

Regionale Afspraken stedelijke ontwikkelingen Gooi en Vechtstreek

Afspraken gemeenten Blaricum, Gooise Meren, Hilversum, Huizen, Laren, Weesp en Wijdemeeren ter uitvoering van de Provinciale Ruimtelijke verordening Noord-Holland

Ons kenmerk: 17.0013158
Versie: Definitief
Datum: 22 november 2017

INHOUD

Begripsbepalingen	3
Artikel 1. Begripsbepalingen	3
<hr/>	
Woningbouw	4
Artikel 2. Regionale Afspraken Woningbouw	4
<hr/>	
Bedrijventerreinen en kantoorlocaties	5
Artikel 3. Regionale Afspraken Bedrijventerreinen en kantoorlocaties	5
<hr/>	
Detailhandel	6
Artikel 4. Regionale Afspraken detailhandel	6
<hr/>	
Overige stedelijke voorzieningen	7
Artikel 5. Regionale Afspraken overige stedelijke voorzieningen	7
<hr/>	
Procedure bij nadere regionale afstemming	8
Artikel 6. Nadere afstemming door het PFHO Fysiek Domein	8
Artikel 7. Afhandeling in stuurgroep Ruimte en Mobiliteit	8
Artikel 8. Escalatiemodel	8
<hr/>	
Inwerkingtreding	8
Artikel 9. Inwerkingtreding	8
Artikel 10. Citeertitel	8
<hr/>	
Toelichting	9
Algemeen	9
Regio	9
Eisen aan de inhoud van de afspraken	9
Algemene opzet van de regionale afspraken	10
Artikelsgewijze toelichting	11

Begripsbepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

1. In deze regeling wordt verstaan onder:

verordening: de Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland

regionale afspraken: schriftelijke afspraken als bedoeld in artikel 5a, lid 2 van de verordening en de Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017.

regio: regio als bedoeld in de Provinciale verordening en de Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017, zijnde Gooi en Vechtstreek dat bestaat uit de gemeenten Blaricum, Gooise Meren, Hilversum, Huizen, Laren, Weesp en Wijdmeren

Regio: het samenwerkingsverband tussen de gemeenten Blaricum, Gooise Meren, Hilversum, Huizen, Laren, Weesp en Wijdmeren

Uitvoeringsregeling: Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017 van de Provincie Noord-Holland

bestaand stedelijk gebied: het bestaand stedelijk gebied ter plaatse van de regio zoals indicatief weergegeven op de kaart in bijlage 1

monument: een rijks, provinciaal of gemeentelijk aangewezen beschermd monument

Visie Werklocaties Gooi en Vechtstreek: visie als bedoeld in artikel 3, lid 3 van de Uitvoeringsregeling

Regionale woonvisie: de Regionale Woonvisie Gooi en Vechtstreek d.d. maart 2017

RAP: het Regionaal Actieprogramma Wonen Gooi en Vechtstreek d.d. 15 augustus 2017 als bedoeld in artikel 2, lid 3 van de Uitvoeringsregeling.

Regionale identiteit: identiteit zoals beschreven in de Regionale Samenwerkingsagenda 2014-2018

Stuurgroep Ruimte en Mobiliteit: overleg van de wethouders met portefeuille(s) ruimte en mobiliteit van de regiogemeenten in het kader van de samenwerking middels de Regio Gooi en Vechtstreek, onderdeel van PFHO Fysiek Domein

PFHO Fysiek Domein: overleg van wethouders met portefeuille(s) fysiek domein bij de Regio.

kernkwaliteiten van het landschap: het blauw/groene karakter van de regio als onderdeel van de Regionale identiteit en zoals nader beschreven in het Toekomstbeeld Landschap Gooi en Vechtstreek.

Bereik: de marktregio danwel het verzorgingsgebied van een stedelijke voorziening

Woningbouwlocatie: locatie waar een nieuwe woning wordt mogelijk gemaakt.

2. Tenzij anders bepaald onder 1, zijn op overige begrippen het bepaalde uit artikel 1 en 2 van de verordening van toepassing.

Woningbouw

Artikel 2. Regionale Afspraken Woningbouw

1. Dit artikel bevat de regionale afspraken ten aanzien van de ontwikkeling, transformatie en herstructurering van woningbouwlocaties voor de regio , zoals bedoeld in artikel 5a van de Verordening en artikel 2 van de Uitvoeringsregeling.

2. De regio stemt in met de ontwikkeling, transformatie en herstructurering van woningbouwlocaties als dit betreft:

- a. een initiatief, dat is opgenomen op de lijst in bijlage 2;
- b. splitsingen van bestaande woningen binnen bestaand stedelijk gebied;
- c. een initiatief, waarbij maximaal 49 woningen netto worden toegevoegd aan de voorraad, op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied, indien dit evident geen afbreuk doet aan de doelstellingen van het RAP en de Regionale Woonvisie. De toelichting van het ruimtelijk besluit bevat hiertoe een onderbouwing.
- d. een initiatief dat wordt mogelijk gemaakt met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht.

3.

- a. Het bepaalde onder 2. is niet van toepassing als het initiatief een locatie op een bedrijventerrein betreft danwel een locatie waarbij de vigerende bestemming bedrijvigheid mogelijk maakt en waar wonen, niet zijnde bedrijfswoningen, is uitgesloten.
- b. Het bepaalde onder 3, onder a is niet van toepassing voor initiatief als bedoeld in artikel 2, onder a.

4. De regio bespreekt initiatieven voor ontwikkeling, transformatie en herstructurering van woningbouwlocaties, die niet voldoen aan het bepaalde onder 2. danwel vallen onder 3., in de vergadering van het PFHO Fysiek Domein. Het PFHO Fysiek Domein betreft daarbij:

a. in het geval van een initiatief binnen bestaand stedelijk gebied, tenminste:

- 1) dat uit de toelichting bij het ruimtelijk besluit blijkt dat de woningbouw voldoet aan de regionale woonvisie en de doelstellingen van het RAP , en;
- 2) dat uit de toelichting bij het ruimtelijk besluit blijkt dat de woningbouw geen afbreuk doet aan de doelstellingen van de Visie Werklocaties.

b. in het geval van een initiatief buiten bestaand stedelijk gebied, tenminste:

- 1) dat uit de toelichting bij het ruimtelijk besluit blijkt dat de woningbouw noodzakelijk is om te voldoen aan de doelstellingen van de regionale woonvisie en de doelstellingen van het RAP, en;
- 2) dat uit de toelichting bij het ruimtelijk besluit blijkt dat geen reëel alternatief beschikbaar is in de regio, en;
- 3) dat uit de toelichting bij het ruimtelijk besluit de kernkwaliteiten van het landschap in de regio worden behouden of versterkt, en
- 4) dat uit de toelichting bij het ruimtelijk besluit blijkt dat de locatie niet noodzakelijk is om andere doelstellingen van vastgesteld regionaal beleid te bereiken, en;
- 5) dat er geen sprake is van evidente strijdigheid met de regionale identiteit.

c. het advies van de Stuurgroep Wonen en, als het een initiatief als bedoeld onder 3. betreft, de Stuurgroep Economie en Innovatie.

Bedrijventerreinen en kantoorlocaties

Artikel 3. Regionale Afspraken Bedrijventerreinen en kantoorlocaties

1. Dit artikel bevat de regionale afspraken ten aanzien van de ontwikkeling, transformatie en herstructurering van bedrijventerreinen, bedrijfslocaties en kantoorlocaties voor de regio, zoals bedoeld in artikel 5a van de Verordening en artikel 3 van de Uitvoeringsregeling.

2. De regio stemt in met de ontwikkeling, transformatie en herstructurering van bedrijventerreinen, bedrijfslocaties en kantorenlocaties als dit betreft:

- a. een initiatief voor een toevoeging van een bedrijventerrein of bedrijfslocatie binnen bestaand stedelijk of een kantoorlocatie binnen bestaand stedelijk gelegen op maximaal 500 meter van een station of een kantoorlocatie als herbestemming van een monument;
- b. splitsingen van bestaande bedrijfsgebouwen of kantoorgebouwen binnen bestaand stedelijk gebied;
- c. een initiatief dat wordt mogelijk gemaakt met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht. Dit geldt niet voor toevoeging van meer m² aan kantoorruimte, tenzij gelegen binnen bestaand stedelijk op maximaal 500 meter van een station of een kantoorlocatie als herbestemming van een monument.

3. De regio bespreekt initiatieven voor ontwikkeling, transformatie en herstructurering van bedrijventerreinen en kantoorlocaties, die niet voldoen aan het bepaalde onder 2., in de vergadering van de PFHO Fysiek Domein. Het PFHO betreft daarbij:

a. in het geval van een initiatief binnen bestaand stedelijk gebied, tenminste:

1) dat uit de toelichting bij het ruimtelijk besluit blijkt dat wordt voldaan aan de Visie Werklocaties;

b. in het geval van een initiatief buiten bestaand stedelijk gebied, tenminste:

1) dat blijkt de toelichting bij het ruimtelijk besluit het bedrijventerrein noodzakelijk is om te voldoen aan de doelstellingen van de Visie Werklocaties, en;

2) dat blijkt de toelichting bij het ruimtelijk besluit geen reëel alternatief beschikbaar is in de regio, en;

3) dat blijkt de toelichting bij het ruimtelijk besluit de kernkwaliteiten van het landschap in de regio worden behouden of versterkt, en;

4) dat uit de toelichting bij het ruimtelijk besluit blijkt dat de locatie niet noodzakelijk is om andere doelstellingen van vastgesteld regionaal beleid te bereiken, en;

5) dat er geen sprake is van evidente strijd met de regionale identiteit.

c. . indien het PFHO dit gelet op het initiatief van belang acht, het advies van de Stuurgroep Wonen.

Detailhandel

Artikel 4. Regionale Afspraken detailhandel

1. Dit artikel bevat de regionale afspraken ten aanzien van de ontwikkeling, transformatie en herstructurering van detailhandelslocaties voor de regio, zoals bedoeld in artikel 5a en 5b van de Verordening en artikel 3 van de Uitvoeringsregeling.

2. De regio stemt in met de ontwikkeling, transformatie en herstructurering van detailhandelslocaties als dit betreft:

a. een initiatief binnen bestaand stedelijk gebied betreft waarbij minder dan 1500 m² winkelvloeroppervlak wordt toegevoegd;

b. een initiatief binnen bestaand stedelijk gebied betreft waarbij in een winkelgebied dat groter is dan 25.000 m² winkelvloeroppervlak minder dan 5000 m² winkelvloeroppervlak wordt toegevoegd en waarbij het bereik van de detailhandelslocatie, blijkens de toelichting van het ruimtelijk besluit, de grenzen van de gemeente niet overschrijdt;

b. splitsingen van bestaande detailhandelslocaties binnen bestaand stedelijk gebied;

c. een initiatief dat wordt mogelijk gemaakt met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht. Indien dit initiatief toevoeging van detailhandel betreft, is het bepaalde onder a en b van overeenkomstige toepassing.

3. Het bepaalde onder 2. is niet van toepassing als het initiatief een locatie op een bedrijventerrein betreft danwel een locatie waarbij de vigerende bestemming bedrijvigheid mogelijk maakt en waar detailhandel is uitgesloten.

4. De regio bespreekt initiatieven voor ontwikkeling, transformatie en herstructurering van detailhandelslocaties, die niet voldoen aan het bepaalde onder 2. danwel vallen onder 3., in de vergadering van het PFHO Fysiek Domein. Het PFHO Fysiek Domein betreft daarbij:

a. in het geval van een initiatief binnen bestaand stedelijk gebied tenminste:

1) dat uit de toelichting bij het ruimtelijk besluit blijkt dat wordt voldaan aan de Retailvisie Gooi en Vechtstreek, en;

2) het advies van de Regionale adviescommissie, en;

3) of de detailhandelslocatie geen duurzame ontwrichting veroorzaakt van het voorzieningenniveau in de gebieden die onder het bereik van de locatie vallen.

4) of dit geen afbreuk doet aan de Visie Werklocaties.

b. in het geval van een initiatief buiten bestaand stedelijk gebied tenminste:

1) dat blijkens de toelichting bij het ruimtelijk besluit de detailhandelslocatie noodzakelijk is om te voldoen aan de doelstellingen van de Retailvisie Gooi en Vechtstreek, en;

2) dat blijkens de toelichting bij het ruimtelijk besluit geen reëel alternatief beschikbaar is in de regio, en;

3) dat blijkens de toelichting bij het ruimtelijk besluit de kernkwaliteiten van het landschap in de regio worden behouden of versterkt, en;

4) dat uit de toelichting bij het ruimtelijk besluit blijkt dat de locatie niet noodzakelijk is om andere doelstellingen van vastgesteld regionaal beleid te bereiken, en;

5) dat er geen sprake is van evidente strijd met de regionale identiteit.

c. . indien het PFHO dit gelet op het initiatief van belang acht, het advies van de Stuurgroep Wonen.

Overige stedelijke voorzieningen

Artikel 5. Regionale Afspraken overige stedelijke voorzieningen

1. Dit artikel bevat de regionale afspraken ten aanzien van de ontwikkeling, transformatie en herstructurering van overige stedelijke voorzieningen, niet zijnde woningbouw, bedrijventerreinen, kantorenlocaties of detailhandel, hierna te noemen 'overige stedelijke voorzieningen', voor de regio, zoals bedoeld in artikel 5a van de Verordening en artikel 5 van de Uitvoeringsregeling.

2. De regio stemt in met initiatieven betreffende de ontwikkeling, transformatie en herstructurering van overige stedelijke voorzieningen als dit betreft:

- a. een initiatief binnen bestaand stedelijk gebied waarbij het bereik van de voorziening, blijkens de toelichting bij het ruimtelijk besluit, de grenzen van de gemeente niet overschrijdt;
- b. een initiatief dat wordt mogelijk gemaakt met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 1° en 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht binnen bestaand stedelijk gebied, danwel buiten bestaand stedelijk gebied, zulks mits ter plaatse van een bestaand bouwblok;

3. Het bepaalde onder 2. is niet van toepassing als het initiatief een functiewijziging op een bedrijventerrein betreft danwel een locatie waarbij de vigerende bestemming bedrijvigheid mogelijk maakt en waar de overige stedelijke voorziening is uitgesloten. Het bepaalde onder 2. is tevens niet van toepassing als het initiatief een functiewijziging naar gebruik als kantoor betreft, behoudens nabij een station of ter herbestemming waardevol gebouw.

4. De regio bespreekt initiatieven voor ontwikkeling, transformatie en herstructurering van overige stedelijke voorzieningen, die niet voldoen aan het bepaalde onder 2. en/of 3. in de vergadering van het PFHO Fysiek Domein. Het PFHO Fysiek Domein betreft daarbij:

a. in het geval van een initiatief binnen bestaand stedelijk gebied tenminste:

- 1) dat uit de toelichting bij het ruimtelijk besluit blijkt dat er geen strijd is met vastgesteld regionaal beleid, en;
- 2) dat uit de toelichting bij het ruimtelijk besluit blijkt de voorziening geen onevenredige schade toebrengt aan het voorzieningenniveau in de gebieden die onder het bereik van de locatie vallen.

b. in het geval van een initiatief buiten bestaand stedelijk gebied tenminste dat:

- 1) blijkens de toelichting bij het ruimtelijk besluit de voorziening noodzakelijk is met oog op vastgesteld beleid, en;
- 2) blijkens de toelichting bij het ruimtelijk besluit geen reëel alternatief beschikbaar is in de regio, en;
- 3) blijkens de toelichting bij het ruimtelijk besluit de kernkwaliteiten van het landschap in de regio worden behouden of versterkt, en;
- 4) uit de toelichting bij het ruimtelijk besluit blijkt dat de locatie niet noodzakelijk is om andere doelstellingen van vastgesteld regionaal beleid te bereiken, en;
- 5) dat er geen sprake is van evidente strijd met de regionale identiteit.

c. indien het PFHO dit gelet op het initiatief van belang acht, het advies van de Stuurgroep Ruimte en Mobiliteit, de Stuurgroep Wonen, Stuurgroep Economie en Innovatie, de Stuurgroep Cultuur & Erfgoed en Recreatie & Toerisme of de Stuurgroep Milieu & Duurzaamheid.

Procedure bij nadere regionale afstemming

Artikel 6. Nadere afstemming door het PFHO Fysiek Domein

1. De regio stemt in met een initiatief in de gevallen als bedoeld in artikel 2, lid 4, artikel 3, lid 3, artikel 4, lid 4 en artikel 5, lid 4 als het PFHO Fysiek Domein heeft ingestemd met het initiatief. Deze instemming geldt als regionale afspraak voor de regio.
2. Het PFHO Fysiek Domein kan slechts instemmen met een initiatief als door alle gemeenten een standpunt is ingenomen. Instemming van het PFHO Fysiek Domein vindt plaats op basis van unanimiteit, waarbij per gemeente één stem kan worden uitgebracht. Bij afwezigheid kan een lid van het PFHO Fysiek Domein zich laten vervangen danwel zijn standpunt voorafgaand aan de vergadering aan de voorzitter en secretaris kenbaar maken.
3. Indien het PFHO Fysiek Domein instemt met het initiatief is sprake van een regionale afspraak als bedoeld in artikel 5a, lid 2 van de Verordening.
4. Schriftelijke vastlegging van de regionale afspraak als bedoeld onder 3. vindt plaats door verslaglegging van de beslissing van het PFHO Fysiek Domein. Deze verslaglegging wordt ondertekend door de voorzitter van het PFHO Fysiek Domein danwel diens plaatsvervanger.

Artikel 7. Afhandeling in stuurgroep Ruimte en Mobiliteit

1. Namens het PFHO Fysiek Domein kan de Stuurgroep Ruimte en Mobiliteit instemmen met een initiatief indien het initiatief voldoet aan het bepaalde onder artikel 2, lid 4, onder a, b en c, artikel 3, lid 3, onder a, b en c, artikel 4, lid 4, onder a, b en c en artikel 5, lid 3, onder a, b en c.
2. Bij toepassing van artikel 7, lid 1 is het bepaalde in artikel 6 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 8. Escalatiemodel

1. In het geval het PFHO Fysiek Domein niet instemt met een initiatief en één of meer gemeenten kunnen zich hiermee niet verenigen, wordt het initiatief de volgende vergadering van het PFHO Fysiek Domein nogmaals geagendeerd.
2. Indien het PFHO Fysiek Domein een tweede maal niet instemt met een initiatief en één of meer gemeenten kunnen zich hiermee niet verenigen, wordt het initiatief voorgelegd aan het Algemeen Bestuur van de Regio. Het Algemeen Bestuur neemt een beslissing bij meerderheid conform de regels van de gemeenschappelijke regeling. Deze beslissing geldt als regionale afspraak voor de regio.

Inwerkingtreding

Artikel 9. Inwerkingtreding

1. Deze regionale afspraken treedt in werking na vaststelling door alle colleges van de gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek.

Artikel 10. Citeertitel

1. Deze regionale afspraken wordt aangehaald als 'Regionale Afspraken stedelijke ontwikkelingen Gooi en Vechtstreek'.

Toelichting

Algemeen

Op 1 maart 2017 is de gewijzigde Provinciale ruimtelijke verordening (hierna: verordening) in werking getreden. Kern van de wijziging is de verplichting om voor stedelijke ontwikkelingen regionale afspraken te maken. In de verordening is aan Gedeputeerde Staten (GS) opgedragen om de eisen aan de regionale afspraken nader uit te werken. Op 28 februari 2017 hebben GS daartoe de Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017 (hierna: uitvoeringsregeling) vastgesteld.

De regionale afspraken moeten voldoen aan de verordening en de uitvoeringsregeling. De gemeenten in een regio kunnen binnen dit kader zelfstandig de afspraken vormgeven. Dit betekent niet dat de inhoud van de afspraken tot gevolg heeft dat per definitie aan de verordening wordt voldaan. Zo blijven er diverse gebieden waar ontwikkelingen niet of slechts onder bepaalde voorwaarden zijn toegestaan. Ook blijven de gemeenten verplicht hun afspraken aan de Ladder duurzame verstedelijking te toetsen. De provincie behoudt ook het recht om een plan tegen te houden.

Regio

De verordening schrijft niet voor binnen welke regio gemeenten afspraken moeten maken. De provincie raadt aan om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de regio in de zin van het 'marktgebied' of 'verzorgingsgebied' van stedelijke ontwikkelingen en bestaande gremia.

In Gooi en Vechtstreek is reeds een gezamenlijke woonvisie, een visie op de bedrijvigheid en een samenwerkingsverband in de vorm van de Regio. Dit is ook de schaal waarin de meeste inwoners zich bewegen en dus het meest voorkomende markt- of voorzieningengebied. Het ligt daarom voor de hand om op deze schaal de regionale afspraken in de zin van de verordening te maken.

In sommige gevallen kan een stedelijke ontwikkeling een groter bereik hebben dan de Gooi en Vechtstreek. Dan is nadere afstemming nodig met het betreffende gebied.

Eisen aan de inhoud van de afspraken

De verordening schrijft alleen voor dat de afspraken schriftelijk gemaakt moeten worden. In de uitvoeringsregeling zijn de nadere eisen opgenomen. Deze bestaan kortweg uit:

A. Woningbouw

De regionale afspraken voor woningbouw moeten zijn gebaseerd op het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP). Er moet een kaart gemaakt worden die het buitenstedelijk gebied en locaties daar vaststelt. Ten aanzien van woonlocaties die worden gerealiseerd door transformatie van bedrijven of kantoren dient wel afstemming plaats te vinden met de afspraken over bedrijvigheid.

B. Bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel

De afspraken over bedrijventerreinen en kantoren moeten zijn gebaseerd op de regionale visie. Er zijn eisen gesteld aan de visie, zoals het moeten voldoen aan het provinciale bedrijventerreinen- en kantorenbeleid en een beschrijving van compensatie van geschrapte bedrijfslocaties.

C. Overige stedelijke voorzieningen

Voor de overige stedelijke voorzieningen zijn regionale afspraken ook verplicht maar deze kunnen worden 'beperkt tot werkafspraken over de wijze van afstemming bij overige stedelijke voorzieningen'.

Algemene opzet van de regionale afspraken

Het doel is om, binnen de gestelde eisen, tot zo eenvoudig mogelijke en goed onderbouwde regionale afspraken te komen. Er wordt getracht om met algemene regels te werken zodat zoveel mogelijk met het vaststellen van de afspraken is afgestemd en geen nader overleg nodig is.

Indachtig de Ladder duurzame verstedelijking en de verordening wordt daarom uitgegaan van een onderscheid tussen stedelijk gebied en buitenstedelijk gebied. Binnen stedelijk gebied wordt zoveel mogelijk in één keer afgestemd. Daarbij gelden vastgesteld visies e.d. als uitgangspunt, zoals de Regionale Woonvisie, het RAP Wonen en de Visie Werklandschappen. Voor nieuwe initiatieven (binnenstedelijk) die niet staan opgenomen in deze documenten maar hier duidelijk wel aan voldoen, wordt ook een algemene regel opgenomen.

De PRV ziet op diverse besluiten zoals een bestemmingsplan maar ook omgevingsvergunningen. Deze regeling ziet op al deze besluiten, er wordt daarom in de regeling gesproken over 'ruimtelijk besluit'. Afwijkingen op grond van het Besluit omgevingsrecht ('kruimellijst'), waar de PRV ook op ziet, worden in beginsel zonder afstemming toegestaan omdat hier de impact op omliggende gemeenten zeer beperkt zal zijn.

Voor de overige gevallen wordt afgestemd middels de gremia bij de Regio Gooi en Vechtstreek. Dit betreft dan de buitenstedelijke locaties en initiatieven die een bovengemeentelijke bereik of belang hebben of initiatieven waarbij er (mogelijk) strijdige belangen zijn tussen verschillende visies.

De afstemming van individuele initiatieven vindt in beginsel plaats via het portefeuillehoudersoverleg Fysiek Domein (PFHO). Om snellere afstemming mogelijk te maken in gevallen dat er evident geen bezwaren zijn, is er een bepaling opgenomen dat de afstemming middels de Stuurgroep Ruimte en Mobiliteit kan plaatsvinden. Door middel van de verslaglegging van deze overleggen vindt de regionale afstemming plaats.

De artikelen kennen een vergelijkbare opbouw. In het eerste lid wordt geduid over welke regionale afspraken het artikel gaat. In het tweede lid wordt een algemene regel gegeven met daarin de gevallen waarin de regio Gooi en Vechtstreek direct door middel van vaststelling van deze regeling mee instemt. Hier is dus geen nadere afstemming nodig. In een volgend artikel zijn eventuele uitzonderingen op de algemene regel opgenomen.

Verder bevat ieder artikel een bepaling waarin de nadere afstemming door het PFHO wordt geregeld en de worden de aspecten benoemd die het PFHO bij zijn beslissing betreft. Hiermee wordt de voorspelbaarheid van besluitvorming bevorderd.

Verder zijn er enkele procedurele bepalingen over de nadere afstemming opgenomen (artikel 6), de wijze van vereenvoudigde afstemming door de Stuurgroep Ruimte en Mobiliteit (artikel 7) en escalatie als gemeenten het niet eens worden (artikel 8). Tenslotte wordt de inwerkingtreding en citeertitel geregeld (artikel 9 en 10).

De regeling dient jaarlijks te worden gemonitord en/of te worden geactualiseerd. Dit is ook het moment om eventuele zaken te veranderen. Bijvoorbeeld kan een algemene regel worden toegevoegd bij nieuw beleid of ter verwerking van genomen besluiten.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1. Begripsbepalingen

In artikel 1 is een aantal begrippen gedefinieerd. Dit houdt verband met de juridische duiding, bijvoorbeeld bij de omvang van de 'regio' of voor de leesbaarheid. Voor de begrippen is verder onder artikel 1, lid 2 bepaald dat wordt aangesloten bij de begripsbepalingen in de Provinciale ruimtelijke verordening teneinde verwarring over begrippen te vermijden. Deze begrippen kunnen afwijken van bijvoorbeeld lokale bestemmingsplannen, daar dient de lezer zich bewust van te zijn. Het begrip stedelijk gebied is gekoppeld aan een kaart waarop is aangegeven waar het stedelijk gebied zich in Gooi en Vechtstreek bevindt. Bij het opstellen van de kaart is bezien waar het 'het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur' zich bevindt. De aanduiding voor stedelijk gebied in onze regio is alleen van toepassing op deze regeling.

Artikel 2. Regionale Afspraken Woningbouw

Dit artikel ziet op de afspraken over woningbouw.

Het artikel is, zoals voorgeschreven, gebaseerd op het RAP Wonen. In onze regio volgt het RAP tevens uit de Regionale Woonvisie. Uit deze documenten is de regionale behoefte aan woningen op te maken. Daarnaast is in de Regionale Woonvisie de kwantitatieve en kwalitatieve vraag opgenomen. Er volgt een duidelijke vraag naar woningen uit deze visie. Bij nieuwe initiatieven wordt getoetst aan de Regionale Woonvisie.

In het kader van het RAP 2016 heeft een regionale afstemming plaatsgevonden over woningbouwlocaties. Deze locaties, voor zover binnenstedelijk, zijn in de regels overgenomen als lijst van locaties waarmee wordt ingestemd (bijlage 2).

Als algemene regel geldt verder dat wordt ingestemd met binnenstedelijke woningbouwlocaties die in het RAP zijn opgenomen danwel geen evidente afbreuk doen aan de doelstellingen van het RAP en de Regionale Woonvisie. Op deze wijze wordt geborgd dat de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt vervuld. Ook met initiatieven, die worden mogelijk gemaakt door omgevingsvergunning met toepassing van de 'kruimellijst', wordt ingestemd. Omdat het aantal woningen bij toepassing van dit artikel niet mag toenemen, zijn dit geen initiatieven met impact op de doelstellingen van het regionale woonbeleid.

Uit dit artikel valt ook af te leiden dat afstemming nodig is voor buitenstedelijke locaties. Wat buitenstedelijk is, volgt uit de kaart bij deze regeling (zie begripsbepalingen). Eerder werd regionaal afgestemd over initiatieven buiten stedelijk gebied met meer dan 5 woningen. Een aantal van 5 woningen valt naar de huidige stand van de jurisprudentie niet onder 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Besluit omgevingsrecht. In het kader van de verordening vallen deze 'niet-stedelijke ontwikkelingen' dus onder de bepalingen voor kleinschalige ontwikkelingen waarvoor het vereiste van regionale afstemming niet geldt. Wel zijn de regels hiervoor strenger geworden.

In lid 3, onder a is een uitzondering op de algemene regel opgenomen voor, samengevat, de transformatie van locaties met een bedrijfsbestemming. Dit is met oog op de afstemming met het beleid uit de Visie Werklocaties (zie onder). Dit geldt niet voor initiatieven die op bovengenoemd lijst staan en daarmee al zijn afgestemd.

In lid 4 is opgenomen welke aspecten het PFHO rekening houdt bij de beslissing over afstemming over een initiatief. Hier wordt de term 'vastgesteld regionaal beleid' gehanteerd. Dit is beleid dat tenminste

door alle colleges in de regio is vastgesteld. Dit betreft in ieder geval de Regionale Woonvisie, de Visie Werklandschappen en de Retailvisie.

Artikel 3. Regionale Afspraken Bedrijventerreinen en kantoorlocaties

Dit artikel ziet op de afspraken over bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Volgens de definitie van de verordening gaat het hier om ontwikkelingen op terreinen van tenminste 1 hectare (artikel 2, onder i en x van de verordening). Voor kleinere initiatieven zijn de regels van artikel 5 van toepassing.

De uitvoeringsregeling schrijft voor dat de regionale afspraken gebaseerd moeten zijn op een gezamenlijke visie. In Gooi en Vechtstreek is dat de Visie Werklocaties. De visie ziet op formele werklocaties, dat zijn terreinen voor bedrijven en kantoren groter dan 1 hectare, net als in de verordening. Daarnaast ziet de visie ook locaties die kleiner zijn, die worden 'informele werklocaties' genoemd. De belangrijkste conclusies uit deze visie zijn:

- 1) *De leegstand in op formele bedrijventerreinen is laag en er is behoefte aan extra ruimte.*
- 2) *Er is voldoende aanbod in kantoorruimte. Eventuele verplaatsing van kantoren dient gefaciliteerd te worden op de OV-knooppunten.*
- 3) *De informele werklocaties hebben een belangrijke functie in het economisch functioneren van de regio.*

Uit de Visie Werklocaties wordt uit oogpunt van de regionale economie geconstateerd dat er terughoudend moet worden omgegaan met transformatie, zeker waar het de formele bedrijventerreinen betreft. Om die reden is er in artikel 2, lid 3, inzake woningbouwlocaties, ook een uitzondering gemaakt op de algemene regel voor binnenstedelijke locaties. Dit geldt ook bij transformatie naar detailhandel (artikel 4, lid 3) en overige bestemmingen (artikel 5, lid 3).

Als algemene regel geldt wordt daarom ingestemd met initiatieven op dat bestaande bedrijventerreinen, hier is duidelijk behoefte aan. Ook met initiatieven, die worden mogelijk gemaakt door een omgevingsvergunning met toepassing van de 'kruimellijst', wordt ingestemd. Uitgezonderd zijn kantoorlocaties omdat hier, behoudens nabij stations, geen duidelijke behoefte aan is. Om het begrip 'nabij' te duiden, wordt uitgegaan van de maximale loopafstand die aantrekkelijk is. Ook hier is geen exact getal voor te duiden (meer dan 1 km is zeker niet aantrekkelijk meer). Er wordt daarom van een gemiddelde uitgaan, 500 meter. Als een kantoorfunctie dient om een beschermd monument her te bestemmen is er ook geen afstemming nodig.

Uit dit artikel valt ook af te leiden dat afstemming nodig is voor buitenstedelijke locaties, nieuwe bedrijventerreinen en nieuwe kantoren of kantoorterreinen.

In lid 3 is opgenomen welke aspecten het PFHO rekening houdt bij de beslissing over afstemming over een initiatief.

In de Visie Werklandschappen is als advies opgenomen dat nader uitgewerkt moet worden op welke werklocaties het toevoegen van of wijzigen naar een andere functie mogelijk of gewenst is. Dit aan de hand van een op te stellen afwegingskader. Een dergelijk afwegingskader zou kunnen dienen als toetsingskader bij initiatieven waar het PFHO rekening mee houdt of, als een vertaling naar locaties gemaakt is, kunnen worden verwerkt als algemene regel bij de jaarlijkse actualisatie.

Artikel 4. Regionale Afspraken Detailhandel

Dit artikel ziet op de afspraken over detailhandel. Detailhandel kent geen definitie in de verordening, hier geldt wat in normaal spraakgebruik wordt verstaan.

Bij de afspraken over detailhandel is de Retailvisie Gooi en Vechtstreek (hierna: Retailvisie) verwerkt als regionale afspraak. Hieruit volgt dat locaties van minder dan 1500 m² winkelvloeroppervlak (wvo) geen regionaal belang hebben. Voor een bestaand winkelgebied dat groter is dan 25.000 m² wvo geldt dit als tot 5000 m² wvo wordt toegevoegd. Daarom wordt als algemene regel met deze locaties ingestemd.¹ Bij de laatste categorie dient daarbij wel te worden aangetoond dat het initiatief slechts een plaatselijk bereik heeft (overeenkomstig de Retailvisie). Ook met initiatieven, die worden mogelijk gemaakt door omgevingsvergunning die met toepassing van de 'kruimellijst', wordt ingestemd, waarbij bij nieuwe detailhandel de algemene regels zoals hierboven genoemd zijn ook gelden.

Uit dit artikel valt dus ook af te leiden dat afstemming nodig is voor buitenstedelijke locaties. Specifieke uitzondering op de algemene regel betreft het toevoegen van detailhandel op bedrijventerreinen. Dit volgt uit de Visie Werklandschappen en de Retailvisie.

In lid 4 is opgenomen welke aspecten het PFHO rekening houdt bij de beslissing over afstemming over een initiatief.

Artikel 5. Regionale Afspraken overige stedelijke ontwikkelingen

Dit artikel ziet op de afspraken over de overige stedelijke ontwikkelingen, die dus geen woningbouw, bedrijventerreinen, kantoorlocatie en detailhandel betreffen. Voor initiatieven waar bedrijvigheid of kantoren wordt mogelijk gemaakt die niet onder de 'formele locaties' vallen, is dit artikel dus ook van toepassing.

Overige stedelijke ontwikkelingen kunnen zeer divers van aard zijn, variërend van crematoria, sportlocaties tot bepaalde infrastructuur. Er is (nog) geen regionale visie voor al deze ontwikkelingen op basis waarvan eenvoudig algemene regels benoemd kunnen worden. Er kan wel worden gesteld dat de gemeentelijke autonomie de basis is. Waar voorzieningen bovengemeentelijk of regionaal niet relevant zijn, is er geen noodzaak tot afstemming. Als algemene regel is daarom opgenomen dat wordt ingestemd met initiatieven voor een voorzieningen binnen het stedelijk gebied waarvan het bereik de grenzen van de gemeente niet overschrijdt. Ook voor de 'kruimelgevallen' is een uitzondering opgenomen.

Uit dit artikel valt dus ook af te leiden dat afstemming nodig is voor buitenstedelijke locaties en voorzieningen die een groter bereik hebben dan de gemeente. In lid 4 is opgenomen welke aspecten het PFHO rekening houdt bij de beslissing over afstemming over een initiatief.

Artikel 6. Nadere afstemming door het PFHO Fysiek Domein

In dit artikel zijn enkele procedurele bepalingen opgenomen waar de situaties waarbij door het PFHO moet worden beslist over afstemming over een initiatief. Lid 1 regelt dat instemming van het PFHO betekent dat de regionale instemming is verkregen. In lid 2 en 3 is de aanwezigheid en unanimiteit van besluitvorming geregeld. Als over het quorum e.d. geen specifieke regel is opgenomen, gelden hiervoor de normale regels voor een PFHO.

Lid 4 regelt dat de verslaggeving van de beslissing van het PFHO geldt als de schriftelijke afspraak als bedoeld in de verordening. Er is niet de term 'verslag' gebruikt, omdat vaststelling van een verslag mogelijk te lang duurt. Hierdoor is het mogelijk dat de voorzitter van het PFHO ook een losse verslaggeving van het specifieke beslipunt kan ondertekenen.

¹ Dit betekent overigens niet dat de gemeente in het kader van een goede ruimtelijke ordening geen onderzoek moet doen naar de effecten op het plaatselijke voorzieningenniveau.

Artikel 7. Afhandeling in stuurgroep Ruimte en Mobiliteit

In dit artikel is de mogelijkheid gecreëerd voor afstemming in de Stuurgroep Ruimte en Mobiliteit om zodoende snelle(re) afstemming mogelijk te maken. De Stuurgroep kan beslissen over gevallen waarin het duidelijk is dat aan alle relevante aspecten bij afweging wordt voldaan. Dit is het verschil met het PFHO: voor de zaken die het PFHO moet betrekken bij de beslissing, moet voor afdoening in de stuurgroep duidelijk zijn dat aan deze zaken wordt voldaan. Is deze duidelijkheid er niet, dan dient het PFHO derhalve te besluiten. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij tegenstrijdige oordelen van verschillende stuurgroepen.

Artikel 8. Escalatiemodel

In artikel 8 is opgenomen wat het proces is als er geen unanimititeit wordt bereikt. Als ook na een tweede bespreking in het PFHO geen unanieme beslissing mogelijk blijkt, dan wordt het initiatief voorgelegd aan het algemeen bestuur van de Regio. Voor het stemmen door het algemeen bestuur geldt de gemeenschappelijke regeling waarmee de Regio is ingesteld. Op basis van deze regeling wordt bij meerderheid van stemmen besloten. Dit betekent overigens niet dat een gemeente die het niet eens is, zijn rechtsmiddelen tegen een ruimtelijk besluit voor het initiatief verliest. Wel is met de beslissing voldaan aan artikel 5a van de verordening. Gemeenten met wiens initiatief niet regionaal wordt ingestemd, kan een verzoek om ontheffing van de PRV doen.

Artikel 9. Inwerkingtreding

Dit artikel regelt de inwerkingtreding. Op het moment van inwerkingtreding, is er daarom in één keer een schriftelijke regionale afspraak over alle (mogelijke) initiatieven die onder de algemene regels uit de regeling vallen.

Artikel 10. Citeertitel

Dit artikel regelt de citeertitel, bijvoorbeeld voor aanhaling in een ruimtelijk besluit.