatie met het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten.
26. **bedrijf:**
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren, verhandelen en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen. Detailhandel mag uitsluitend plaatsvinden als niet-zelfstandige en ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen van het bedrijf.
27. **bedrijf aan huis:**
een bedrijf of het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid (geheel of overwegend door middel van handwerk), dat niet krachtens milieuregelgeving vergunnings- of meldingsplichtig is, dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Detailhandel, horeca, kinderdagverblijven, seksinrichtingen, prostitutie, koeriersbedrijven en (personen)transport vallen hier niet onder.
28. **bedrijfsgebouw:**
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.
29. **bedrijfsverzamelgebouw:**
een bedrijfsverzamelgebouw is een gebouw op een onverdeeld bouwperceel, waarin drie of meer bedrijven zijn gevestigd. In een bedrijfsverzamelgebouw mogen alle toegelaten milieucategorieën worden gevestigd, inclusief kantoren waarbij maximaal 1/3 van het bedrijfsvloeroppervlak van een bedrijfsverzamelgebouw in gebruik mag zijn ten behoeve van kantoren.
30. **bedrijfsvloeroppervlak:**
de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels, instellingen of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.
31. **bedrijfswoning:**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.
32. **beeldkwaliteit:**
alle aspecten die van invloed zijn op de voorstelbaarheid en beleving van de ruimtelijke omgeving en objecten in die omgeving (waaronder de cultuurhistorische en landschappelijke waarden).
33. **begraafplaats:**
een locatie waar overledenen worden begraven dan wel worden bijgezet in een urnenmuur of urnenveld.

34. beperkt kwetsbaar object:

- a. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, dienst- en bedrijfswoningen van derden, sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- b. kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder c, vallen;
- c. sport- en kampeerterrainen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder d, vallen;
- d. objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- e. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

35. beroep aan huis:

een dienstverlenend beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Detailhandel, horeca, kinderdagverblijven, seksinrichtingen, prostitutie, koeriersbedrijven en (personen)transport vallen hier niet onder.

36. beschermd monument:

een onroerend monument als bedoeld in artikel 1, onder d, van de Monumentenwet 1988, met uitzondering van een beschermd archeologisch monument als bedoeld in artikel 1, onder c, van die wet.

37. beschermd stads- en dorpsgezicht:

gebied als bedoeld in artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988.

38. bestaande situatie:

- a. bij bebouwing: een legaal bouwwerk dat op het moment van ter inzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van de ter inzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders bepaald;
- b. bij gebruik: het legale gebruik dat bestaat op het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen, danwel nadien kan worden gebruikt krachtens een verleende vergunning, tenzij in de regels anders bepaald.

39. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

40. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

41. bijbehorend bouwwerk:

een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

42. **bijzondere woonruimte:**
woonruimte waarin, al dan niet zelfstandige, woningen zijn opgenomen met gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een bejaardenhuis, woon- zorgcomplex of daarmee gelijk te stellen voorziening.
43. **boatsaver:**
een al dan niet drijvende voorziening ter opslag en overkapping van een boot.
44. **bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
45. **bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak.
46. **bouwlaag:**
een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder indien deze lager zijn dan 2,1 m en niet normaal beloopbaar zijn.
47. **bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
48. **bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel.
49. **bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
50. **bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct hetzij indirect steun vindt in of op de grond.
51. **buitenplaats:**
een historische buitenplaats is aangelegd. Zij kan deel uitmaken van een landgoed. Het geheel wordt met name gevormd door een, eventueel thans verdwenen, in oorsprong versterkt huis, kasteel, buitenhuis of landhuis, met bijgebouwen, omgeven door tuinen en/of park met één of meer van de volgende onderdelen, zoals grachten, waterpartijen, lanen, boomgroepen, parkbossen, (sier)weiden, moestuinen en ornamenten. De samenstellende delen, een ensemble vormend, van terreinen (met beplanting), lanen, waterpartijen en waterlopen, gebouwen, bouwwerken en tuinornamenten zijn door de opzet of ontwerp van tuin en park en het (utilitair) gebruik historisch en architectonisch met elkaar verbonden en vormen zo een onlosmakelijk geheel. Onderdeel van een historische buitenplaats vormen die gebouwen, bouwwerken en tuinornamenten, die compositorisch deel uitmaken van het ontwerp en de opzet en inrichting van de tuin- en/of parkaanleg dan wel dienen voor gebruik in samenhang met de oorspronkelijke bestemming.
52. **cultuurhistorische waarde:**
de aan een (samenstel van) bouwwerk(en) of gebied toegekende waarde in verband met het beeld dat door het gebruik in de loop van de geschiedenis is ontstaan, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur.

53. **detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
54. **dienstverlening/maatschappelijke dienstverlening:**
een (naar openingstijden) met een winkel vergelijkbare onderneming die is gericht op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en wordt geholpen, zulks met uitzondering van horecaondernemingen en seksinrichtingen/prostitutie.
55. **Erf of erven:**
een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, voor zover de bestemming deze inrichting niet verbiedt.
56. **erotisch getinte vermaaksfunctie:**
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.
57. **evenement:**
een één of meerdaagse voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, thematische beurzen en markten.
58. **extensief recreatief medegebruik:**
recreatief gebruik van gronden, zoals wandelen, fietsen, varen, zwemmen, vissen en daarmee gelijk te stellen activiteiten (met uitzondering van rust- en picknickplaatsen met bijbehorend meubilair), dat geen specifiek beslag legt op de ruimte, behoudens ruimtebeslag door voet-, fiets- en ruiterspaden.
59. **galerie:**
ruimte voor het exposeren en verkopen van kunstwerken.
60. **gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
61. **geluidsgevoelig object:**
woningen, alsmede gebouwen, terreinen en ruimten als bedoeld in de Wet geluidhinder.
62. **gestapelde woning:**
een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangsniveau, gewaarborgd is.
63. **hoofdgebouw:**
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.
64. **hoogtescheidingslijn:**
een op de verbeelding binnen een bouwvlak aangegeven lijn waarmee de scheiding tussen twee binnen dat bouwvlak aangegeven hoogteaanduidingen wordt weergegeven.
65. **horeca(onderneming):**

een onderneming die in zijn algemeenheid is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, het verstrekken en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

De volgende specifieke vormen worden onderscheiden, waarbij in het kader van dit bestemmingsplan geen discotheken of (soft)drugverstekkende gelegenheden zijn toegestaan. Bij de begrippen is een categorie-indeling aangegeven welke in de regels wordt gebruikt:

Categorie h1: (winkel)ondersteunende horeca waaronder verstaan wordt: een onderneming, die qua openingstijden vergelijkbaar is met detailhandelsvestigingen, althans geen latere sluitingstijd dan 21.00 uur heeft, zoals een dagcafé, lunchroom, koffiecorner en ijssalon;

Categorie h2: bed & breakfast, pensionbedrijf waaronder verstaan wordt: een activiteit ondergeschikt aan een woning die gerund wordt door de eigenaren tevens bewoners van de betreffende woning, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van toeristisch nachtverblijf voor korte tijd en waarbij het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten (daaraan) ondergeschikt is;

Categorie h3: hotel waaronder verstaan wordt: een onderneming, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en eventueel het ondergeschikt exploiteren van zaalaccommodatie en het ondergeschikt verstrekken van voedsel en dranken;

Categorie h4: restaurant/eetcafé waaronder verstaan wordt: een onderneming, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waarbij het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is; alsmede tot het exploiteren van een ondergeschikte zaalaccommodatie;

Categorie h5: cafetaria/snackbar waaronder verstaan wordt: een onderneming gericht op het verstrekken aan de verbruiker van al dan niet ter plaatse bereide, kleine etenswaren, welke al dan niet ter plaatse kunnen worden gebruikt;

Categorie h6: zaalaccommodatie waaronder verstaan wordt: een onderneming, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van gelegenheid tot het houden van bruiloften en partijen, alsmede tot het houden van congressen, conferenties en andere vergaderingen en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;

Categorie h7: café/bar waaronder verstaan wordt: een zelfstandige, niet geheel of gedeeltelijk deel uitmakend van een hotel, restaurant of zaalaccommodatie voorkomende bedrijvigheid, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van maaltijden daaraan ondergeschikt is;

Categorie h8: discotheek/dancing waaronder verstaan wordt: een uitgaansgelegenheid bestaande uit één of meerdere bars en een plek waar je kunt dansen op of luisteren naar (live)muziek.

66. huishouden:

persoon of groep personen die een huishouding voert, niet zijnde (bedrijfsmatige) kamerbewoning/kamerverhuur.

67. huishouding:

regeling van het huishouden, familieleven, huisgezin.

68. jongerenontmoetingsplek (JOP):

een speciaal ingerichte plek in het openbaar gebied waar jongeren rond kunnen hangen.

69. kamerbewoning/kamerverhuur:

het gebruik van een hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken door meer dan één zelfstandig huishouden.

70. Kampeermiddel

een recreatief onderkomen waarvoor geen bouwvergunning is vereist zoals een tent, een tentwagen, een kampeerauto of toercaravan dan wel enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, waarvoor geen bouwvergunning is vereist.

71. kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen / het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij afnemers niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord worden gestaan en geholpen.

72. kap:

een gesloten bovenbeëindiging van een bouwwerk waarbij bij een horizontale projectie ten minste 50% van het gebouw wordt afgedekt met hellende dakvlakken.

73. karakteristiek:

een onroerend monument, gebouw, bouwwerk of beplanting aangemerkt als karakteristiek vanwege de karakteristieke waarde in het straatbeeld, zijn schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde, en waarvan het behoud van belang is.

74. kelder:

een grotendeels ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorend bovengronds bouwwerk.

75. kelderingang:

een constructie die dient voor de toegang tot een kelder.

76. kelderkoekoek:

een uitgebouwde constructie van beperkte omvang aan de buitenzijde van de kelderwand die dient voor daglichttoetreding en/of ventilatie van de kelder. Als uitgebouwde bak wordt het ook wel een lichtkolk of vossengat genoemd, een lange doorgaande koekoek ook wel een wolfskuil.

77. kwetsbaar object:

- a. woningen, niet zijnde woningen als bedoeld bij de definitie voor beperkt kwetsbare objecten;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals: ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
- c. scholen;
- d. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- e. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals: kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
- f. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- g. kampeer- en andere recreatieterrainen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

78. Landschapswaarden of landschappelijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarde in visueel-ruimtelijk en/of cultuurhistorisch en/of ecologisch en/of geomorfologisch opzicht.

79. **ligplaats:**
een plaats voor het aanleggen van vaartuigen.
80. **maatschappelijke voorzieningen:**
zijn gebaseerd op de maatschappelijke taakstelling van de overheid en worden meestal uitgevoerd door vrijwilligersorganisaties, zelfstandige instellingen die de overheid financiert/subsidieert op basis van prestatieafspraken of professionele (welzijns)stichtingen. Het betreffen overwegend educatieve-, medische-, welzijns-, levensbeschouwelijke- en zorgvoorzieningen (waaronder opvang voor o.a. kinderen, ouderen en gehandicapten) en openbare dienstverlening, met bijbehorende ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.
81. **mantelzorg:**
het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op het fysieke, psychische en/of sociale vlak.
82. **natuurwaarden:**
de aan een gebied eigen zijnde ecologische waarden.
83. **nevenactiviteit:**
een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m^2), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat.
84. **normaal onderhoud, gebruik en beheer:**
een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.
85. **nutsvoorzieningen:**
gebouwde dan wel ongebouwde voorzieningen ten behoeve van algemene nutsdoeleinden zoals de watervoorziening, afval, energievoorziening of het (tele)communicatie-verkeer.
86. **objecten met cultuurhistorische waarde:**
bebouwing met cultuurhistorische waarde waaronder naast het hoofdgebouw tevens de (aangebouwde) voormalige bedrijfsgedeelten vallen die, gelet op de oorspronkelijke functie en bouwwijze, een wezenlijk onderdeel uitmaken van de oorspronkelijke (bedrijfs)bebouwing; hieronder vallen niet latere aan- of uitbouwen (erfbebouwing) zonder cultuurhistorische waarde.
87. **oever:**
waterkant langs rivieren, meren, kanalen enz..
88. **ondergeschikte functie:**
functie die ondergeschikt is aan de hoofdfunctie.
89. **ondergeschikte detailhandel:**
detailhandel vanuit vestigingen/voorzieningen die als hoofdactiviteit geen detailhandel hebben en waarvan de detailhandelsfunctie in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend aantoonbaar ondergeschikt en gelieerd is aan de hoofdfunctie.
90. **ondergeschikte horeca:**
horeca vanuit vestigingen/voorzieningen die als hoofdactiviteit geen horeca hebben en die in ruimtelijk en functioneel opzicht duidelijk ondergeschikt en gelieerd is aan de hoofdfunctie zoals een kantine bij een sportaccommodatie.
91. **overkapping:**
een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het gebruiksgenot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde

van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren.

92. **overtuin:**

een (particuliere) tuin, veelal (van oorsprong) behorend bij een buitenplaats, met een zekere cultuurhistorische en landschappelijke waarde, vanwege de oriëntatie op zowel de Vecht als de (voormalige) buitenplaats, het herenhuis of het buitenhuis.

93. **perceelsgrens:**

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

94. **perifere of volumineuze detailhandel:**

detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en detailhandel in ABC-goederen (auto's, boten en caravans), tuincentra, bouwmarkten, detailhandel in grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting waaronder meubels, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling (en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden).

95. **permanente bewoning**

het gebruiken van een recreatieverblijf en/of kampeermiddel als hoofdverblijf. Onder hoofdverblijf wordt in dit verband verstaan: De plaats die feitelijk het centrum vormt van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene. Van een hoofdverblijf is in ieder geval sprake indien de betrokkene gedurende een aaneengesloten periode van 180 dagen per kalenderjaar tenminste 2/3 van die tijd het adres van het recreatieverblijf c.q. het kampeermiddel als woonadres in gebruik heeft.

96. **prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

97. **recreatie:**

vrijtijdsbesteding die in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, trimmen, fietsen, paardrijden, vissen, zwemmen, roeien, kanoën etc.

98. **recreatiewoning/recreatieverblijf**

een gebouw, zoals een stacaravan, een chalet, mobilehome, trekkershut of een zomerhuis, dat bestemd is voor verblijfsrecreatie;

99. **seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

100. **speelterrein:**

een terrein dat erop gericht is om in de openlucht speel- en recreatiemogelijkheden te bieden en waarop speelvoorzieningen kunnen worden geplaatst.

101. **speelvoorziening:**

een voorziening, die erop gericht is om in de openlucht speel- en recreatiemogelijkheden te bieden.

102. **standplaats:**

een plek in het openbaar gebied waar ambulante handelaren een dagdeel, dag en/of een aantal dagen per week waren kunnen verkopen zoals een weekmarkt.

- 103. straatmeubilair:**
bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals: verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken; telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame (inclusief de reclame zelf); kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van niet meer dan 50m³ en een hoogte van niet meer dan 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen; (ondergrondse) afvalinzamelsystemen.
- 104. steiger:**
een constructie langs of dwars op een oever die als aanlegplaats voor schepen dient.
- 105. streefpeil:**
het reglementair vastgestelde waterpeil dat door de beherende instantie wordt nagestreefd.
- 106. terras:**
een buiten de besloten ruimte van een inrichting liggend deel van een horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt.
- 107. Verblijfsrecreatie**
vorm van recreatie waarbij de recreant voor een bepaalde tijd, maar ten minste een nacht in het recreatiegebied of de toeristische plaats verblijft. Het gebied is daartoe ingericht met faciliteiten als hotels, pensions, kampeerterreinen en recreatieverblijven;
- 108. volumineuze detailhandel:**
detailhandel in goederen, die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, woning- en tuinrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair.
- 109. Voorerf/voorerfgebied:**
de gronden die behoren bij een hoofdgebouw en gelegen zijn voor de voorgevelrooilijn en die geen onderdeel uitmaken van het achtererfgebied.
- 110. voorgevel:**
de naar het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar het openbaar gebied gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt.
- 111. voorgevelrooilijn:**
de denkbeeldige lijn in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw.
- 112. vrijstaand:**
bebouwing waarbij de gebouwen aan beide zijden niet tegen een al dan niet op een ander bouwperceel gelegen gebouw zijn gebouwd.
- 113. waterhuishoudkundige voorzieningen:**
voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit., waaronder duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen ten behoeve van berging en infiltratie van hemelwater.
- 114. (kunst)werk:**
bouwwerk, geen gebouw zijnde ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct, een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

- 115. woonschip:**
elk vaar- of drijftuig, dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als of te oordelen naar zijn constructie en/of inrichting uitsluitend of in hoofdzaak bestemd is tot als hoofdbewoning geldend dag- en/of nachtverblijf van één of meer personen.
- 116. woning/wonen/wooneenheid:**
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- 117. Woonwagen**
voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst.
- 118. Woonzorg voorzieningen:**
bebouwing bestaande uit woningen in combinatie met zorg- en welzijnsvoorzieningen, bv. in het kader van de gezondheidszorg, ten behoeve van met name de bewoners van deze woningen.
- 119. zijerf:**
de gronden die behoren bij een hoofdgebouw en gelegen zijn achter de voorgevelrooilijn en vóór de achtergevelrooilijn.
- 120. zorginstelling:**
een organisatie die onder de Kwaliteitswet zorginstellingen (KWZ) valt, zoals een verpleeghuis.
- 121. zorgvoorziening:**
een uitvalsbasis voor (medische) zorgverlening en dienstverlening op het gebied van (medische) zorg zoals zorgservicepunten, opvang van o.a. kinderen, gehandicapten en ouderen, naschoolse opvang, bureau voor jeugd en gezin, consultatiebureaus en verhuur van hulpmiddelen.
- 122. zorgwoning:**
een woning bestemd voor zelfstandig dan wel in groepsverband wonen voor mensen die in lichte dan wel overwegende mate hulpbehoevend zijn.

Bijlage 2 – Wijze van meten

1.1 wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. **afstand:**
de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot (bouw)perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.
2. **de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel, bouwvlak of ander terrein:**
buitenwerks boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen bouwwerken worden opgeteld.
3. **bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):**
binnenwerks met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten, worden opgeteld;
4. **bouwhoogte van een bouwwerk:**
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
5. **bouwhoogte van een antenne-installatie:**
 - a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
 - b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.
6. **bovenkant spoorstaaf:**
de hoogte van de bovenkant van de laagste spoorstaaf.
7. **breedte van een bouwperceel:**
tussen de twee zijdelingse perceelsgrenzen, gemeten in de bebouwingsgrens of (rooi)lijn;
8. **breedte van een bouwwerk:**
buitenwerks en/of het hart van scheidingsmuren en evenwijdig aan de betreffende gevel;
9. **dakhelling:**
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
10. **diepte van een bouwwerk:**
buitenwerks (en/of het hart van scheidingsmuren) en haaks op de betreffende gevel;
11. **goothoogte van een bouwwerk:**
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met dien verstande dat bij een lessenaarsdak het laagste punt van het dak als goothoogte wordt aangemerkt;
12. **hoogte van een windturbine:**
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;
13. **horizontale diepte van een gebouw:**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel.

14. inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van de daken en dakkapellen;

15. insteek van watergangen:

vanaf de insteek die wordt gevormd door de snijlijn tussen het schuine talud van de oever en het maaiveld;

16. oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

17. oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping;

18. peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het oorspronkelijke aansluitende terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. voor gebouwen in het talud van de dijk: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de van de dijk afgekeerde zijde van het gebouw;
- d. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;
- e. voor een brug: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van het land- danwel bruggenhoofd.

19. verkoopvloeroppervlakte (detailhandel) (vvo):

binnenwerks met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte van ruimten welke rechtstreeks ten dienste staan van de detailhandelsactiviteiten en welke voor het publiek toegankelijk zijn worden opgeteld; kantoren, magazijnen en overige dienstruimten worden hieronder niet begrepen;

20. verticale diepte van een ondergronds bouwwerk:

van het peil tot aan de onderzijde van de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk;

1.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden stoepen, stoeptreden, trappen, funderingen, kelderkoekoeken, erkers, plinten, pilasters, kozijnen, gevel- en kroonlijsten, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen en/of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt en overige ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 0,5 m bedraagt.

1.3 Meten

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

Bijlage 3 Algemene verklaringen van geen bedenking

Bijlage 3 bestaat uit:

3-1 Algemene verklaring van geen bedenkingen

3-2 Algemene verklaring van geen bedenkingen_Planetenbaan

Beide zijn opgenomen als aparte bladwijzers.

22 NOV. 2011

Raadsvoorstel (gewijzigd)

Conform besloten.
De griffier.

Werksessie

Portefeuillehouder
K.H. Wiersema
OrganisatieonderdeelOpsteller
Sander Haak & Tom van EsAgendanummer
12
Registratie nummer

Onderwerp

Algemene verklaring van geen bedenkingen
omgevingsvergunningen, gewijzigd naar
aanleiding van de werksessie van 7-11-2011

Begrotingswijziging

nee

Datum raadsvergadering

Aan de gemeenteraad

Voorstel

De bijgaande lijst vast te stellen, waardoor in de bedoelde gevallen een 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad niet is vereist.

Inleiding

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) in werking getreden. Hierdoor kunnen onder andere bouw-, sloop- en kapvergunning worden samengevoegd in één omgevingsvergunning. Het college is het bevoegde bestuursorgaan om een besluit te nemen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, ook als deze in strijd is met het bestemmingsplan.

Echter op basis van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (verder: Bor) moet de gemeenteraad een **verklaring van geen bedenkingen** afgeven voordat het college een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan kan verlenen. In het kort gezegd, u moet als raad aangeven geen bezwaren te hebben voordat het college een besluit kan nemen.

In artikel 6.5 Bor is bepaald dat de gemeenteraad gevallen kan aanwijzen waarin deze verklaring van de raad niet is vereist. Het college kan dan, onder verwijzing naar deze lijst van gevallen, beschikken op een aanvraag om een omgevingsvergunning. Een dergelijke werkwijze wordt in vrijwel alle Nederlandse gemeentes gehanteerd.

Naar aanleiding van de werksessie van 7 november 2011 is dit voorstel op een aantal punten aangepast. Tijdens deze werksessie is namelijk gesproken over met name het aantal woningen en de mogelijkheid om een jongerenhangplek te realiseren. In bijgevoegd raadsbesluit zijn deze punten aangepast, conform de opmerkingen van de werksessie. Het aantal woningen is verlaagd van 25 naar 5 woningen (punt II b.) en onder punt II d. is een jongerenhangplek nu expliciet uitgesloten. Hiertoe hebben wij mede gekozen, omdat wij momenteel werken aan een integraal voorstel over alle jongerenhangplekken die in onze gemeente momenteel op de rol staan. Dit zullen wij uw raad volgend jaar aanbieden. Wij willen uw raad daarmee een volledig beeld geven van de jongerenhangplekken en de daartoe te volgen procedures.

Argumenten

Bij het behandelen van aanvragen voor een omgevingsvergunning, is de burger gebaat bij een snelle en adequate afhandeling. Zonder de betreffende lijst, moet voor elke omgevingsvergunning waarbij sprake is van afwijking van het bestemmingsplan (dus ook voor de relatief kleinere afwijkingen) apart

een verklaring van geen bedenkingen worden gevraagd bij uw raad. Gezien de vergadercyclus van uw raad betekent dit een behoorlijke vertraging in het besluitvormingsproces. Met name de aanvragen voor relatief kleine projecten zijn hierdoor onnodig lang in procedure.

Het vaststellen van de lijst past goed in de schaa sprong die hoort bij een grote gemeente. Met een gemiddelde van ca. 20 vergunningaanvragen per week in onze gemeente, kan ook het aantal benodigde verklaringen van de raad flink oplopen. Dit zorgt voor volle agenda's en het onnodig bespreken van onderwerpen die grotendeels van onderschikt belang zijn aan de ruimtelijke hoofdlijnen.

In het bijgevoegde besluit zijn waarborgen opgenomen, zodat uw raad in bijzondere gevallen nog steeds om een verklaring van geen bedenkingen gevraagd moet worden. Daarbij gaat het onder meer (voor de volledige lijst, zie bijgevoegd raadsbesluit) om aanvragen waarbij:

1. Het initiatief niet passend is in de (nog op te stellen) gemeentelijke structuurvisie;
2. Het noodzakelijk is dat voor het initiatief een milieueffectrapport of een milieueffectbeoordeling op grond van de Wet milieubeheer wordt opgesteld;
3. De ontwikkeling de schaal of de structuur van de buurt of wijk overschrijdt;
4. Uit een analyse van het initiatief blijkt dat de realisering planschade kan veroorzaken en de aanvrager niet bereid is deze schade voor rekening te nemen.

Kanttekeningen

Geen kanttekeningen

Uitvoering

Gezien de algemene strekking van het aanwijzingsbesluit en de wettelijke grondslag moet deze worden beschouwd als een algemeen verbindend voorschrift. Het aanwijzingsbesluit moet ingevolge artikel 139 van de Gemeentewet bekend worden gemaakt door publicatie in de VAR. Het aanwijzingsbesluit wordt voorts ter inzage gelegd. Het aanwijzingsbesluit is niet aan inspraak onderhevig.

De nu voorliggende verklaring van geen bedenkingen zal in 2012 geëvalueerd worden. Daarbij zullen wij uw raad een overzicht presenteren van de op grond van deze VVGB afgegeven vergunningen. Zodoende bieden wij uw raad de mogelijkheid om, waar nodig, het beleid aan te passen.

Loenen aan de Vecht, 15 november 2011
Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

gemeentesecretaris

burgemeester

Raadsbesluit (gewijzigd)

Agendanummer
12

Registratienummer

Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen
omgevingsvergunningen

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

22 november 2011

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

gelezen het voorstel van de burgemeester en wethouders van 15 november 2011;

gelet op artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3°, artikel 3.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.5, derde lid, Besluit omgevingsrecht;

b e s l u i t :

- I. het College van Burgemeester en Wethouders te mandateren om aanvragen voor omgevingsvergunningen met betrekking tot het toepassen van een activiteit op grond van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te beoordelen op ontvankelijkheid;
- II. dat voor de volgende categorieën van gevallen geen verklaring van geen bedenkingen is vereist:
 - a. in geval van projecten die in overeenstemming zijn met door de gemeenteraad aanvaard gemeentelijk beleid vastgelegd in een gemeentelijk beleidsdocument, waarin specifieke ruimtelijke onderwerpen zijn geregeld en die door de raad zijn goedgekeurd als basis voor de verklaring;
 - b. in geval van realisering, verandering, vervanging en uitbreiding van woningen / woongebouwen met bijbehorende bouwwerken, ongeacht de maatvoering tot een maximum van 5 woningen;
 - c. in geval van realisering van functiewijzigingen van bestaande opstallen met bijbehorende gronden, de daaruit voorkomende bouwactiviteiten alsmede uitbreiding van bestaande functies. In geval van woningen geldt dat het voorgestelde project niet in strijd mag zijn met het onder b genoemde aantal. In geval van kantoren geldt dat het bruto vloeroppervlak in het voorgestelde project de 1500 m² niet te boven mag gaan. Deze categorie is niet van toepassing in geval van volumineuze detailhandel;
 - d. in geval van realisering, verandering, vervanging en uitbreiding van bouwwerken ten behoeve van sport, maatschappelijke doeleinden, recreatie of cultuur, zoals een school- of kerkgebouw, kinderdagverblijf / buitenschoolse opvang met bijbehorende voorzieningen. Deze categorie is niet van toepassing in geval van een jongerenhangplek;

- e. in geval van het gebruiken van gronden, wateren en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van woondoeleinden, parkeren, maatschappelijke voorzieningen, verkeersdoeleinden, tuin- en groenvoorzieningen, recreatie;
 - f. in geval van het verbeteren c.q. aanpassen van bestaande weg-, water-, parkeer-, fiets- en groenvoorzieningen van lokale aard inclusief bijbehorende bouwwerken, waaronder begrepen beschoeiingen, steigers, sluizen en gemalen;
 - g. in geval van het realiseren van openbare nutsvoorzieningen, mits de inhoud van de bebouwing de 250 m³ niet te boven gaat en het beoogde gebruik in relatie tot de omgeving niet hinderlijk van aard is;
 - h. in geval van het realiseren van kleinschalige voorzieningen van algemeen belang, zoals bergbezinkbassins, gemalen en sluizen, fietsstallingen, toiletten en voorzieningen voor afvalinzameling.
- III. dat het gebruik van de verklaring van geen bedenkingen voor onder II genoemde categorieën is uitgesloten wanneer een van de volgende criteria van toepassing is:
- a. indien het initiatief niet passend is in de vigerende gemeentelijke structuurvisie;
 - b. indien het noodzakelijk is dat voor het initiatief een milieueffectrapport of een milieueffectbeoordeling op grond van de Wet milieubeheer wordt opgesteld;
 - c. indien er op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan moet worden opgesteld en er geen toepassing kan worden gegeven aan artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening;
 - d. indien de ontwikkeling de schaal of de structuur van het buitengebied, de kleine kernen, de buurt of wijk overschrijdt;
 - e. indien blijkt dat de realisering planschade kan veroorzaken (als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening) én de aanvrager niet bereid is deze schade voor rekening te nemen.
- IV. dat dit besluit in werking treedt op de eerste dag na bekendmaking.

Loenen, 22 november 2011

Griffier

Voorzitter

27 MEI 2014

Raadsvoorstel

Conform besloten
De griffier.

Portefeuillehouder
F. Živković-Laurenta

Onderwerp

Aanpak leegstand kantoren Planetenbaan

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

27 mei 2014

Werksessie

13 mei 2014

Afdeling

Ontwikkeling

Mail opsteller

tom.verkammen@stichtsevecht.nl

Agendanummer

Registratie nummer

Z/13/25524-VB/14/03838

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. Kennisnemen van het inspiratieboekje "Planetenbaan Maarssen, opgaven, kwaliteiten en inspiraties";
2. Verklaring van geen bedenkingen af te geven voor transformaties van kantoren gelegen op het kantorenpark Planetenbaan/Kwadrant;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen bij transformaties van kantoren op het kantorenpark Planetenbaan/Kwadrant.

Samenvatting

Zoals reeds in Focus op Morgen is aangegeven is de aanpak van de leegstand in kantoren urgent. De gemeente is bezig om op U10 niveau afspraken te maken met het terugdringen van de kantoorvierkante meters in de regio. Een van de kantoorgebieden die aangepakt moet worden is de kantorenlocatie Planetenbaan/ Kwadrant in Maarssen. Uit diverse onderzoeken, zoals het Stec-onderzoek van de provincie Utrecht, blijkt dat de kantorenlocatie Planetenbaan, Maarssen, niet rendabel meer is als monofunctionele kantorenlocatie.

Om het gebied weer leefbaar te maken/ reuring te krijgen is in eerste instantie de markt aan zet. De gemeente heeft hier echter ook belang bij:

- Het gebied is de poort van Maarssenbroek: vanaf de Zuilense ring kom je er altijd langs.
- Verpaupering van een gebied betekent vermindering van de leefbaarheid.

Op basis van deze problematiek is in samenwerking met de provincie de eerste stap gezet naar herontwikkeling van de Planetenbaan. Hierbij was in eerste instantie het doel om een kader op te stellen waarbinnen initiatieven ontplooid konden worden. Echter gedurende het proces is gebleken dat het opstellen van een algemeen kader lastig is. Het daadwerkelijke doel is het creëren van economische flexibiliteit in een snel veranderde kantorenwereld. Hiervoor moet door een gemeente geen eindplaatje worden getoond. Het doel is duidelijk, maar de weg er naar toe moet niet worden vastgelegd. Zo kan geanticipeerd worden op de veranderende wereld. Wel is een gezamenlijke visie van belang. Een sterke visie en concept geven een onderscheidend vermogen.

Bijlagen

1. Inspiratieboekje Planetenbaan Maarssen, opgaven, kwaliteiten en inspiraties"
2. Schatkaart Planetenbaan
3. Herbestemmingswijzer

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Uit diverse onderzoeken, zoals het Stec-onderzoek van de provincie Utrecht, blijkt dat de kantorenlocatie Planetenbaan, Maarssen, niet rendabel meer is als monofunctionele kantorenlocatie. De belangrijkste reden hiervoor is de ligging van de locatie ten opzichte van Utrecht maar ook het soort gebouwen.

Geconcludeerd moet worden dat het gebied aan het einde van zijn economische levensduur is geraakt. De gebouwen en omgeving voldoen niet meer aan de eisen van de klant. Lagere prijzen betekent nog niet dat er huurders komen.

Planetenbaan in cijfers

- 59.500 m² kantoor
- 49% leegstand in 2012
- 6 eigenaren waarvan 1 onder curatele
- 100% kantoorbestemming
- 75% structurele leegstand
- Nog ± 15 bestaande bedrijven

Probleem: Niemand is eigenaar van het gebied, monofunctioneel, slechte kwaliteit openbare ruimte = gebied zit in een neerwaartse spiraal. Eigenaren zitten in prisonersdilemma.

Om het gebied weer leefbaar te maken/reuring te krijgen is in eerste instantie de markt aan zet. De gemeente heeft hier echter ook belang bij:

- Het gebied is de poort van Maarssenbroek: vanaf de Zuilense ring kom je er altijd langs.
- Verpaupering van een gebied betekent vermindering van de leefbaarheid.

Op basis van deze problematiek is in samenwerking met de provincie de eerste stap gezet naar herontwikkeling van de Planetenbaan. Hierbij was in eerste instantie het doel om een kader op te stellen waarbinnen initiatieven ontplooid konden worden. Echter gedurende het proces is gebleken dat het opstellen van een algemeen kader lastig is. Het daadwerkelijke doel is het creëren van economische flexibiliteit in een snel veranderende kantorenwereld. Hiervoor moet door een gemeente geen eindplaatje worden getoond. Het doel is duidelijk, maar de weg er naar toe moet niet worden vastgelegd. Zo kan geanticipeerd worden op de veranderende wereld. Wel is een gezamenlijke visie van belang. Een sterke visie en concept geven een onderscheidend vermogen.

Argumenten

1.1 Inspiratieboekje geeft eerste aanzet naar een nieuw begin van de Planetenbaan/Kwadrant

Zowel de gemeente als provincie zien dat iets gedaan moet worden aan de Planetenbaan. Hiervoor is vorig jaar het project gestart om een eerste stap te nemen in de gebiedsaanpak. Als eerste stap zijn interviews gehouden met de verschillende bestuurders, daarnaast is ook een tweetal sessies gehouden. Aan de eerste sessie namen de medewerkers van de gemeente en provincie deel. Het doel hiervan was om informatie op te halen van wat er op de verschillende beleidsvelden speelt. De tweede sessie vond plaats met de eigenaren/ gebruikers van het gebied. Het doel hiervan was om de problemen met elkaar te bespreken en te kijken waar de behoeftes van de eigenaren lagen. Het voorliggend boekje geeft weer wat de context van het gebied is en geeft ideeën voor een nieuwe impuls.

1.2 Einddoel is het creëren van een gemengd gebied waarbij een deel van de kantoren wordt getransformeerd.

Om het einddoel te behalen zal een langdurig proces doorlopen moeten worden. Dit is afhankelijk van de bewegingen in de markt.

De eerstvolgende stap is het opstellen van een gezamenlijke visie: wat zijn de gedachtes van de eigenaren/gebruikers?, wat zien zij voor potenties van het gebied ten opzichte van de omgeving? Dit proces zal vanuit het platform Planetenbaan Samen (plntnbnsmn) worden getrokken. Hiervoor is een start gemaakt door het opstellen van een "schatkaart", zie bijlage 1.

1.3 Einddoel kan gecreëerd worden via bottom-up benadering

De meeste eigenaren van de gebouwen hebben zich gecommitteerd aan Planetenbaan Samen. Het platform heeft als insteek een verbinding te leggen tussen initiatiefnemers, publieke partijen en lokale eigenaren en andere belanghebbenden. Het doel van Planetenbaan Samen is te breken met de huidige negatieve tendens en te komen in een opwaartse spiraal van gebruik – reuring – huurders – waardeontwikkeling. De gedachte hierachter is om een vliegwiel in beweging te brengen en reuring in het gebied te brengen wat nieuwe gebruikers trekt. Momenteel wordt bijvoorbeeld contacten gelegd met de ondernemers die in de omgeving gevestigd zijn maar ook met het wijkcomité van Bloemstede en de in de omgeving gevestigde scholen.

De gemeente heeft in dit proces een faciliterende rol. Concreet betekent dit het stimuleren, aanjagen maar ook het mogelijk maken van de beoogde plannen. Hierbij geldt wel de voorwaarde dat de ideeën passend zijn binnen de huidige wetgeving. Als gemeente moet dan wel vrij omgegaan worden met het ro-instrument. Elk object, elk idee heeft zijn eigen dimensie op het gebied. Het opstellen van een gezamenlijke visie zal hierbij de verbinding tussen de objecten moeten leggen.

2.1 Verruiming van de bestemmingsplanregels is binnen de huidige wetgeving niet de oplossing.

Het ruimtelijke bestuursrecht is gebaseerd op de filosofie van toelatingsplanologie. Toelatingsplanologie wil zeggen dat een gebied bestemd is vanuit de gedachte "wat kan wel". Hierdoor moet bij het opstellen van een bestemmingsplan specifiek genoemd worden wat in een gebied mogelijk is. Mogelijkheden opnemen voor andere functies is mogelijk indien hiervoor uitgebreid onderzoek is gedaan. Bij gebieden waar de toekomstige functie nog niet bekend is, is het dus niet mogelijk om de toekomstige functie op te nemen omdat deze nog niet bekend is. Om toch aan initiatieven mee te kunnen werken is het noodzakelijk om altijd een aparte procedure te volgen. Belangrijk is om hiervoor de proceduredtijd te verkorten. Daarnaast kan door het opstellen van een "herbestemmingswijzer" (bijlage 3) de initiatiefnemer meegenomen worden in de verschillende regelgeving.

2.2 Met het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen (bezwaar) door de raad kan de proceduredtijd worden verkort.

Ingevolge artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in relatie tot artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht (BOR) kan het college pas een omgevingsvergunning verlenen voor een afwijking van het bestemmingsplan met toepassing van artikel art. 2.12 lid 1a onder 3 nadat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. Door dit project/deze activiteit toe te voegen aan de categorie waarvoor een verklaring van geen bezwaar niet (meer) nodig is, wordt tijd bespaard.

Kanttekeningen

Het bottom-up denken kan betekenen dat er mogelijke adhoc beslissingen genomen moet worden op individuele initiatieven van investeerders/ondernemers. Indien de gezamenlijke visie niet op korte termijn tot stand komt, bestaat het risico dat hierdoor geen samenhangend beeld ontstaat in het gebied.

Communicatie

Op basis van het inspiratieboekje en het vervolgproces zal in samenspraak met de provincie Utrecht en Planetenbaan Samen een persbericht worden opgesteld waarbij een aftrap wordt gedaan in de aanpak leegstand kantoren aan de Planetenbaan te Maarssen.

Financiën en risico's

1. Bij een initiatief voor transformatie van een kantoorgebouw zal voorafgaande aan het proces een anterieure overeenkomst worden gesloten. Hierin worden onder andere de planontwikkeling, gemeentelijke kosten en risico's in verband met planschade in geregeld. Hierdoor is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan op te stellen omdat de eventuele kosten elders gedekt zijn.
2. Door de bottom-up benadering wordt een groot deel van het proces uit handen gegeven. Hierdoor is vooraf niet aan te geven wat het uiteindelijke resultaat wordt. Het risico is dat gepleegde inzet en gedane investeringen niet leiden tot het gewenste resultaat.
3. Bij herontwikkeling van kantoren naar een andere functie, zoals wonen, kunnen aanpalende bedrijven gehinderd worden in hun ontwikkelmogelijkheden/bedrijfsactiviteiten. De ontwikkelde partij dient hier rekening mee te houden.

Vervolg

Door de bottom-up benadering is het gebied nu aan zet. Hierbij zal waarschijnlijk het platform Planetenbaan Samen een belangrijke rol gaan vervullen. De gemeente zal fungeren als een van de deelnemers in dit platform, waarbij een actieve rol vervuld zal worden in het meedenken over een gezamenlijke visie voor het gebied. Deze visie kan onderdeel gaan vormen van het nieuw op te stellen bestemmingsplan.

Ook zullen we als gemeente desgewenst herbestemmingstrajecten op gebouwniveau begeleiden. De daadwerkelijke uitvoering ligt bij de vastgoedeigenaren en ondernemers. Op deze manier ontstaat een proces waarin de samenwerking tussen overheid en de markt duurzaam gestalte krijgt.

1 april 2014

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester



Raadsbesluit

Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen Planetenbaan - Het Kwadrant
(Maarssebroek)

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

27 mei 2014

Werksessie

13 mei 2014

Agendanummer

Registratie nummer

Z/13/25524-VB/14/03838

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

Gelet op:

- artikel 2.27 van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht;
- het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 april 2014;
- de bespreking in de werksessie van 13 mei 2014;

besluit

- 1 Kennis te nemen van het inspiratieboekje "Planetenbaan Maarssen, opgaven, kwaliteiten en inspiraties";
- 2 De verklaring van geen bedenkingen af te geven voor transformaties van kantoorgebouwen gelegen op het kantorenpark Planetenbaan / Het Kwadrant;
- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen bij transformaties van kantoorgebouwen gelegen op het kantorenpark Planetenbaan / Het Kwadrant.

27 mei 2014

Griffier



Voorzitter

