

IDN: NL.IMRO.9926.PV1712PRVc-OW01



PROVINCIE  UTRECHT

## **CORRECTIE 2017 PROVINCIALE RUIMTELIJKE VERORDENING, PROVINCIE UTRECHT 2013 (HERIJKING 2016)**

Publicatiedatum 12 september 2017  
Status ontwerp  
Referentienummer



## Inhoud

1.	Inleiding.....	3
1.1	Doel en status .....	3
1.2	Digitalisering.....	3
1.3	Procedure.....	3
1.4	Kaart.....	3
2.	Kantoren.....	5
2.1	Aanleiding en achtergrond.....	5
2.2	Wat er is veranderd .....	6
2.3	De gecorrigeerde tekst van de PRV .....	6
3.	Artikelsgewijze toelichting .....	8

## 1. Inleiding

De Correctie 2017 Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (Herijking 2016) ligt voor. De correctie heeft betrekking op het onderwerp Kantoren en betreft een correctie van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (Herijking 2016), hierna aangeduid als PRV.

In deze correctie wordt in hoofdstuk 2 achtereenvolgens beschreven

- De aanleiding
- Wat er is veranderd
- De gecorrigeerde tekst van de PRV

In deze gecorrigeerde tekst is in **kleur** aangegeven wat is toegevoegd ten opzichte van de PRV en is met ~~doorgehaalde tekst~~ aangegeven wat weggehaald is.

De wijzigingen hebben betrekking op de tekst en kaarten van de PRV, zoals deze gold na inwerkingtreding daarvan op 19 januari 2017.

### 1.1 Doel en status

Op 12 december 2016 hebben provinciale staten de PRV vastgesteld. De correctie heeft betrekking op de artikelen 1.2 en 4.3 van de PRV, die betrekking hebben op het begrip 'ruimtelijk besluit' respectievelijk 'Kantoren' en 'kantoren op knooppunten'. Deze artikelen worden aangepast, omdat bouwmogelijkheden voor zelfstandige kantoren waarvoor nog een afzonderlijk ruimtelijk besluit noodzakelijk is (zoals vaststelling van een wijzigingsplan of uitwerkingsplan of het verlenen van een binnenplanse omgevingsvergunning afwijken) door de PRV onbedoeld worden geblokkeerd. Het gaat om zogeheten indirecte bouwtitels. Deze blokkade is ongewenst voor locaties waarvan de provincie in de op 12 februari 2016 inwerking getreden Thematische Structuurvisie Kantoren 2016-2027 (hierna: TSK) heeft aangegeven dat de betreffende bouwmogelijkheden worden gereduceerd met een inpassingsplan en initiatiefnemers nog anderhalf jaar de gelegenheid hebben om de betreffende bouwmogelijkheden te benutten, te rekenen vanaf de datum van inwerkingtreding van de TSK.

Deze correctie van de PRV houdt geen beleidswijziging(en) in en heeft dan ook geen gevolgen voor de TSK en de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2016-2028.

### 1.2 Digitalisering

Conform het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt de correctie van de PRV elektronisch (digitaal) aangeboden. De correctie van de PRV is daarom te vinden op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en op de site van de provincie: <http://ruimtelijkeplannen.provincie-utrecht.nl> (viewer). Deze correctie heeft betrekking op bestaande verordeningsartikelen en is objectgericht opgesteld.

### 1.3 Procedure

In overeenstemming met de wettelijke vereisten, ligt de ontwerp-correctie van de PRV vier weken ter inzage. Gedurende deze vier weken kan iedereen opmerkingen indienen tegen de correctie. Dit kan zowel schriftelijk als langs elektronische weg. Gedeputeerde staten verwoorden hun standpunt vervolgens in de concept Nota van Beantwoording (NvB). Vervolgens wordt aan provinciale staten voorgesteld om bij de vaststelling van de correctie het door gedeputeerde staten in de concept NvB voorgestelde standpunt over te nemen. Tot slot stellen provinciale staten de correctie vast.

### 1.4 Kaart

De kaarten van de PRV bestaan uit kaartlagen en objecten. Aan elk object is/zijn in de PRV een of meerdere artikelen gekoppeld. De voorliggende correctie voorziet in een toevoeging van het object 'reductielocaties Thematische Structuurvisie Kantoren' aan de kaart 'Wonen en Werken', plus een wijziging van de tekst van de artikelen 1.2 en 4.3. De objecten waaraan deze artikelen zijn gekoppeld ("aanpassing ruimtelijk besluit" voor artikel 1.2 en "kantoren" en "kantoren op knooppunt" voor artikel 4.3) zijn daarom ook opgenomen in de correctie. De overige, ongewijzigde objecten zijn in de correctie niet verbeeld.

In de digitale weergave zijn de kaartlagen opgenomen in één kaart "Wonen en werken" en kunnen deze worden aan- of uitgezet. Alle gegevens die op de kaarten van de PRV staan (objecten), zijn gedetailleerd ingetekend op ondergronden van de Topografische Dienst/Kadaster.

## 2. Kantoren

### 2.1 Aanleiding en achtergrond

Het doel van deze algemene toelichting is om te voorzien in een samenhangende beschrijving van de ontwikkelingen die de basis vormen voor de noodzaak van de voorgenomen correctie van de PRV.

Ter uitvoering van de door provinciale staten in februari 2014 vastgestelde Provinciale Aanpak Kantoren, is op 1 februari 2016 de TSK, door provinciale staten vastgesteld en op 12 februari 2016 in werking getreden. De TSK voorziet in planreductie van in vigerende bestemmingsplannen opgenomen planologische overcapaciteit die nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk maakt. Het gaat hierbij om het opruimen van onbenutte bouwtitels. Deze planreductie wordt gerealiseerd door middel van een nog vast te stellen inpassingsplan. Om het risico op te honoreren aanvragen om planschadevergoeding zoveel mogelijk uit te sluiten, is in de TSK een voorzienbaarheidstermijn van anderhalf jaar opgenomen waarbinnen initiatiefnemers hun ongebruikte bouwtitels alsnog kunnen benutten. Na afloop van deze termijn wordt een inpassingsplan in ontwerp ter inzage gelegd, waarna benutting van deze bouwtitels niet langer mogelijk is als gevolg van de aanhoudingsplicht die op grond van artikel 3.3, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, vanaf dat moment uit het inpassingsplan voortvloeit.

In de TSK is in paragraaf 1.4 en hoofdstuk 8 expliciet aangegeven dat de voorgenomen planreductie betrekking heeft op zowel directe als indirecte bouwtitels. Een directe bouwtitel wordt door burgemeester en wethouders rechtstreeks door middel van een omgevingsvergunning vergund zonder dat eerst een ruimtelijk besluit op grond van art. 3.6, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet worden genomen. Bij een indirecte bouwtitel kan de omgevingsvergunning alleen worden verleend in samenhang met een ruimtelijk besluit als bedoeld in deze bepaling. Het betreft wijzigings- en uitwerkingsplannen, alsmede omgevingsvergunningen voor binnenplanse afwijking. Nadere eisen als bedoeld in art. 6.1, eerste lid, onder d, van de Wro zijn niet relevant omdat die in de PRV niet worden aangemerkt als ruimtelijk besluit.

Het staat buiten twijfel dat het de bedoeling van de TSK is dat initiatiefnemers gedurende de voorzienbaarheidstermijn van anderhalf jaar hun tot op heden ongebruikte bouwtitels alsnog kunnen benutten. Dat geldt voor zowel directe als indirecte bouwtitels. Gerekend vanaf de inwerkingtreding van de TSK op 12 februari 2016, loopt deze termijn tot 12 augustus 2017. Na deze datum zou een inpassingsplan in ontwerp ter inzage worden gelegd waardoor gelet op de eerdergenoemde aanhoudingsplicht, geen omgevingsvergunningen voor de bouw van zelfstandige kantoren meer kunnen worden verleend. Deze terinzagelegging is echter uitgesteld omdat eerst de voorliggende correctie van de PRV moet worden doorgevoerd.

Op 19 januari 2017 is de (herijkte) PRV in werking getreden. Hierbij heeft in artikel 1.2 derde lid, een koppeling plaatsgevonden van het begrip ruimtelijk besluit aan artikel 4.3, derde lid, onder d, van deze verordening. De consequentie hiervan is dat sinds die datum in een aantal gevallen geen ruimtelijk besluit als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, van de Wro meer kan worden genomen om het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van zelfstandig kantoren ter benutting van deze indirecte bouwtitels mogelijk te maken. Zo kan gewezen worden op artikel 4.3, derde lid, onder d. Aan de daarin gestelde voorwaarde over behoefte kan niet worden voldaan. Dat komt omdat in de TSK op basis van het Kantorenmarktonderzoek 2015 is vastgesteld dat er in de planperiode van het inpassingsplan 'Kantoren' tot en met 2027 sprake is van geen of minder behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantooruimte. Dat betekent dat in een aantal gevallen aan de in artikel 4.3, derde lid, onder d, van deze verordening gestelde voorwaarde over behoefte niet kan worden voldaan. Die situatie doet zich voor wanneer op een locatie volledige reductie van plancapaciteit is voorzien of wanneer ingeval van gedeeltelijke reductie, de nog te benutten ongebruikte indirecte bouwtitels qua omvang de op die locatie resterende behoefte overstijgen. Op dit moment geldt er nog een wettelijke planperiode van tien jaar voor een inpassingsplan die ingaat op het tijdstip van vaststelling van het plan. De wettelijke basis is art. 3.1, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Gelet op de stand van zaken van de parlementaire behandeling van het wetsvoorstel vervalt deze wettelijke planperiode naar verwachting in 2018. Dat heeft echter geen consequenties voor de onderzoekstermijn die gehanteerd is in het Kantorenmarktonderzoek 2015 dat aan de TSK en daarmee aan het inpassingsplan ten grondslag ligt.

Omdat uit de voorgaande alinea blijkt dat de PRV op dit moment in een aantal gevallen een blokkade vormt voor het benutten van ongebruikte indirecte bouwtitels op reductielocaties TSK, wat niet in overeenstemming is met deze structuurvisie, moet er een correctie van de verordening plaatsvinden om deze benutting alsnog mogelijk te maken. De meest duidelijke wijze om dit doel te bereiken is door het tweede en derde lid van artikel 4.3 van de verordening ('Kantoren en kantoren op knooppunten') niet van toepassing te verklaren op besluiten (van burgemeester en wethouders) op grond van artikel 3.6, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening, voor zover die besluiten betrekking hebben op de benutting van ongebruikte indirecte bouwtitels voor zelfstandige kantoren op reductielocaties uit de TSK. Door toevoeging van een nieuw vijfde lid wordt volledig recht gedaan aan de uitspraken in de TSK over deze benutting gedurende de voorzienbaarheidstermijn van anderhalf jaar. De in het zesde lid genoemde peildatum is voldoende concreet om in een algemeen verbindend voorschrift te kunnen opnemen. In verband met de toevoeging van het vijfde lid en de daarin genoemde reductielocaties Thematische Structuurvisie Kantoren wordt de titel van artikel 4.3 gewijzigd in 'Kantoren'. Dat algemene begrip geeft voldoende duidelijk aan wat het voorwerp van regeling is in artikel 4.3.

Vanaf de inwerkingtreding van de TSK op 12 februari 2016 tot de inwerkingtreding van de PRV op 19 januari 2017 is een voorzienbaarheidstermijn van 11 maanden verstreken. Om de termijn van anderhalf jaar (18 maanden) zoals bedoeld in de TSK te behalen, moeten initiatiefnemers nog gedurende een termijn van 7 maanden in de gelegenheid worden gesteld om hun ongebruikte indirecte bouwtitels op reductielocaties uit de TSK te kunnen benutten. Deze termijn gaat lopen vanaf het tijdstip van inwerkingtreding van het nieuwe zesde lid van artikel 4.3 van deze gecorrigeerde verordening. Wanneer deze bepaling – om een voorbeeld te noemen – op 1 januari 2018 in werking zou treden, kan het ontwerp-inpassingsplan 'Kantoren' vanaf 1 augustus 2018 in ontwerp ter inzage worden gelegd, waarna provinciale staten binnen 12 weken na afloop van deze terinzageleggingstermijn een besluit moeten nemen over de vaststelling van het inpassingsplan (artikel 3.8, eerste lid, onder e, Wet ruimtelijke ordening). Terinzagelegging op een vroeger tijdstip is niet mogelijk vanwege de aanhoudingsplicht die dan ontstaat. Vanaf het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp-inpassingsplan 'Kantoren' komt er een eind aan de mogelijkheid om ongebruikte indirecte bouwtitels op TSK-locaties te kunnen benutten.

Niet valt uit te sluiten dat er zich gevallen kunnen voordoen waarin ondanks deze correctie van de PRV, initiatiefnemers toch hun ongebruikte indirecte bouwtitel op een reductielocatie uit de TSK niet meer kunnen benutten omdat regelgeving van rijk of gemeenten hieraan dit in de weg staat. Hierbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld de ladder voor duurzame verstedelijking uit artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening, of een inmiddels in werking getreden bestemmingsplan waarin aan de betreffende gronden een bestemming is toegekend die niet (langer) voorziet in de bouw van zelfstandige kantoren. De belemmering voor benutting van een indirecte bouwtitel op een reductielocatie uit de TSK vloeit dan echter niet voort uit provinciale regelgeving zodat de provincie in die gevallen niet verantwoordelijk kan worden gehouden voor de mogelijk nadelige gevolgen hiervan voor een initiatiefnemer.

## 2.2 Wat er is veranderd

De Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (Herijking 2016) wordt op de navolgende onderdelen gecorrigeerd:

- Tekst: aan het derde lid van artikel 1.2 "Aanpassing ruimtelijk besluit" vindt een toevoeging plaats. Aan artikel 4.3 "Kantoren en kantoren op knooppunten" worden twee leden toegevoegd en de titel van het artikel wordt aangepast. Voorts wordt de toelichting op artikel 4.3 aangepast.
- Kaart: aan de kaart "Wonen en werken" wordt het object "Reductielocaties Thematische Structuurvisie Kantoren" toegevoegd.

## 2.3 De gecorrigeerde tekst van de PRV

Hieronder zijn opgenomen de artikelen 1.2 en 4.3 van de PRV. In hoofdstuk 3 is de artikelsgewijze toelichting opgenomen. In deze teksten is in **kleur** aangegeven wat is toegevoegd ten opzichte van de PRV en met ~~doorgehaalde tekst~~ aangegeven wat weggehaald is.

## **Artikel 1.2 Aanpassing ruimtelijk besluit**

1) Een bouw- of gebruiksmogelijkheid die wordt geboden bij of krachtens een ruimtelijk besluit dat in werking is getreden op het moment dat deze verordening in werking treedt, dan wel bij of krachtens een ruimtelijk besluit waarvan voorafgaand aan dat tijdstip een ontwerp ter inzage is gelegd, mag, ondanks strijdigheid met deze verordening, van kracht blijven en kan in opvolgende ruimtelijke besluiten opnieuw geboden worden, tenzij het betrekking heeft op:

- a) Wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, sub a van de wet, voor zover deze onbenut zijn en geen ontwerp wijzigingsplan ter inzage is gelegd op het moment dat deze verordening in werking treedt;
- b) Uitwerkingsplichten als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, sub b van de wet, voor zover deze onbenut zijn en geen ontwerp uitwerkingsplan ter inzage is gelegd op het moment dat deze verordening in werking treedt.

2) In afwijking van lid 1 geldt voor agrarische bedrijven dat uiterlijk binnen twee jaar na 5 maart 2013, de inwerkingtredingsdatum van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013, een bestemmingsplan moet zijn vastgesteld met in achtneming van artikel 2.1 Agrarische bedrijven, leden 4, 5, en 8. Voor agrarische bedrijven die zijn gelegen in gebieden die in de Provinciale Ruimtelijke Verordening provincie Utrecht 2013 waren aangemerkt als landbouwontwikkelingsgebied of als verwevingsgebied geldt, dat binnen twee jaar na de inwerkingtredingsdatum van deze regeling een bestemmingsplan moet zijn vastgesteld met inachtneming van het Artikel agrarische bedrijven, leden 4, 5 en 8.

3) In afwijking van lid 1 worden de in lid 1 genoemde bouw- en gebruiksmogelijkheden in een nieuw ruimtelijk besluit alleen opnieuw geboden met in achtneming van artikel Kantoren ~~en Kantoren op knooppunten~~, lid 3.

4) In afwijking van lid 1 worden de in lid 1 genoemde bouw- en gebruiksmogelijkheden in een nieuw ruimtelijk besluit alleen opnieuw geboden met in achtneming van artikel Detailhandel, lid 3.

## **Artikel 4.3 Kantoren en kantoren op knooppunten**

1. Als 'Kantoren op knooppunt' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Wonen en werken. **Als 'Reductielocaties Thematische Structuurvisie Kantoren' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Wonen en werken.**

2. Een ruimtelijk besluit bevat geen bestemmingen en regels die voorzien in nieuwvestiging van zelfstandige kantoren, tenzij het betrekking heeft op:

- a. Zelfstandige kantoren met een lokaal vestigingsgebied, oftewel zelfstandige kantoren waarvan de activiteiten in hoofdzaak een aan de gemeente gebonden karakter hebben of gebonden zijn aan één specifieke locatie, voor zover deze niet gevestigd kunnen worden in gerealiseerde gebouwen of binnen plancapaciteit op basis van het vigerende planologische regime, of;
- b. een eenmalige uitbreiding van gerealiseerde kantoren met ten hoogste 10% van het bestaande bvo van het gebouw, voor zover deze niet gerealiseerd kan worden op basis van het vigerende planologische regime, of;
- c. transformatie naar zelfstandige kantoren tot een maximum bvo van 1.500 m<sup>2</sup> per gebouw, of;
- d. zelfstandige kantoren ter plaatse van "kantoren op knooppunt", waarbij voor de locatie Driebergen-Zeist een maximum bvo aan zelfstandige kantoren van 19.000 m<sup>2</sup> geldt.

3. Een ruimtelijk besluit kan uitsluitend bestemmingen en regels bevatten die voorzien in zelfstandig kantoren, niet betreffende nieuwvestiging als bedoeld in lid 2, voor zover het betrekking heeft op:

- a. een zelfstandig kantoor dat ten tijde van de vaststelling van dat bestemmingsplan al is gerealiseerd, of;
- b. een zelfstandig kantoor waarvan de bouw is vergund, maar de realisatie daarvan nog niet gereed is, of;
- c. zelfstandige kantoren waarvoor voor de realisatie ervan voor de terinzagelegging van het bestemmingsplan een aanvraag om omgevingsvergunning of een aanvraag om bouwvergunning is ingediend, of;
- d. zelfstandige kantoren die voorzien waren in het vigerende planologische regime en waaraan behoefte is. Bij die behoeftebepaling wordt rekening gehouden met de geraamde vraag naar kantoren in de planperiode van het bestemmingsplan en met het actuele aanbod van kantoren in bestaande panden, of;

- e. Zelfstandige kantoren met een lokaal vestigingsgebied, oftewel kantoren waarvan de activiteiten in hoofdzaak een aan de gemeente gebonden karakter hebben of gebonden zijn aan één specifieke locatie, voor zover deze niet gevestigd kunnen worden in gerealiseerde gebouwen of binnen plancapaciteit op basis van het vigerende planologische regime, of;
- f. een eenmalige uitbreiding van bestaande uitbreidingsmogelijkheden die voorzien waren in het vigerende planologische regime voor zelfstandige kantoren als bedoeld onder leden a, b en c;
- g. zelfstandige kantoren ter plaatse van "Kantoren op knooppunt" op de kaart Wonen en werken.

4. Een ruimtelijk besluit kan voorzien in nieuwvestiging van een ondergeschikt kantoor, indien het bvo van het ondergeschikte kantoor minder bedraagt dan 2.000 m<sup>2</sup>. Voor zover het bvo van het ondergeschikte kantoor meer bedraagt dan 2.000 m<sup>2</sup>, moet deze oppervlakte voor de hoofdfunctie economisch noodzakelijk zijn en regionaal zijn afgestemd.

5. Het tweede en derde lid zijn niet van toepassing op besluiten tot vaststelling van wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen, alsmede besluiten tot het verlenen van omgevingsvergunningen voor binnenplanse afwijkingen, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a t/m c, van de wet, die betrekking hebben op "Reductielocaties Thematische Structuurvisie Kantoren", ter plaatse van "Reductielocaties Thematische Structuurvisie Kantoren" op de kaart Wonen en werken.

6. Op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp-inpassingsplan 'Kantoren' vervalt het vijfde lid.

~~5- 7.~~ De toelichting op een ruimtelijk besluit bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

### 3. Artikelsgewijze toelichting

#### Toelichting artikel 1.2 Aanpassing ruimtelijk besluit

**Eerste lid:** De regels van deze verordening hebben geen betrekking op bouw- en gebruiksmogelijkheden die worden geboden bij of krachtens ruimtelijke besluiten die voor inwerkingtreding van de Provinciale Ruimtelijke Verordening ter inzage zijn gelegd. Dit is de zogenaamde eerbiedigende werking: Bestaande, planologische mogelijkheden hoeven niet te voldoen aan de regels van deze verordening. Ook bij het vaststellen van een nieuw ruimtelijk besluit hoeven deze mogelijkheden niet te voldoen aan de regels van deze verordening. Wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplichten die nog niet benut zijn, vormen hierop een uitzondering: deze moeten bij een nieuw ruimtelijk besluit in overeenstemming worden gebracht met de regels van deze verordening. Bij het bieden van nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden moeten de regels ook in acht worden genomen.

**Tweede lid:** De eerbiedigende werking geldt niet voor artikel Agrarische bedrijven, leden 4, 5 en 8. Voor deze leden geldt een aanpassingstermijn. Binnen twee jaar na 5 maart 2013, de inwerkingtredingsdatum van de PRS 2013, moet een ruimtelijk besluit vast gesteld zijn met in achtname van het bepaalde in de leden 4, 5 en 8 van artikel Agrarische bedrijven. Deze leden hebben betrekking op de uitbreiding van bestaande agrarische bouwpercelen en de ruimtelijke onderbouwing daarvan. In de PRS en PRV 2013 gold voor de reconstructiegebieden (landbouwontwikkelingsgebieden en verwevingsgebieden) een andere regeling voor de omvang van agrarische bouwpercelen. Omdat voor deze gebieden de regels pas met de inwerkingtreding van deze herijking zijn gaan gelden, geldt hier een termijn van twee jaar na deze inwerkingtreding voor de vaststelling van een nieuw plan.

**Derde lid:** De eerbiedigende werking geldt niet voor het artikel Kantoren en kantoren op knooppunten, lid 3. Een nieuw ruimtelijk besluit, waarvan het ontwerp nog niet ter inzage is gelegd voor inwerkingtreding van dit plan, moet in overeenstemming zijn met deze regel. Ook voor zover het bouw- en gebruiksmogelijkheden betreft die in het vigerend planologisch regime worden geboden. Dit geldt niet voor de benutting van ongebruikte bouwtitels op reductielocaties uit de Thematische Structuurvisie Kantoren 2016-2027.



**Vierde lid:** De eerbiedigende werking geldt niet voor het artikel Detailhandel, lid 3. Een nieuw ruimtelijk besluit, waarvan het ontwerp nog niet ter inzage is gelegd voor inwerkingtreding van dit plan, moet in overeenstemming zijn met deze regel. Ook voor zover het bouw- en gebruiksmogelijkheden betreft die in het vigerend planologisch regime worden geboden.

### **Toelichting artikel 4.3**

**Gehele artikel:** Met het oog op de vindbaarheid is dit artikel ondergebracht in hoofdstuk 4 Stedelijk gebied. De regels van dit artikel die betrekking hebben op kantoren zijn echter van toepassing op het gehele provinciale grondgebied. Dit is alleen anders voor de regels die gelden voor kantoren op een knooppunt omdat daarvoor expliciet een gebied is aangewezen **en voor de locaties waar het vijfde lid betrekking op heeft**. In artikel 1.1 Algemene bepalingen is gedefinieerd wat in deze verordening onder het begrip “kantoren”, “zelfstandige kantoren” en “ondergeschikte kantoren” wordt begrepen.

**Eerste lid:** Dit artikel heeft betrekking op het gehele grondgebied. De plaatsbepaling ‘Kantoren op knooppunt’ is relevant voor het tweede lid, sub d en het derde lid, sub g. De geometrische plaatsbepaling van de ‘Kantoren op knooppunt’ is indicatief bepaald. Dit betekent dat de geometrie indicatief moet worden geïnterpreteerd. Doorslaggevend hierbij is of het nieuwe kantoor in de directe nabijheid van een OV-knooppunt wordt gesitueerd. De omvang van de cirkel is een indicatie van wat een aanvaardbare afstand zou kunnen zijn. In de herijking is de geometrische plaatsbepaling van ‘Kantoren op knooppunt’ zoals vastgelegd in het GML-bestand en verbeeld op de kaart Wonen en Werken gewijzigd.

**Tweede lid:** Nieuwvestiging, waaronder uitbreiding van zelfstandige kantoren en transformatie van gebouwen naar kantoren is niet toegestaan, tenzij er sprake is van een situatie als genoemd onder a tot en met d **of het vijfde lid van toepassing is**. In artikel 1.1 Algemene bepalingen is gedefinieerd wat in deze verordening onder het begrip “nieuwvestiging kantoren” wordt begrepen.

**Tweede lid, sub a:** Bij een kantoor met een lokaal vestigingsgebied kan gedacht worden aan stadskantoren, lokaal gebonden makelaarskantoren en haven- en veilinggebonden kantoren. Nieuwvestiging van een kantoor is enkel toegestaan indien er geen vestigingsmogelijkheden zijn in gerealiseerde kantoren en er geen bestaande, geschikte plancapaciteit is in de gemeente. In het geval dat er vestigingsmogelijkheid is in bestaande gebouwen, hoeft bij eventuele herbesteding geen rekening gehouden te worden met een maximaal bvo van 1.500 m<sup>2</sup> zoals genoemd onder c. De voorwaarden gesteld in dit lid nemen niet weg dat conform het Besluit ruimtelijke ordening de zogenaamde “duurzame verstedelijkingsladder” (voorheen SER-ladder) moeten worden toegepast.

**Tweede lid, sub b:** Een eenmalige uitbreiding betekent dat wanneer het bvo van een gerealiseerd gebouw bijvoorbeeld 1.900 m<sup>2</sup> is en de maximale planologische invulling van de vigerende planologische regeling 2.000 m<sup>2</sup> is, er 90 m<sup>2</sup> planologisch toegevoegd kan worden.

**Tweede lid, sub d:** Een beperkt aantal nieuwe kantoren is toegestaan in de directe nabijheid van OV-knooppunten voor zover op basis van de TSK nog plancapaciteit kan worden toegevoegd. Dat zijn de locaties waar de kantoren uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening gewenst zijn.

[\*] Voor de locatie Driebergen-Zeist is het gestelde maximum aantal b.v.o. inclusief 12.500 m<sup>2</sup> b.v.o. zoals opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan gemeente Utrechtse Heuvelrug d.d. 24 november 2016.

**Derde lid:** Dit betekent een verplichting om planologische mogelijkheden op basis van het vigerende planologische regime voor zelfstandige kantoren te schrappen, tenzij er sprake is van een situatie als genoemd onder a tot en met g **of het vijfde lid van toepassing is**. Voor sommige locaties zal een provinciaal inpassingsplan worden vastgesteld dat voorziet in de reductie van planologische overcapaciteit, zoals aangekondigd in de TSK. Deze planreductie laat onverlet dat, voor zover het inpassingsplan plancapaciteit in stand laat (dit is aan de orde bij een gedeeltelijke reductie van plancapaciteit), de bepalingen in dit, en volgend, lid van toepassing zijn. De reden hiervoor is dat na vaststelling van het provinciaal inpassingsplan kan blijken dat de behoefte aan toe te voegen kantoorkruimte lager uitvalt dan geraamd ten behoeve van het provinciaal inpassingsplan. Onder bestemmingen en regels die het gebruik als kantoor toestaan, worden ook verstaan indirecte bestemmingen en flexibiliteitsbepalingen die kantoren mogelijk maken.

**Derde lid, sub a:** Indien er geen zelfstandig kantoor is gerealiseerd, maar een andere functie, is sub a niet van toepassing.

**Derde lid, sub b:** Indien er geen zelfstandig kantoor is vergund, maar een andere functie, is sub b niet van toepassing.

**Derde lid, sub c:** Indien de aanvraag niet gaat over een zelfstandig kantoor, maar over een andere functie, is sub c niet van toepassing.

**Derde lid, sub d:** Indien de behoefte aan, ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen, kantoorruimte lager is dan de vigerende planologische regeling toestaat, dienen de bestemmingen en regels in overeenstemming te worden gebracht met deze behoefte. Deze bepaling slaat op “kantoren” in plaats van op “zelfstandige kantoren”, omdat dit nodig is bij het bepalen van de behoefte.

**Derde lid, sub e:** Bij een kantoor met een lokaal vestigingsgebied kan gedacht worden aan stadskantoren, lokaal gebonden makelaarskantoren en haven- en veilinggebonden kantoren.

**Derde lid, sub f:** De uitbreidingsmogelijkheden van zelfstandige kantoren die zijn gerealiseerd, vergund of waarvoor een vergunning is aangevraagd kunnen in stand blijven.

**Vierde lid:** Een bruto vloeroppervlakte tot maximaal 2.000 m<sup>2</sup> ten behoeve van het bedrijfsgebonden kantoor is in het algemeen toereikend. Indien een grotere oppervlakte voor het bedrijfsgebonden kantoor economische noodzakelijk is, dan moet dit worden onderbouwd en regionaal worden afgestemd. Deze afstemming kan onderdeel uitmaken van de regioconvenanten.

**Vijfde lid:** Op de reductielocaties Thematische Structuurvisie Kantoren zal planologische overcapaciteit voor zelfstandige kantoren worden verwijderd door middel van een nog vast te stellen provinciaal inpassingsplan. Deze locaties zijn beschreven in de paragrafen 3.2.1 tot en met 3.2.4 van de Thematische Structuurvisie Kantoren. Tot het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp-inpassingsplan ‘Kantoren’ kunnen wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen en besluiten tot het verlenen van omgevingsvergunningen voor binnenplanse afwijkingen, worden vastgesteld respectievelijk worden verleend in afwijking van het tweede en derde lid, in verband met de in de Thematische Structuurvisie Kantoren genoemde periode waarbinnen bestaande (indirecte) bouwtitels kunnen worden benut. Het vijfde lid heeft uitsluitend betrekking op reductielocaties uit de Thematische Structuurvisie Kantoren en dus niet op locaties die hierbuiten zijn gelegen.

**Zesde lid:** Omdat het met het vijfde lid beoogde doel wordt bereikt op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp-inpassingsplan ‘Kantoren’, kan de bepaling op dat tijdstip vervallen. Vanaf dat tijdstip is geen benutting van ongebruikte indirecte bouwtitels op reductielocaties Thematische Structuurvisie Kantoren meer mogelijk vanwege het ontstaan van de aanhoudingsplicht uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Er is sprake van vervallen van rechtswege. Met het oog op de kenbaarheid van dit rechtsfeit wordt hiervan te zijner tijd openbare kennisgeving gedaan.