

Regionale Afspraken stedelijke ontwikkelingen Gooi en Vechtstreek

Afspraken gemeenten Blaricum, Gooise Meren, Hilversum, Huizen, Laren, Weesp en Wijdemereren ter uitvoering van de Omgevingsverordening provincie Noord-Holland

Ons kenmerk:

Versie: Definitief

Datum: 2021

INHOUD

Begripsbepalingen	3
Artikel 1. Begripsbepalingen	3
Woningbouw	4
Artikel 2. Regionale Afspraken Woningbouw	4
Bedrijventerreinen en kantoorlocaties	5
Artikel 3. Regionale Afspraken Bedrijventerreinen en kantoorlocaties	5
Detailhandel	6
Artikel 4. Regionale Afspraken detailhandel	6
Overige stedelijke voorzieningen	7
Artikel 5. Regionale Afspraken overige stedelijke voorzieningen	7
Procedure bij nadere regionale afstemming	8
Artikel 6. Nadere afstemming door het PFHO Fysiek Domein	8
Artikel 7. Escalatiemodel	8
Inwerkingtreding	8
Artikel 8. Inwerkingtreding en geldingsduur gemeente Weesp	8
Artikel 9. Citeertitel	8
Toelichting	9
Algemeen	9
Regio	9
Eisen aan de inhoud van de afspraken	9
Algemene opzet van de regionale afspraken Gooi en Vechtstreek	10
Artikelsgewijze toelichting	11

Begripsbepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

1. In deze regeling wordt verstaan onder:

Omgevingsverordening: de Omgevingsverordening van provincie Noord-Holland

Regionale afspraken: schriftelijke afspraken als bedoeld in artikel 6.3, lid 1 van de Omgevingsverordening en afdeling 2.5 van de Omgevingsregeling

regio: regio als bedoeld in de Omgevingsverordening en de Omgevingsregeling, zijnde Gooi en Vechtstreek dat bestaat uit de gemeenten Blaricum, Gooise Meren, Hilversum, Huizen, Laren, Wijdemeren en Weesp, waarbij voor Weesp dit geldt zolang dit een zelfstandige gemeente is.

Regio: samenwerkingsverband tussen de gemeenten Blaricum, Gooise Meren, Hilversum, Huizen, Laren, Wijdemeren en Weesp, waarbij voor Weesp dit geldt zolang dit een zelfstandige gemeente is.

Omgevingsregeling: regeling waarbij op grond van artikel 6.3, lid 2 van Omgevingsverordening regels worden gesteld over schriftelijke afspraken inzake stedelijke ontwikkelingen

Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedelijk gebied binnen de regio wat niet valt onder landelijk gebied

Landelijk gebied: het werkingsgebied landelijk gebied als bedoeld in de Omgevingsverordening

Monument: een rijks, provinciaal of gemeentelijk aangewezen beschermd monument

Visie Werklocaties Gooi en Vechtstreek: visie als bedoeld in artikel 2.13, lid 3 van de Omgevingsregeling

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

Woonakkoord: de afspraken tussen gemeenten Blaricum, Gooise Meren, Hilversum, Huizen, Laren, Wijdemeren en Weesp en provincie als bedoeld in de Omgevingsregeling

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

Ontwikkeld kader Verblijfsaccommodaties: op schaal van de Metropoolregio Amsterdam ontwikkeld hulpmiddel voor toetsing van plannen voor nieuwe verblijfsaccommodaties

2. Tenzij anders bepaald onder 1, zijn op overige begrippen het bepaalde uit artikel 1.1 en bijlage 1 van de Omgevingsverordening en artikel 1.1 en bijlage 1 van de Omgevingsregeling 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 6.3 van de Omgevingsverordening en artikel 2.12 van de Omgevingsregeling.

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 1;
- 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 Woonakkoord en de Regionale Woonvisie.
- 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) of de woningbouw voldoet aan de regionale woonvisie en het Woonakkoord, en;
- 2) of de woningbouw geen afbreuk doet aan de doelstellingen van de Visie Werklocaties.

b. in het geval van een initiatief in het landelijk gebied, tenminste:

- 1) of de woningbouw noodzakelijk is om te voldoen aan de doelstellingen van de regionale woonvisie en de doelstellingen van het Woonakkoord, en;
- 2) of er geen reëel alternatief beschikbaar is in de regio, en;
- 3) of de kernkwaliteiten van het landschap in de regio worden behouden of versterkt, en
- 4) of dat de locatie niet noodzakelijk is om andere doelstellingen van vastgesteld regionaal beleid te bereiken.

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 6.3 van de Omgevingsverordening en artikel 2.13 van de Omgevingsregeling.

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 gebied 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) of wordt voldaan aan de Visie Werklocaties;

b. in het geval van een initiatief in het landelijk gebied, tenminste:

- 1) of het bedrijventerrein noodzakelijk is om te voldoen aan de doelstellingen van de Visie Werklocaties, en;
- 2) of er geen reëel alternatief beschikbaar is in de regio, en;
- 3) of de kernkwaliteiten van het landschap in de regio worden behouden of versterkt, en;
- 4) of de locatie niet noodzakelijk is om andere doelstellingen van vastgesteld regionaal beleid te bereiken.

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 6.3 van de Omgevingsverordening en artikel 2.14 van de Omgevingsregeling.

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 3000 m² winkelvloeroppervlak wordt toegevoegd en waarbij het bereik van de detailhandelslocatie 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) of wordt voldaan aan de Regionale Detailhandelsvisie 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 in het landelijk gebied tenminste:
 - 1) of de detailhandelslocatie noodzakelijk is om te voldoen aan de doelstellingen van de Regionale Detailhandelsvisie Gooi en Vechtstreek, en;
 - 2) of geen reëel alternatief beschikbaar is in de regio, en;
 - 3) of de kernkwaliteiten van het landschap in de regio worden behouden of versterkt, en;
 - 4) of de locatie niet noodzakelijk is om andere doelstellingen van vastgesteld regionaal beleid te bereiken.

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 6.3 van de Omgevingsverordening en artikel 2.15 van de Omgevingsregeling.

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 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 het landelijk 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) of er geen strijd is met vastgesteld regionaal beleid, en;
- 2) of 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 in het landelijk gebied tenminste dat:

- 1) of de voorziening noodzakelijk is met oog op vastgesteld beleid, en;
- 2) of er geen reëel alternatief beschikbaar is in de regio, en;
- 3) of de kernkwaliteiten van het landschap in de regio worden behouden of versterkt, en;
- 4) of de locatie niet noodzakelijk is om andere doelstellingen van vastgesteld regionaal beleid te bereiken.

c. in het geval van een nieuwe vestiging, nieuwbouw, transformatie en uitbreiding van verblijfsaccommodaties met meer dan 50 slaapplekken: de toets aan het Ontwikkeld kader Verblijfsaccommodaties.

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 6.3, lid 1 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.

Artikel 7. 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 8. Inwerkingtreding en geldingsduur gemeente Weesp

1. Deze regionale afspraken treden in werking na vaststelling door alle colleges van de gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek.
2. Deze regionale afspraken zijn slechts van toepassing op het grondgebied en ten aanzien van de gemeente Weesp zolang deze gemeente zelfstandig is.

Artikel 9. Citeertitel

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

Toelichting

Algemeen

In de Omgevingsverordening (versie NH2020) bevat voor gemeenten de verplichting om voor afstemming over stedelijke ontwikkelingen regionale afspraken te maken. Dit is een voortzetting van de regel die ook in de Provinciale ruimtelijke verordening (Prv) was opgenomen. In de Omgevingsregeling werkt Gedeputeerde Staten de eisen voor de regionale afspraken uit. In dit document is hier invulling aan gegeven.

De regeling over de regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkeling is bedoeld als aanvulling op de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder), zoals is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De provinciale aanvulling op de Ladder is gericht op het voeren van regionale afstemming over nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De regionale afspraken moeten voldoen aan de Omgevingsverordening en de Omgevingsregeling. 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 Omgevingsverordening 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 te toetsen. De provincie behoudt ook het recht om een plan tegen te houden.

Regio

De Omgevingsverordening 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 Omgevingsverordening 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.

De gemeente Weesp zal gaan fuseren met Amsterdam. Er is in de Afspraken opgenomen dat deze dan niet meer gelden ten aanzien van de gemeente Weesp (dan Amsterdam) en het grondgebied van die gemeente.

Eisen aan de inhoud van de afspraken

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

A. Woningbouw

De regionale afspraken voor woningbouw moeten zijn gebaseerd op de provinciale bevolkingsprognoses en regionale woonvisie. Voor locaties in het provinciaal aangewezen landelijk gebied kent de Omgevingsregeling de figuur van het 'woonakkoord'. Dit is een apart document.

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 Gooi en Vechtstreek

De eerste versie van de regionale afspraken voor Gooi en Vechtstreek (hierna: Afspraken) dateert uit 2018. Voor de herziening in 2021 is uitgegaan van het doorvoeren van noodzakelijke wijzigingen vanwege de Omgevingsverordening en verwerking van reeds genomen besluiten. Er is geen sprake van nieuw beleid. Daarbij geldt overigens is zijn algemeenheid dat de afspraken van procesmatige aard zijn.

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 bepalingen te werken zodat zoveel mogelijk met het vaststellen van de Afspraken is afgestemd en geen nader overleg nodig is.

De Ladder kent de definitie stedelijk gebied. De Omgevingsverordening gaat, in tegenstelling tot de PRV, niet meer uit van buitenstedelijk gebied, maar wijst het gebied buiten de kernen aan als landelijk gebied. Dit is doorgaans ook buitenstedelijk gebied zoals dit in de Ladder is bedoeld, maar dit hoeft niet altijd zo te zijn. In deze Afspraken wordt aangesloten bij het landelijk gebied uit de Omgevingsverordening waar het gaat om ontwikkelingen buiten het stedelijk gebied. Deze keuze houdt niet per definitie in dat de regio het eens is met de gekozen begrenzing maar is alleen in het kader van deze Afspraken een pragmatische keuze, omdat de Afspraken aan de Omgevingsverordening moeten voldoen.

Binnen stedelijk gebied wordt zoveel mogelijk in één keer afgestemd. Daarbij gelden vastgesteld visies e.d. als uitgangspunt, zoals de Regionale Woonvisie 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 bepaling opgenomen.

De Omgevingsverordening ziet op diverse besluiten zoals een bestemmingsplan maar ook omgevingsvergunningen. Deze Afspraken zien op al deze besluiten, er wordt daarom in deze Afspraken gesproken over 'ruimtelijk besluit'. Afwijkingen op grond van het Besluit omgevingsrecht ('kruimellijst'), waar de Omgevingsverordening 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 locaties in het landelijk gebied 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). 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 bepaling gegeven met daarin de gevallen waarin de regio Gooi en Vechtstreek direct door middel van vaststelling van deze Afspraken mee instemt. Hier is dus geen nadere afstemming nodig. In een volgend artikel zijn eventuele uitzonderingen op de algemene bepaling 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 de afstemming bevorderd.

Verder zijn er enkele procedurele bepalingen over de nadere afstemming opgenomen (artikel 6) en escalatie als gemeenten het niet eens worden (artikel 7). Tenslotte wordt de inwerkingtreding en citeertitel geregeld (artikel 8 en 9).

De Afspraken dienen jaarlijks te worden gemonitord en/of te worden geactualiseerd. Dit is ook het moment om eventuele zaken te veranderen. Bijvoorbeeld kan een algemene afspraak 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 Omgevingsverordening om verwarring over begrippen te vermijden. Deze begrippen kunnen afwijken van bijvoorbeeld lokale bestemmingsplannen, daar dient de lezer zich bewust van te zijn. Het begrip landelijk gebied is gekoppeld aan een kaart bij de Omgevingsverordening.

Artikel 2. Regionale Afspraken Woningbouw

Dit artikel ziet op de afspraken over woningbouw.

Het artikel is, zoals voorgeschreven, gebaseerd op provincie vastgestelde bevolkingsprognose. In regio Gooi en Vechtstreek volgt dit tevens uit de Regionale Woonvisie en het Woonakkoord. 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.

De Omgevingsregeling schrijft voor dat er een afspraak wordt gemaakt vanaf welke omvang binnenstedelijke woningbouwontwikkelingen in de regio regionaal afgestemd dienen te worden. Dit aantal is bepaald op 50, zoals dit al was onder de Prv. Er is een lijst met locaties van 50 woningen of meer waarover regionaal is afgestemd (bijlage 1). Deze lijst wordt jaarlijks gemonitord en is daarom niet altijd actueel. De locaties op de lijst volgen uit data die de gemeenten invullen in de provinciale monitor voor woningbouwplannen.

Als algemene regel geldt verder dat wordt ingestemd met binnenstedelijke woningbouwlocaties die op deze lijst staan of kleinere plannen dan 50 woningen die geen evidente afbreuk doen aan de doelstellingen van de Regionale Woonvisie of het Woonakkoord. 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 locaties in het landelijk gebied. Wat landelijk gebied is, volgt uit de kaart bij de Omgevingsverordening (zie begripsbepalingen). Overigens gaat dit alleen over plannen van 11 of meer woningen. Een lager aantal valt naar de huidige stand van de jurisprudentie niet onder 'stedelijke ontwikkeling' en in het kader van de Omgevingsverordening

vallen deze 'niet-stedelijke ontwikkelingen' daarmee onder de bepalingen voor kleinschalige ontwikkelingen waarvoor het vereiste van regionale afstemming niet geldt.

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 bovengenoemde 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 Regionale Detailhandelsvisie.

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 (bijlage 1, onder 9 van de Omgevingsverordening). Voor kleinere initiatieven zijn de bepalingen van artikel 5 van deze Afspraken van toepassing.

De Omgevingsregeling 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 bepaling voor binnenstedelijke locaties. Dit geldt ook bij transformatie naar detailhandel (artikel 4, lid 3) en overige bestemmingen (artikel 5, lid 3).

Als algemene stelregel 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 uitgegaan, 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 locaties in het landelijk gebied, 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 Regionale Detailhandelsvisie Gooi en Vechtstreek (2019) (hierna: Detailhandelsvisie) 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 3000 m² wvo wordt toegevoegd. Daarom wordt als algemene stelregel 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 Detailhandelsvisie). 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 locaties in het landelijk gebied. Specifieke uitzondering op de algemene stelregel betreft het toevoegen van detailhandel op bedrijventerreinen. Dit volgt uit de Visie Werklandschappen en de Detailhandelsvisie.

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 bepaling 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 locaties in het landelijk gebied 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. Voor verblijfsrecreatie is bijvoorbeeld een afwegingskader beschikbaar.

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 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 quotum 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.

Artikel 7. Escalatiemodel

In artikel 7 is opgenomen wat het proces is als er geen unanimiteit 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 met een initiatief van een andere gemeente, zijn rechtsmiddelen tegen een ruimtelijk besluit voor het initiatief verliest. Wel is met de beslissing voldaan aan artikel 6.3 van de Omgevingsverordening. Gemeenten met wiens initiatief niet regionaal wordt ingestemd, kan een verzoek om ontheffing van de Omgevingsverordening doen.

Artikel 8. Inwerkingtreding en de geldingsduur voor gemeente Weesp

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 bepalingen uit de Afspraken vallen.

In dit artikel wordt ook expliciet bepaald dat de afspraken vervallen voor Weesp zodra de fusie met Amsterdam in gaat.

Artikel 9. Citeertitel

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