

Handboek ruimtelijke plannen

Bestemmingssystematiek, modelregels en leveringsvoorwaarden

INHOUDSOPGAVE

Documentversies	4
1. Inleiding	5
1.1. Beheergerichte bestemmingsregeling	5
1.2. Bepalen reikwijdte van de beheerregeling	6
1.3. Modelregels	6
1.4. Leveringsvoorwaarden	6
2. Bestemmingstechniek	7
2.1. Locatiespecifiek: kaart en regels	7
2.2. Gebruiksregel, toelatingsplanologie en bouwen	7
2.2.1. Bouwen in het bouwvlak	8
2.2.2. Bouwen zonder bouwvlak	8
2.2.3. Bouwen zonder bouwvlak voor bestaande bouw	8
2.3. Hoofdgroepen van bestemmingen	9
2.4. De functie van de toelichting	9
3. Modelregels	10
3.1. Toelichting	10
3.2. Regels	11
Bijlagen	15
Bijlage 1: Leveringsvoorwaarden	16
Colofon	19

Documentversies

Datum	Versie	Bestandsnaam	Opmerkingen
07-03-2011	concept	Handboek ruimtelijke plannen de bilt_concept_01.docx	Eerste concept
08-03-2011	concept	Handboek ruimtelijke plannen de bilt_concept_02.docx	Huisstijl De Bilt
13-04-2011	ontwerp	Handboek ruimtelijke plannen de bilt_ontwerp_01.docx	Ter bespreking
06-06-2011	ontwerp	Handboek ruimtelijke plannen de bilt_ontwerp_02.docx	Opmerkingen verwerkt
14-09-2011	definitief	Handboek ruimtelijke plannen de bilt_definitief.docx	Laatste aanpassingen verwerkt

1. Inleiding

De gemeente De Bilt, werkt aan een Handboek ruimtelijke plannen. Onderdeel van dat handboek is een beschrijving van de te gebruiken bestemmingssystematiek. Deze bestemmingssystematiek moet worden toegepast bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen. Doordat deze allen vanuit eenzelfde basis worden opgezet wordt gezorgd voor een uniform bestemmingsplannenbestand.

In veel gevallen wordt niet eerst de bestemmingssystematiek bedacht, maar wordt deze gebaseerd op een voorbeeld bestemmingsplan dat heel goed als uitgangspunt kan dienen. Dat laatste is in het geval van de gemeente De Bilt ook zo. Het bestemmingsplan Hessenweg 2010 kan goed worden gezien als basis voor de bestemmingssystematiek.

Vanuit de praktijk zullen per plan soms nieuwe bestemmingen nodig zijn. Daarvoor is in beginsel ruimte om die te maken onder de voorwaarde dat ze aansluiting zoeken bij de basis die in andere bestemmingen is opgenomen. Hiervoor is vooraf overleg met de Gegevensbeheerder RO van de gemeente De Bilt noodzakelijk en uiteindelijk toestemming vereist. Gelet op dit onderwerp wordt in dit kader ook verwezen naar het Beheerplan digitale ruimtelijke ordening van de gemeente De Bilt. Daarbij zijn drie vooraf gedefinieerde antwoorden mogelijk, te weten:

1. Nee, de modelregels worden niet gewijzigd;
2. Nee, de modelregels worden niet gewijzigd maar de wijziging mag in dit incidentele plan wel worden doorgevoerd;
3. Ja, de modelregels worden gewijzigd en de wijziging mag ook in dit plan worden doorgevoerd.

In alle gevallen wordt het antwoord gemotiveerd. Vervolgens verloopt de communicatie via de gemeentelijke projectleider die de indiener van het wijzigingsverzoek op de hoogte brengt van de beslissing van de beheergroep DURP.

1.1. *Beheergerichte bestemmingsregeling*

De bestemmingsregeling waarmee gestart wordt is een beheergerichte regeling. In een beheerregeling worden kaders gegeven waarbinnen de bestemde gronden en opstallen moeten blijven. Dat slaat zowel op gebruik als op bebouwing. Beheren impliceert nadrukkelijk dat er ruimte kan zijn voor (net iets) ander gebruik of voor het realiseren van extra bebouwing. Maar beheren impliceert ook dat soms heel strikt bestemd wordt. Omdat beheer dus wel ruimte biedt voor veranderingen wordt nadrukkelijk niet de term 'conserverend' gebruikt, want dat doet te veel denken aan het strikt conserveren van de ruimte zoals die nu is. Beheren in de zin van dit handboek gaat daarmee verder dan een beheerregeling of beheersverordening als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

De bestemmingssystematiek is beheergericht. Die beheerbasis wordt daarna steeds verder uitgebouwd. Bij ontwikkelingsgerichte bestemmingsregelingen, hetzij een enkele woning hetzij één hectare bedrijvigheid, hetzij een bijzonder park of een grootste centrumontwikkeling moet de bestemmingsregeling wat aangepast worden. De wijze waarop moet per plan en ontwikkeling bekeken worden. Maar ook daar geldt: waar mogelijk binnen deze bestemmingsregeling. Een uit te werken bestemming die als eerste maal gemaakt wordt staat daarna weer model in een volgende uit te werken bestemming. Zo wordt uniformiteit gewaarborgd. Zie hiervoor ook hoofdstuk 2.

Bij het beheergerichte karakter van een bestemmingsplan wordt gekeken naar de functie zelf en de relatie met de omgeving. Twee identieke woningen kunnen daarmee dus afwijkende bouw- en/of gebruiksruimte krijgen omdat de omgeving daarom vraagt. De actualisatie van bestemmingsplannen zorgt daarmee voor actuele bestemmingsplannen en meer rechtszekerheid en –gelijkheid.

Het gaat dus in eerste instantie om de planologische motivatie achter de regeling en pas daarna om de verwoording in de regels. Als voorbeeld: aan huis verbonden beroepen worden niet toegestaan omdat het in de regels staat, maar aan huis verbonden beroepen worden toegestaan omdat het wenselijk is om mensen ruimte te geven thuis een beroep uit te oefenen, dat de levendigheid in de wijk vergroot en er geen ruimtelijke nadelige gevolgen van uitgaan die er om vragen het niet toe te staan: en daarom zijn aan huis verbonden beroepen in de regels opgenomen.

Het uiteindelijke doel is om in dit handboek voldoende uitgekristalliseerd te vinden welke bestemming in een bepaalde situatie moet worden gebruikt. Met dien verstande dat het altijd mogelijk is om middels aanduidingen te variëren, zodat niet voor elke afwijking een nieuwe bestemmingsregeling behoeft te worden ontworpen. Daarbij geldt de volgende uitgangssituatie:

1. Beheergerichte bestemmingsregeling voor bestaand stedelijk gebied
2. Beheergerichte bestemmingsregeling voor landelijk gebied
3. Ontwikkelingsgerichte bestemmingsregeling voor nieuw stedelijk gebied

Vooralsnog is in dit handboek alleen een beheergerichte bestemmingsregeling voor bestaand stedelijk gebied opgenomen, met daarin tevens ook enkele landelijke bestemmingen die op termijn onderdeel zullen uitmaken van de beheergerichte bestemmingsregeling voor landelijk gebied.

1.2. Bepalen reikwijdte van de beheerregeling

Het werken met bestemmingsplannen vraagt om een goede bestemmingssystematiek. Via die bestemmingssystematiek wordt immers de ruimte voor bebouwing en gebruik bepaald voor iedereen. Een goed doordachte bestemmingssystematiek zorgt er voor dat direct recht wordt gegeven waar dat kan en dat ingeperkt wordt waar mogelijk. Zo wordt voorkomen dat er na vaststelling van een bestemmingsplan onnodig veel afwijkingsbesluiten¹ verleend gaan worden of dat omgevingsvergunningen afgegeven worden waarbij dat achteraf tot discussie leidt 'of dat nou wel had gemoeten'.

1.3. Modelregels

In hoofdstuk 3 zijn de modelregels toegelicht. Deze modelregels zijn gebaseerd op bestemmingsplannen uit de laatste actualisatie. Uitgangspunt hierbij is het door Crotec opgestelde Handboek Gemeente De Bilt uit 2007. In dit hoofdstuk is vooral een toelichting gegeven op de modelregels, zoals deze zijn ontwikkeld in het kader van dit Handboek ruimtelijke plannen. De modelregels zelf zijn in beheer bij de gegevensbeheerder RO van de gemeente De Bilt en beschikbaar als bibliotheekbestand in Dezta Plan.

1.4. Leveringsvoorwaarden

Als bijlage bij dit handboek zijn de gemeentelijke leveringsvoorwaarden (zie bijlage 1) opgenomen. Deze voorwaarden zorgen er voor dat de bestemmingsplannen zo uniform mogelijk opgezet worden en vooraf inzichtelijk is aan een ieder die betrokken is welke eisen worden gesteld en wat de gemeente aanlevert e.a..

¹ Afwijkingen zullen altijd nodig blijven. In sommige situaties is in de actualisatie niet goed te voorzien en de motivatie van de aanvrager speelt ook een rol bij de afweging.

2. Bestemmingstechniek

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de gemeentelijke bestemmingssystematiek. Daartoe komen eerst enkele achtergronden en algemene regels aan bod.

De gemeente De Bilt werkt sinds 2000 actief aan het actualiseren van de bestemmingsplannen. Bij de aanvang van dit proces is de voorkeur uitgesproken voor een meer globale en flexibele regeling. De plan-opzet maakt een duidelijk onderscheid in hoofd- en bijzaken. Hoofdzaken worden beschermd, details worden vrijgelaten. De beeldbepalende en structurerende elementen met een betekenis op gebiedsniveau, zoals wegen, bebouwde structuur en groenstructuren worden gewaarborgd. Ook de functies en het karakter van het gebied gelden als uitgangspunt. Het bestemmingsplan moet een zodanig flexibel en globaal karakter hebben dat veranderingen in de bestaande situatie mogelijk zijn zonder dat dit leidt tot extra en nieuwe procedures.

2.1. *Locatiespecifiek: kaart en regels*

Een bestemmingssystematiek bestaat altijd uit twee elementen: de kaart en de regels. Het komt de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen zeer ten goede als de regels veel op elkaar lijken. Verder is het lastig om in de regels erg nadrukkelijk in te gaan op een bepaalde locatie. Soms is het nodig, en het kan natuurlijk ook (een aanduiding, een tabel met adressen). Maar om zo locatiegericht mogelijk te werken verdient het nadrukkelijk de aanbeveling om de kaart het locatiegerichte werk te laten doen. Dat houdt in dat met de aanwezige elementen² op de plankaart locatiegericht verwerkt moet worden waarbij de regels een beperkte rol op zich nemen.

De kern van de bestemmingssystematiek volgt de volgende twee uitgangspunten:

1. zoveel mogelijk relevante informatie op de kaart. Mensen, zowel de burger die op zaterdagavond thuis wil weten of hij bouwen mag als de professional, zijn beeldgericht en dat beeld moet dan ook zoveel mogelijk informatie geven;
2. zo eenvoudig mogelijke regels. Dit houdt in dat de regeling globaal moet kunnen zijn waar dat mogelijk is en gedetailleerd moet zijn waar dat gewenst is zonder dat de regels daarvoor aangepast moeten worden. Hoe meer verbijzonderingen in de regels komen te staan, hoe lastiger deze te lezen zijn.

Door deze benadering te volgen moet je bijvoorbeeld op de kaart aangeven dat ergens twee bovenwoningen zijn toegestaan. Dat mag niet in de regels, daar wordt verwezen naar de plankaart. Het doorvoeren van deze systematiek heeft meerdere gevolgen die in de volgende paragrafen aan bod komt. Het principe is dus dat alle locatiegerichte variabelen op de plankaart komen te staan, waarmee de regels eenduidig en eenvoudig kunnen blijven.

2.2. *Gebruiksregel, toelatingsplanologie en bouwen*

Een bestemmingsplan is een beslisdocument wat bestemmingen geeft aan de grond. Het is dus een document waarmee functies worden aangegeven. Beter gezegd: functies worden mogelijk gemaakt. Niet mogelijk gemaakte functies zijn niet toegestaan. Bestemmingsplannen werken immers volgens het principe van de toelatingsplanologie. Het bestemmingsplan is daarmee in de huidige ruimtelijke ordeningspraktijk een belangrijk kader.

In een bestemmingsplan zijn doorgaans vele bepalingen mogelijk, maar de bouwregeling is van doorslaggevend belang voor de dagelijkse praktijk. Dit is feitelijk onafhankelijk van welke systematiek wordt gebruikt of welk type modelregels wordt ingezet, hoewel de wijze waarop de bouwregelgeving aan de bestemming wordt gekoppeld natuurlijk wel uitmaakt. In deze paragraaf wordt daar verder op in gegaan.

² Bestemmingsvlakken en aanduidingen zoals bouwvlakken, gebiedsaanduidingen, functieaanduidingen, etc. (zie SVBP2008)

Er zijn in hoofdzaak drie situaties te onderscheiden hoe bouwregels aan de bestemming worden gekoppeld:

1. bouwen is alleen toegestaan in het bouwvlak.
2. bouwen is toegestaan in het bestemmingsvlak en er is geen bouwvlak opgenomen.
3. bouwen is toegestaan in het bestemmingsvlak voor zover bestaande bouw.

Bovenstaande wordt in de onderstaande subparagrafen verder uitgewerkt.

2.2.1. Bouwen in het bouwvlak

Dit is het meest logische principe dat gehanteerd wordt, namelijk voor bouwmogelijkheden kijk je naar het bouwvlak omdat daar het bouwen is toegestaan. In dit geval wordt in de bestemmingsregeling specifiek naar de verbeelding verwezen voor de details ten aanzien van de bouwregelgeving.

In elk bouwvlak wordt minimaal de maximale goothoogte, maximale bouwhoogte en het maximale bebouwingspercentage aangegeven. Door te variëren met de omvang van het bouwvlak en de hoogte van het bebouwingspercentage is heel veel flexibiliteit mogelijk. Daarnaast blijft het mogelijk om waar nodig heel strikt te zijn in de ontwikkelingsruimte die op een bepaalde locatie wordt geboden.

Globaal genomen kan worden gesteld dat een strak bouwvlak rond de bestaande bebouwing nodig is als de bebouwing geconcentreerd moet blijven. De ruimte die wordt gegeven wordt in die gevallen bepaald door met name de hoogte van het bebouwingspercentage, uiteraard in relatie tot de al bestaande bebouwing. Als het niet direct uitmaakt waar op het perceel de bebouwing komt te staan, dan kan een ruim bouwvlak worden genomen. Dit biedt veel vrijheid en mogelijkheden, zodat in deze gevallen met name de vorm van het bouwvlak de ontwikkelingsruimte bepaald. De vorm van het bouwvlak bepaald de richting van de ontwikkeling.

Het werken met een bebouwingspercentage biedt ook in die zin flexibiliteit dat het eenvoudig is om een procentuele afwijking toe te staan middels een omgevingsvergunning, zonder dat daarvoor het bouwvlak behoeft te worden aangepast.

2.2.2. Bouwen zonder bouwvlak

Binnen sommige functies komt geen/weinig bebouwing voor waardoor geen bouwvlak opgenomen wordt. Vaak is enige bebouwing toch wel gewenst. Denk bijvoorbeeld aan groen, (veld)sport, recreatie, begraafplaats, bos, natuur of agrarisch gebied. In het groen kan een kiosk als gebouw toegestaan worden, bij sport kleedkamers en een tribune en op een begraafplaats een stilteruimte.

Per situatie kan bekeken worden wat gewenst is waarbij in ieder geval aansluiting gezocht dient te worden bij de opzet van overige bestemmingen, begrippen, wijze van meten en overige bepalingen om de eenheid in de bestemmingssystematiek te waarborgen.

Als er wordt gewerkt met het begrip bebouwingspercentage in situaties zonder een bouwvlak moet, gelet op het begrip bebouwingspercentage, daar bij vermeld worden waarover dat geldt. Dit zal doorgaans het bestemmingsvlak zijn. Het toekennen van bouwrecht aan het bestemmingsvlak vraagt een specifieke regeling in de bestemmingsregeling.

2.2.3. Bouwen zonder bouwvlak voor bestaande bouw

Deze tussenvorm voor het toekennen van bouwrecht aan een bestemming wordt gebruikt voor de bestemming Wonen. De bestaande bebouwing ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan wordt als uitgangspunt genomen. Daarbij wordt dus zowel binnen als buiten het traditionele bouwvlak bebouwing toegestaan. Dat betekent niet dat er altijd buiten het traditionele bouwvlak mag worden gebouwd, daarom zijn bij deze optie meerdere subregelingen te onderscheiden:

1. een regeling voor de hoofdmassa van de woning
2. een regeling voor uitbreidingen aan de voorgevel
3. een regeling voor uitbreidingen aan de achtergevel
4. een regeling voor uitbreidingen aan de zijgevel

5. een regeling voor het aaneenbouwen van de uitbreiding aan de achter- en zijgevel
6. een regeling voor bijgebouwen
7. een regeling voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde
8. een regeling voor dakterrassen
9. een regeling voor onderkeldering
10. een regeling voor een onderdoorgang
11. een regeling voor bestaande afwijkingen

Vanuit de visie uit dit handboek voldoet deze mogelijkheid niet aan de basisdoelstelling om locatiegericht te werken (zie paragraaf 2.1). Er is namelijk geen methodiek om locatiespecifiek aan te geven wat de toegelaten bijzonderheden zijn van een woning, zoals de goothoogte, nokhoogte, dakhelling etc. etc. Deze regeling is echter in gebruik geraakt om het mogelijk te maken in relatief korte tijd met actuele bestemmingsplannen te komen, zonder daarbij tekort te doen aan de bestaande situatie. Dit punt komt nog wel ter discussie te staan bij de herziening van de bestemmingsystematiek die gepland is.

2.3. Hoofdgroepen van bestemmingen

De SVBP2008 kent 23 hoofdgroepen van bestemmingen. Dat wil echter niet zeggen dat er vervolgens ook maar maximaal 23 bestemmingsregelingen kunnen worden gemaakt. Het blijft mogelijk om zonodig specifieke bestemmingen te maken, hoewel deze wel moeten worden ingepast in de limitatieve lijst van hoofdgroepen van bestemmingen met een bijbehorende vereiste verbeelding.

De gemeente De Bilt kiest er heel bewust voor om met een beperkt aantal bestemmingen te blijven werken. De hoofdgroep van bestemmingen Tuin wordt (mede door de gekozen bestemmingsystematiek) zelfs helemaal niet gebruikt. Desondanks wordt in noodzakelijke gevallen wel gekozen voor het maken van een specifieke bestemmingsregeling.

De redenen hiervoor kunnen heel verschillend zijn, maar komen allen voort uit de wens om de regels zo eenvoudig mogelijk te houden. Zo kan de reden verband houden met het type (beheersgericht/ontwikkelingsgericht) bestemmingsregeling als bedoeld in de inleiding van dit handboek. Daarbinnen kan het ook zijn dat de situatie een specifieke bestemmingsregeling noodzakelijk maakt. Ook kan het zijn dat met een specifieke bestemmingsregeling een soort hiërarchie wordt aangegeven, zoals bijvoorbeeld bij de hoofdgroep van bestemmingen Verkeer het geval is.

Bij de benaming van de specifieke bestemmingen wordt uiteraard de SVBP2008 toegepast, zodat deze vooraf gaat aan de naam van de hoofdgroep van bestemmingen. Vervolgens opteert de SVBP om te werken met nummers. De gemeente De Bilt gebruikt deze systematiek echter bij voorkeur niet omdat het vragen oproept als in een bepaald bestemmingsplan bijvoorbeeld alleen de bestemming Wonen – 3 voorkomt. Het is in die gevallen duidelijker als de bestemming bijvoorbeeld Wonen – Landschapswoning heet.

2.4. De functie van de toelichting

De toelichting moet volgens de Wro toelichten waarom welke keuzen zijn gemaakt voor de gegeven bestemmingen met de artikelen in de planregels. Het gaat hierbij om zowel een planologische toelichting om aan te tonen dat voldaan wordt aan de eis van een goede ruimtelijke ordening als een verslag dat aantoonst dat het plan uitvoerbaar (onderzoek) is. Voor een beheergericht bestemmingsplan is de uitvoerbaarheidstoest vrij beperkt: het plan is immers al gerealiseerd. De verantwoording van de planologische keuzen is wel relevant. De delen van een bestemmingsplan die beheergericht bestemmen zullen in belangrijke mate terugvallen op de model bestemmingsregeling van de gemeente. Dat ontslaat de toelichting evenwel niet van de plicht enkele relevante planologische keuzen toe te lichten.

3. Modelregels

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de aanwezige modelregels in de standaard voor de gemeente De Bilt. De modelregels zelf zijn vervat in het bijbehorende bibliotheekbestand 'Modelregels handboek De Bilt.xml'. Dit bestand wordt in DeZta Plan gebruikt als basis voor nieuwe planteksten en als zodanig uitgewisseld met externe bureaus die voor de gemeente De Bilt een plan opstellen.

Het is overigens niet zo dat deze modelregels een keihard keurslijf vormen. Wel zijn er afspraken gemaakt over beheer en onderhoud. Dit is verwoord in het Beheerplan digitale ruimtelijke ordening van de gemeente De Bilt en toegelicht in het eerste hoofdstuk van dit handboek.

Onderstaand volgt een toelichting op de bijbehorende modelregels. Deze toelichting is in eerste instantie per hoofdstuk, maar voor hoofdstuk twee van de regels ook per bestemming.

3.1. Toelichting

De standaard toelichting is in principe opgezet in een logische hoofdstukindeling. Deze hoofdstukindeling is al enige tijd in gebruik bij de gemeente De Bilt en met name bij de actualisatieplannen toegepast. Daarmee wordt ook de reikwijdte aangegeven van deze opzet. Al in hoofdstuk één van dit handboek wordt aangegeven dat het in eerste instantie gaat om een beheergerichte regeling voor bestaand stedelijk gebied. Het mag duidelijk zijn dat daarmee de hoofdstukindeling niet toereikend is voor bijvoorbeeld een ontwikkelingsgerichte regeling voor nieuw stedelijk gebied. Voor de helderheid zal de toelichting van een dergelijke regeling hier wel zoveel mogelijk bij moeten aansluiten.

De toelichting kent zeven hoofdstukken en bijlagen. In het eerste hoofdstuk wordt de inleiding vervat. Na het lezen van de inleiding moet helder zijn wat de aanleiding, begrenzing en huidige situatie van het plangebied is. Een leeswijze is verplicht om op te nemen, zodat ook duidelijk is waar welk type informatie kan worden gevonden.

Het tweede hoofdstuk betreft een beschrijving van het plangebied in alle facetten. Feitelijk kan in dit hoofdstuk de inventarisatie van de feitelijke situatie een plaats krijgen. De paragrafen die zijn genoemd zijn niet limitatief bedoeld, maar vooral bedoeld ter inspiratie. Het gebruik van subparagrafen is alleen toegestaan ter verheldering/verduidelijking van de structuur van de tekst, maar tot een minimum beperken. Al naar gelang de aard en de omvang van het bestemmingsplan is het nodig deze structuur te volgen, aan te vullen of mogelijk zelfs in te perken.

In hoofdstuk drie staat een inventarisatie van het van toepassing zijnde beleid voor het bestemmingsplangebied. Betreffende het Rijks- en provinciaal beleid is al standaardtekst opgenomen. In veel gevallen kan deze standaardtekst blijven bestaan, hoewel in sommige gevallen wordt gevraagd dit beleid toe te spitsen op de situatie in het plangebied. Dat geldt in ieder geval voor het regionale structuurplan dat als intergemeentelijk beleid wordt gezien. Betreffende het gemeentelijk beleid is per beleidsnota een algemeen tekstgedeelte opgenomen. Dit moet worden aangevuld met een toepassing op het plangebied. Het gemeentelijk beleid is overigens niet volledig weergegeven, maar volledigheid wordt wel nagestreefd bij het verdere beheer en onderhoud van de modelregels.

In hoofdstuk vier is plaats voor de milieuaspecten met een toelichting op enkele omgevingsaspecten van het plangebied. Het gaat zowel om milieutechnische aspecten als luchtkwaliteit en geluidhinder als om bijvoorbeeld archeologie en ecologie. Er wordt achtereenvolgens aandacht besteed aan hinder door bedrijven, luchtkwaliteit, geluidhinder, bodemkwaliteit, externe veiligheid, water (watertoets), duurzaam bouwen, ecologie en archeologie.

Mocht een stedenbouwkundig bureau of extern adviseur van de gemeente De Bilt van mening zijn dat bovengenoemde standaardteksten niet meer actueel zijn, dan wordt verwacht dat een actualisering van die tekst wordt gemeld bij de gemeentelijke projectleider. Na beoordeling kan deze wijziging dan in de modelregels worden doorgevoerd.

De opzet van het bestemmingsplan in termen van systematiek en toelichting op de bestemmingsregelingen is opgenomen in hoofdstuk vijf. Het is de bedoeling om hier plaats te maken voor een toelichting op hoofdlijnen van de juridische regelingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt toegelicht in de hoofdstukken zes en zeven. In hoofdstuk zes is plaats voor de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk zeven voor de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

In de bijlagen bij de toelichting is een voorbeeld gegeven van optionele bijlagen. Enkele bijlagen zijn standaard en derhalve ook fysiek opgenomen in de standaard. Bijlagen worden opgenomen als deze iets wezenlijks toevoegen aan de teksten zoals opgenomen in de toelichting.

3.2. Regels

De standaard regels zijn vanzelfsprekend opgezet conform de hoofdstukindeling uit de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen uit de RO Standaarden 2008. Daaraan toegevoegd een hoofdstuk met bijlagen bij de regels. Daarbij zijn twee bijlagen opgenomen, te weten de Staat van Horeca-activiteiten en de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

In hoofdstuk één de inleidende regels met de gebruikelijke begripsbepalingen en wijze van meten. In beide gevallen geldt dat alleen die bepalingen worden opgenomen c.q. blijven staan die in het betreffende bestemmingsplan worden gebruikt en daarom van toepassing zijn.

De bestemmingsregeling in hoofdstuk twee bevat 39 bestemmingen. De herkomst van deze bestemmingen en achterliggende informatie wordt onderstaand per bestemming kort toegelicht.

Agrarisch

Deze bestemming is vooralsnog opgenomen in de modelregels, maar verhuist op termijn naar de modelregels voor de beheergerichte bestemmingsregeling voor het landelijk gebied. De inhoud van dit artikel is afkomstig uit de bestemmingsregeling van het bestemmingsplan Maartensdijk 2009.

Agrarisch met waarden

Deze bestemming is vooralsnog opgenomen in de modelregels, maar verhuist op termijn naar de modelregels voor de beheergerichte bestemmingsregeling voor het landelijk gebied. Deze bestemming komt in de regel alleen in de buitengebieden voor en omvat alle agrarische gronden waarin landschappelijke waarden, natuurwaarden, of beiden voorkomen. Dit artikel kent nog geen modelregel, maar betreft een toekomstige reservering. Zodra in een bepaald bestemmingsplan deze bestemming noodzakelijk wordt geacht wordt nagedacht over een modelregel in de stijl en systematiek van de overige modelregels, zodat ook dit artikel breed kan worden toegepast.

Bedrijf

Het is het streven om uit te gaan van één bestemming Bedrijf in de gemeente De Bilt. Daarom is de herkomst van de modelregel voor deze bestemming wat divers. Het artikel is namelijk in hoofdzaak gebaseerd op de bestemmingsregeling in het bestemmingsplan Hessenweg 2010, maar kent ook elementen uit de bestemmingsregelingen van de bestemmingsplannen Maartensdijk 2009 en Groenekan.

Bedrijf - Nutsvoorziening

Deze bestemming kan zowel in stedelijk als in landelijk gebied voorkomen. De bestemming geldt als vervanging van oude bestemmingen als Nutsdoeleinden en Nutsvoorziening, maar ook van de bestemming Drinkwatervoorziening. Het betreffende artikel in de modelregels is gebaseerd op de bestemming Bedrijf – Nutsvoorziening uit de bestemmingsregeling van het bestemmingsplan Hessenweg 2010.

Bedrijventerrein

Dit artikel kent nog geen modelregel, maar betreft een toekomstige reservering. Zodra in een bepaald bestemmingsplan deze bestemming noodzakelijk wordt geacht wordt nagedacht over een modelregel in de stijl en systematiek van de overige modelregels, zodat ook dit artikel breed kan worden toegepast.

Bos

Deze bestemming is vooralsnog opgenomen in de modelregels, maar verhuist op termijn naar de modelregels voor de beheergerichte bestemmingsregeling voor het landelijk gebied. Het betreffende artikel in de modelregels komt uit de bestemmingsregeling van het bestemmingsplan Maartensdijk 2009.

Centrum - 1

Voor de bestemming Centrum is gekozen uit meerdere mogelijkheden, die van elkaar worden onderscheiden met behulp van cijfers. Het betreffende artikel in de modelregels voor Centrum -1 komt uit de bestemmingsregeling van het bestemmingsplan Hessenweg 2010.

Centrum - 2

Voor de bestemming Centrum is gekozen uit meerdere mogelijkheden, die van elkaar worden onderscheiden met behulp van cijfers. Het betreffende artikel in de modelregels voor Centrum -2 komt uit de bestemmingsregeling van het bestemmingsplan Maartensdijk 2009.

Centrum - 3

Voor de bestemming Centrum is gekozen uit meerdere mogelijkheden, die van elkaar worden onderscheiden met behulp van cijfers. Het betreffende artikel in de modelregels voor Centrum -3 komt uit de bestemmingsregeling van het bestemmingsplan Kwinkelier Bilthoven.

Detailhandel

Het betreffende artikel in de modelregels komt uit de bestemmingsregeling van het bestemmingsplan Maartensdijk 2009.

Dienstverlening

Dit artikel kent nog geen modelregel, maar betreft een toekomstige reservering. Zodra in een bepaald bestemmingsplan deze bestemming noodzakelijk wordt geacht wordt nagedacht over een modelregel in de stijl en systematiek van de overige modelregels, zodat ook dit artikel breed kan worden toegepast.

Gemengd

Dit artikel kent nog geen modelregel, maar betreft een toekomstige reservering. Zodra in een bepaald bestemmingsplan deze bestemming noodzakelijk wordt geacht wordt nagedacht over een modelregel in de stijl en systematiek van de overige modelregels, zodat ook dit artikel breed kan worden toegepast.

Groen

Het betreffende artikel in de modelregels komt uit de bestemmingsregeling van het bestemmingsplan Maartensdijk 2009.

Horeca

De bestemming Horeca is ingedeeld in categorieën onder verwijzing naar de Staat van Horeca-activiteiten. Het betreffende artikel in de modelregels komt uit de bestemmingsregeling van het bestemmingsplan Hessenweg 2010 (met verwijzing naar de Staat van Horeca-activiteiten waar staat welke categorie van toepassing is).

Kantoor

Het betreffende artikel in de modelregels komt uit de bestemmingsregeling van het bestemmingsplan Maartensdijk 2009.

Maatschappelijk - 1

Voor de bestemming Maatschappelijk is gekozen uit meerdere mogelijkheden, die van elkaar worden onderscheiden met behulp van cijfers. Met name in de buitengebieden is een verbijzondering nodig van de bestemming Maatschappelijk. In de bestemming Maatschappelijk - 1 worden de volgende functies ondergebracht: Educatief, gezondheidszorg, jeugd-/ kinder- /naschoolse opvang, zorg en welzijn, zorgwonen. Het betreffende artikel in de modelregels voor Maatschappelijk - 1 komt uit de bestemmingsregeling van het bestemmingsplan Hessenweg 2010.

Maatschappelijk - 2

Voor de bestemming Maatschappelijk is gekozen uit meerdere mogelijkheden, die van elkaar worden onderscheiden met behulp van cijfers. In de bestemming Maatschappelijk - 2 worden de volgende functies ondergebracht: crematorium en begraafplaats. Het betreffende artikel in de modelregels voor Maatschappelijk - 2 komt uit de bestemmingsregeling van het bestemmingsplan Maartensdijk 2009.

Maatschappelijk - 3

Voor de bestemming Maatschappelijk is gekozen uit meerdere mogelijkheden, die van elkaar worden onderscheiden met behulp van cijfers. In de bestemming Maatschappelijk - 3 worden de functie religie ondergebracht voor terreinen van een geloofsgemeenschap of voor religieuze gebouwen. Het betreffende artikel in de modelregels voor Maatschappelijk - 3 komt uit de bestemmingsregeling van het bestemmingsplan Maartensdijk 2009.

Natuur

Dit artikel kent nog geen modelregel, maar betreft een toekomstige reservering. Zodra in een bepaald bestemmingsplan deze bestemming noodzakelijk wordt geacht wordt nagedacht over een modelregel in de stijl en systematiek van de overige modelregels, zodat ook dit artikel breed kan worden toegepast.

Recreatie – Bed en breakfast

Dit artikel kent nog geen modelregel, maar betreft een toekomstige reservering. Zodra in een bepaald bestemmingsplan deze bestemming noodzakelijk wordt geacht wordt nagedacht over een modelregel in de stijl en systematiek van de overige modelregels, zodat ook dit artikel breed kan worden toegepast.

Recreatie - Dagrecreatie

Onder deze bestemming vallen alle vormen van recreatie waarbij geen sprake is van overnachtingen, met uitzondering van sportvoorzieningen en recreatieve activiteiten die onder de hoofdgroep Cultuur en Ontspanning vallen. Het betreffende artikel in de modelregels komt uit de bestemmingsregeling van het bestemmingsplan Maartensdijk 2009.

Recreatie – Verblijfsrecreatie

Onder deze bestemming vallen alle vormen van recreatie waarbij sprake is van overnachtingen, zoals kampeerterreinen en vakantiewoningen. Dit artikel kent nog geen modelregel, maar betreft een toekomstige reservering. Zodra in een bepaald bestemmingsplan deze bestemming noodzakelijk wordt geacht wordt nagedacht over een modelregel in de stijl en systematiek van de overige modelregels, zodat ook dit artikel breed kan worden toegepast.

Recreatie - Volkstuinen

Deze bestemming is specifiek bedoeld voor volkstuinen en vervangt de oude bestemming Volkstuinen. Het betreffende artikel in de modelregels komt uit de bestemmingsregeling van het bestemmingsplan Maartensdijk 2009, maar is hernoemd naar Recreatie – Volkstuinen (in plaats van Recreatie – Volkstuin).

Sport

Het betreffende artikel in de modelregels komt uit de bestemmingsregeling van het bestemmingsplan Maartensdijk 2009.

Verkeer

Het betreffende artikel in de modelregels komt uit de bestemmingsregeling van het bestemmingsplan Maartensdijk 2009.

Verkeer - Railverkeer

Deze bestemming dient ter vervanging van de oude bestemmingen Spoorwegdoeleinden en Verkeersdoeleinden – Railverkeer. Het betreffende artikel in de modelregels komt uit de bestemmingsregeling van het bestemmingsplan Maartensdijk 2009.

Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming dient ter vervanging van de oude bestemmingen Verblijfsdoeleinden en Verkeers- en Verblijfsdoeleinden. Het betreffende artikel in de modelregels komt uit de bestemmingsregeling van het bestemmingsplan Hessenweg 2010.

Water

Het betreffende artikel in de modelregels komt uit de bestemmingsregeling van het bestemmingsplan Maartensdijk 2009.

Wonen

Het is het streven om uit te gaan van één bestemming Wonen in de gemeente De Bilt. Daarom is de herkomst van de modelregel voor deze bestemming wat divers. Het artikel is namelijk in hoofdzaak gebaseerd op de bestemmingsregeling in het bestemmingsplan Hessenweg 2010, maar kent ook elementen uit de bestemmingsregeling van het bestemmingsplan Maartensdijk 2009.

Woongebied

Het betreffende artikel uit de Modelregels komt uit de bestemmingsregeling van het bestemmingsplan Melkweg.

Wonen – Uit te werken

Dient ter vervanging van de oude bestemming 'Woondoeleinden uit te werken.' In de regel wordt dit toegepast voor gebieden die men wel als wonen wil bestemmen, maar waar nog niet geheel duidelijk is hoe het gebied ingericht gaat worden. Het bijbehorende artikel in de modelregels betreft een concrete uitwerking van een voorbeeld artikel betreffende de uit te werken bestemming. Het is de bedoeling dat eventuele nieuwe uit te werken bestemmingen in deze stijl worden opgebouwd en weergegeven.

Leiding - Gas

Dit artikel kent nog geen modelregel, maar betreft een toekomstige reservering. Zodra in een bepaald bestemmingsplan deze bestemming noodzakelijk wordt geacht wordt nagedacht over een modelregel in de stijl en systematiek van de overige modelregels, zodat ook dit artikel breed kan worden toegepast.

Leiding - Hoogspanning

Dit artikel kent nog geen modelregel, maar betreft een toekomstige reservering. Zodra in een bepaald bestemmingsplan deze bestemming noodzakelijk wordt geacht wordt nagedacht over een modelregel in de stijl en systematiek van de overige modelregels, zodat ook dit artikel breed kan worden toegepast.

Leiding - Riool

Het betreffende artikel in de modelregels komt uit de bestemmingsregeling van het bestemmingsplan Maartensdijk 2009.

Waarde - Archeologie

Het betreffende artikel in de modelregels komt uit de bestemmingsregeling van het bestemmingsplan Huize het Oosten.

Waarde – Cultuurhistorie

Het betreffende artikel uit de modelregels komt uit de bestemmingsregeling van het bestemmingsplan Bilthoven-Zuid.

Waterstaat

Het betreffende artikel in de modelregels komt uit de bestemmingsregeling van het bestemmingsplan Groenekan.

Waterstaat – Waterkering

Dit artikel kent nog geen modelregel, maar betreft een toekomstige reservering. Zodra in een bepaald bestemmingsplan deze bestemming noodzakelijk wordt geacht wordt nagedacht over een modelregel in de stijl en systematiek van de overige modelregels, zodat ook dit artikel breed kan worden toegepast.

Vervolgens volgen nog twee algemene hoofdstukken, namelijk de algemene regels en de Overgangs- en slotregels. Met name voor de algemene regels geldt dat moet worden gekeken of de individuele artikelen al dan niet van toepassing zijn.

Bijlagen

Bijlage 1: Leveringsvoorwaarden

Deze uitbestedingsvoorwaarden zijn volledig van toepassing wanneer de gemeente De Bilt opdrachtgever is aan de (technisch) opsteller van het plan.

Indien de opdrachtgever een ander is dan de gemeente De Bilt, zijn enkele onderdelen niet van toepassing. Dit is dan bij het betreffende onderdeel aangegeven.

Status

De uitbestedingsvoorwaarden vormen het kader waarbinnen zowel intern als extern gewerkt moet worden om eenduidige digitaal uitwisselbare ruimtelijke plannen te maken. Het is geen vrijblijvend advies, maar een bindende afspraak die wordt vastgelegd in de offerte-aanvragen en opdracht-verstrekingen aan externe adviesbureau's en andere betrokken partijen.

1. Leveringsvoorwaarden

Bij het leveren van ruimtelijke plannen door externe bureaus aan de gemeente De Bilt gelden de volgende voorwaarden:

Algemene inkoopvoorwaarden:

Op de levering van ruimtelijke plannen en de diensten die daarmee samenhangen zijn de Algemene Inkoopvoorwaarden van gemeente De Bilt, gedeponerd ter griffie van de Rechtbank Utrecht d.d. 4 april 2008 onder nummer 97/2008, van toepassing. Deze zijn te vinden op www.debilt.nl en zijn op te vragen via inkoop@debilt.nl.

RO Standaarden:

De actuele RO Standaarden 2008, versie 1.1, zoals opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening, worden conform onderstaande tabel toegepast:

Tabel			
Standaarden Wro	IMRO2008	SVBP2008	STRI2008
Instrumenten			
structuurvisie	x		x
voorbereidingsbesluit	x		x
bestemmingsplan, inpassingsplan, rijksbestemmingsplan, in voorkomend geval met bijbehorende uitwerking of wijziging	x	x	x
beheersverordening	x		x
projectbesluit	x		x
tijdelijke ontheffing	x		x
buiten toepassingverklaring beheersverordening	x		x
provinciale verordening als bedoeld in art. 4.1 Wro	x		x
aanwijzing als bedoeld in artikel 4.2 of 4.4 Wro	x		x
algemene maatregel van bestuur als bedoeld in art. 4.3 Wro	x		x

Handboek ruimtelijke plannen:

Geleverde ruimtelijke plannen moeten voldoen aan het actuele Handboek ruimtelijke plannen De Bilt. Het handboek bevat onder meer gemeentelijke afspraken over het toepassen van de RO-standaarden 2008 en modelregels die leidend zijn bij het opzetten van een ruimtelijk plan. Het handboek is te vinden op www.debilt.nl en is op te vragen via durp@debilt.nl.

Geometrische objecten:

Geometrische objecten zoals ondergronden, digitale kaarten en tekeningen worden geleverd in het Rijks-driehoeksstelsel in millimeters.

Versies en bestandstypen:

Bestanden worden geleverd conform de vereiste bestandstypen en bijbehorende versies als bedoeld in de bijgevoegde tabellen.

Validatie:

Bij de levering van een GML bestand wordt een validatierapport zonder foutmeldingen van de actuele Validator van Geonovum meegeleverd, waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de RO-standaarden 2008. Het bestand dient tevens zonder fouten op ruimtelijkeplannen.nl te kunnen worden geplaatst.

Acceptatie levering:

Na levering door de opdrachtnemer van een ruimtelijk plan beoordeelt de gemeente De Bilt binnen 15 werkdagen of de levering technisch gezien wordt geaccepteerd

Certificering:

De software waarmee de ruimtelijke plannen van de levering zijn gemaakt dient te zijn gecertificeerd te volgens het actuele Protocol conformiteitstoetsen RO-applicaties van Geonovum.

Bronbestanden:

Tenzij anders overeengekomen, dienen bronbestanden van de gebruikte applicaties te worden geleverd aan opdrachtgever. Opdrachtgever kan deze in eigen applicaties gebruiken om wijzigingen door te voeren.

2. Beschikbaar te stellen door gemeente

De gemeente De Bilt stelt bij het opstellen van een ruimtelijk plan de volgende gegevens en stukken beschikbaar:

- a. Startdocument, met daarin:
 - naam van het plangebied
 - aanleiding voor het nieuwe ruimtelijke plan
 - het gevraagde ruimtelijk plantype
 - begrenzing van het plangebied (beschrijving)
 - karakter van het plan (beheer/ontwikkeling)
 - inventarisatie onderzoeken naar omgevingsaspecten (minimale check van de vereiste onderzoeken)
 - overzicht van vigerend gemeentelijk beleid binnen het plangebied
 - overzicht van vigerende bestemmingsplannen binnen het plangebied
 - overzicht van vigerende ontheffingen, wijzigingsplannen, uitwerkingen, e.d. binnen het plangebied
 - rolverdeling tussen gemeente en extern bureau bij gebiedsverkenning
- b. Identificatie van het plangebied: NL.IMRO.{CBS-code}.{plannummer}-{versienummer}. (versienummer volgens bijlage 3 van de Werkinstructie Valide Plannen en Publiceren van VROM, versie 1.0 d.d. 20 mei 2009)
- c. Begrenzings van het plangebied in DGN of DXF formaat
- d. Handboek ruimtelijke plannen. Te vinden op www.debilt.nl dan wel op te vragen via durp@debilt.nl.
- e. Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN) in DGN of DXF formaat, of TOP10NL in Shape
- f. Kadastrale kaart in DGN of DXF formaat
- g. Luchtfoto's in ECW, JPG2000 of Geotiff formaat (afhankelijk van jaartal)
- h. Voorblad voor analoge boekwerken
- i. Huisstijl in MS-Word-sjablonen en stylesheets (css) ten behoeve van de aanlevering in HTML
- j. Dezta Plan 3 uitwisselpakket
- k. Voor zover niet beschikbaar via webstes van de diverse (overheids)instanties: relevante beleidsstukken in analoge vorm of PDF formaat
- l. Gunningscriteria in PDF formaat

3. Te leveren door opsteller van het plan

Door de (technisch) opsteller van een plan worden vanaf de voorontwerpfase de volgende gegevens en stukken aan de gemeente De Bilt geleverd:

- a. Brondocumenten, waarvan:
 - basistekening voor GML in bestandstype DGN of DXF
 - planteksten, bijlagen en onderzoeken in het bestandstype waarin deze zijn opgesteld

- b. IMRO-bestand in bestandstype GML
- c. Validatierapport in bestandstype PDF of HTML
- d. Gebruik van relatieve padverwijzingen
- e. Objectgerichte plantekst van toelichting en regels in bestandstype DPP (als het plan wordt gemaakt in Dezta Plan 3) of XML (als het plan wordt gemaakt in Dezta Plan 2)
- f. Plantekst (webeditie) volgens Dezta Plan 3 in HTML
- g. Bijlagen bij de plantekst in bestandstype PDF of HTML, waarvan
 - 1 origineel exemplaar voor afdrucken met afdrukkwaliteit van minimaal 300 dpi
 - 1 exemplaar voor mail/internet <10 Mb met minimale schermresolutie van 800x600 dpi
- h. Illustraties in bestandstype PNG of PDF
- i. Voor de naamgeving van de planteksten en bijbehorende bijlagen dienen de naamconventies te worden gehanteerd zoals opgenomen in hoofdstuk 2.1, tabel 1, 2 en 3 van de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI2008)
- j. Teruglevering van de door de gemeente De Bilt geleverde ondergronden en luchtfoto's die gebruikt zijn bij het vaststellen van het ruimtelijk plan in het geleverde bestandsformaat
- k. Analoge versie en verbeelding (in kleur) van het plan op papier, waarvan:
 - planteksten op A4-formaat
 - analoge verbeelding(en) op passend A-formaat
 - minimaal twee niet ingebonden exemplaren per levering plan, dan wel een ander aantal in afstemming met de gemeentelijke projectleider c.q. contactpersoon
- l. Analoge versie en verbeelding van het plan in bestandstype PDF, waarvan:
 - 1 exemplaar met hoge afdrukkwaliteit (minimaal 300 dpi)
 - 1 exemplaar voor mail/internet, <10 Mb met minimale schermresolutie van 800x600 dpi
- m. Digitale bestanden worden op een actueel medium (CD-ROM, DVD-ROM, USB-opslagmedium) geleverd of via een FTP-server beschikbaar gesteld. Het opslagmedium dient te zijn voorzien van een label en een hoes met de volgende gegevens:
 - gemeentenaam
 - naam van het plan
 - identificatie- en versienummer
 - status van het plan
 - datum
 - naam van het bureau
- n. Koppelingen tussen plankaart en regels, moeten daar waar een verplichte koppeling moet worden opgenomen, verwijzen naar het juiste artikel uit de bijbehorende regels
- o. Het ter beschikking gestelde plangebied (plancontourenkaart) dient als exacte locatie van het plangebied. Dit gebied zal na aanlevering exact dezelfde omtrek en hoeveelheid punten bevatten als het origineel.

Colofon

Dit Handboek is tot stand gekomen met medewerking van:



K. van den Bosch

Senior adviseur RO/ICT



Werkgroep DURP:

A. van Laar (*DURP-coördinator*)

A. van Breda

A. Postema