Begrippenlijst

1. Inleiding

Een precieze omschrijving van de bestemming, functie of voorziening is een vereiste om de juiste erfpachtgrondwaarde te bepalen. Verder is met het oog op erfpachtbeheer van belang dat door de jaren heen de bestemmingen/functies/voorzieningen en precieze duiding daarvan zijn gedefinieerd en consistent kunnen worden gehanteerd.

Hieronder wordt een niet limitatieve opsomming van bestemmingen/functies/voorzieningen gegeven met de daarbij horende omschrijving. Waar nodig zal de op een erfpachtrecht geldende bestemming en het toegestane gebruik in de akte van vestiging nader worden uitgewerkt. Dit is in ieder geval voorgeschreven bij bestemmingen die een groot aantal uiteenlopende verschijnings-/gebruiksvormen kennen zoals horeca, cultuur, ontspanning en recreatie en sociaal-maatschappelijke voorzieningen.

2. Wonen

Soorten bestemmingen/functies van wonen

Bij de woonbestemming wordt onderscheid gemaakt in:

- Sociale huurwoning
- Markthuurwoning
- Koopwoning

Bij de woonbestemming wordt eveneens onderscheid gemaakt in:

- Eengezinswoning
- Meergezinswoning
- Woonschip
- Woonvaartuig
- Woonark
- Woonwagen
- Woonwerkwoning

2.1. Sociale huurwoning (niet van toepassing bij eeuwigdurende erfpacht)

Onder sociale huurwoning wordt verstaan een woning die verhuurd wordt door een toegelaten instelling in het kader van haar volkshuisvestelijke taak, waarbij geldt dat de verhuurder bij de verhuur steeds gebonden is aan van overheidswege vastgestelde maximaal redelijke huurniveaus.

Een sociale huurwoning kan ook voorkomen als een studenteneenheid, waarbij onder een studenteneenheid verstaan wordt een (on)zelfstandige woonruimte die bedoeld is voor de huisvesting van studenten.

2.2. Markthuurwoning

Onder markthuurwoning wordt verstaan een huurwoning die geen sociale huurwoning is.

2.3. Koopwoning

Onder koopwoning wordt verstaan een woning, waarvan de koopsom tot stand is gekomen door de vrije werking van de woningmarkt die bepaald wordt door vraag en aanbod en waarvan er bij uitgifte in erfpacht vanuit gegaan wordt dat de erfpachter ook bewoner is.

2.4. Eengezinswoning

Onder een eengezinswoning wordt verstaan een grondgebonden woning met een eigen dak. Vanaf de grond tot en met het dak en tussen de woning scheidende wanden behoort de bouwmassa tot één woning.

Vrijstaande woning/twee-onder-één-kapwoning

- Onder een vrijstaande woning wordt verstaan een grondgebonden woning met een eigen dak waarbij die woning (inclusief garage of berging) niet is aangebouwd aan andere huizen of gebouwen.
- Onder een twee-onder-één-kapwoning wordt verstaan twee aan elkaar verbonden grondgebonden woningen met een eigen dak waarbij geen van deze twee woningen (inclusief garage of berging) is aangebouwd aan andere huizen of gebouwen.

Een eengezinswoning, een vrijstaande woning en een twee-onder-één-kapwoning kan voorkomen als sociale huurwoning, als markthuurwoning en als koopwoning.

2.5. Meergezinswoning

Onder een meergezinswoning wordt verstaan een woning, die gestapeld is en die deel uitmaakt van een bouwblok waarin niet alle wooneenheden grondgebonden zijn.

Een meergezinswoning kan voorkomen als sociale huurwoning, als markthuurwoning en als koopwoning.

2.6. Woonschip

Onder een woonschip wordt verstaan een woonboot die herkenbaar is als een van oorsprong varend schip en die, naar gelang het type schip, in elk geval voorzien is van originele kenmerken, zoals een stuurhut, een roer, gangboorden, een luikenkap, een mast en zwaarden. Het schip moet voorzien zijn van een opbouw die als authentiek kan worden aangemerkt.

Een woonschip kan voorkomen als sociale huurwoning, als markthuurwoning en als koopwoning.

2.7. Woonvaartuig

Onder een woonvaartuig wordt verstaan een woonboot met een casco dat herkenbaar is als dat van een van oorsprong varend schip, waaronder begrepen

een dekschuit, met daarop een - gehele of gedeeltelijke - opbouw die niet als authentiek kan worden aangemerkt.

Een woonvaartuig kan voorkomen als sociale huurwoning, als markthuurwoning en als koopwoning.

2.8. Woonark

Onder woonark wordt verstaan een woonboot, uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd voor woon- en nachtverblijf, niet zijnde een woonschip of woonvaartuig, dat feitelijk niet geschikt is om te varen.

Een woonark kan voorkomen als sociale huurwoning, als markthuurwoning en als koopwoning.

2.9. Woonwagen

Onder woonwagen wordt verstaan een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat geheel of in delen kan worden verplaatst, met uitzondering van wagens die een eigen aandrijving hebben en wagens waarvoor voor het voortbewegen ervan over een weg geen ontheffing ingevolge de Wegenverkeerswet van bij of krachtens die wet gegeven voorschriften met betrekking tot verkeersregels en verkeerstekens is vereist.

2.10. Woonwerkwoning

Een woonwerkwoning is een woning waarbij een deel van de woning (een of meerdere kamers) gebruikt wordt als werkruimte (kantoor of bedrijfsruimte, bedrijf aan huis) binnen de kaders, die in het geldende bestemmingsplan zijn gesteld voor dat afwijkende gebruik. Er is niet altijd sprake van een duidelijke scheiding tussen de werk- en woonfunctie. Ook is moeilijk controleerbaar of de werkruimte ook daadwerkelijk als zodanig wordt gebruikt.

3. Niet-Wonen

Soorten niet-woon bestemmingen/functies/voorzieningen

- Bedrijfsruimte
- Bedrijfsverzamelgebouw
- Co-locaties
- Cultuur & ontspanning
- Detailhandel
- Kantoorruimte
- Creatieve industrie

Horeca

- Shortstay
- Cultuur & ontspanning
- Recreatie

Jachthaven

- Sport
- Nutsvoorziening
- Shortstay
- Sport
- Sociaal maatschappelijke voorzieningen
- Warmte-koudeopslag

3.1. Bedrijfsruimte

Onder *bedrijfsruimte* wordt verstaan het vastgoed dat 1) voldoet aan functionele eisen, zoals een hoog plafond, zware maximale vloerbelasting, grote vrije overspanning, de aanwezigheid van overheaddeuren en de aanwezigheid van loadingdocks en 2) gebruikt wordt voor productie, groothandel, transport, opslag, distributie, reparatie en/of onderhoudswerkzaamheden.

Van bedrijfsruimte is sprake als 70% of meer van het bruto vloeroppervlak wordt gebruikt als bedrijfsruimte. De overige 30% mag worden gebruikt als ondersteunend kantoor of facilitaire ruimte. Wonen is hierbij nadrukkelijk uitgesloten.

3.2. Bedrijfsverzamelgebouw

Een bedrijfsverzamelgebouw is een pand waar ondernemers bedrijfs- of kantoorruimte kunnen huren en gebruik kunnen maken van gezamenlijke faciliteiten zoals een receptie, vergaderzalen, telefooncentrale en schoonmaak. De hoogte van de grondprijs wordt bepaald door de aard en gebruik van het vastgoed te toetsen aan de bestemmingsomschrijving van bedrijfsruimte en kantoorruimte zoals genoemd onder 3.1 en 3.9.

3.3. Co-locaties

Onder *co-locaties* (communication-locations) wordt verstaan een ruimte met als hoofdfunctie grootschalige digitale distributie, opslag en beheer van data in de informatietechnologie en / of telecommunicatie. Het betreft ICT- en ICT-gerelateerde bedrijvigheid, zoals switchhouses en hostingactiviteiten. Co-locaties vormen een aparte bestemmingscategorie waarvoor een andere grondprijs geldt dan bedrijfsruimte.

3.4. Detailhandel

Detailhandel is het fysiek (in tegenstelling tot online) leveren van goederen voor persoonlijk gebruik aan de consument. Het is een sector die bestaat uit verschillende branches (zoals de levensmiddelenbranche, de modebranche, de woonbranche enz.).

Binnen de bestemming detailhandel wordt onderscheid gemaakt in de volgende categorieën: Winkels (W), Grootschalige Detailhandel Vestigingen (GDV) en Perifere Detailhandel Vestigingen (PDV).

Ondernemingen binnen de sector consumentgerichte dienstverlening hebben in de regel dezelfde ruimtelijke uitstraling als winkels (vaak gevestigd in winkelstraten en de diensten worden, net als bij winkels, veelal aangeboden via een balie). Daarom wordt binnen het grondprijsbeleid consumentgerichte dienstverlening in een winkelconcentratie of elders in de stad, gelijk gesteld aan winkels.

3.5. Kantoorruimte

Onder *kantoorruimte* wordt verstaan het vastgoed waarbinnen, volgens haar constructie en inrichting, management, beleidsmatige, organisatorische, administratieve, zakelijke dienstverlenende en bureau gebonden werkzaamheden plaatsvinden.

Creatieve industrie

De creatieve industrie is een specifieke vorm van bedrijvigheid die producten en diensten voortbrengt die het resultaat zijn van individuele of collectieve, creatieve arbeid én ondernemerschap. Inhoud en symboliek zijn de belangrijkste elementen van deze producten en diensten. Ze worden aangeschaft door consumenten en zakelijke afnemers, omdat ze een betekenis oproepen en op basis daarvan ontstaat een ervaring."

De creatieve industrie bestaat uit drie clusters: kunsten en cultureel erfgoed, de media- en entertainmentindustrie, en creatieve zakelijke diensten.

De hoogte van de grondprijzen voor de creatieve industrie wordt bepaald door de aard en het gebruik van de ruimte te toetsen aan de bestemmingsomschrijving van bedrijfsruimte en kantoor, zoals genoemd onder 3.1 en 3.5.

3.7. Detailhandel

Detailhandel is het fysiek (in tegenstelling tot online) leveren van goederen voor persoonlijk gebruik aan de consument. Het is een sector die bestaat uit

verschillende branches (zoals de levensmiddelenbranche, de modebranche, de woonbranche enz.).

Binnen de bestemming detailhandel wordt onderscheid gemaakt in de volgende categorieën: Winkels (W), Grootschalige Detailhandel Vestigingen (GDV) en Perifere Detailhandel Vestigingen (PDV).

Ondernemingen binnen de sector consumentgerichte dienstverlening hebben in de regel dezelfde ruimtelijke uitstraling als winkels (vaak gevestigd in winkelstraten en de diensten worden, net als bij winkels, veelal aangeboden via een balie). Daarom wordt binnen het grondprijsbeleid consumentgerichte dienstverlening in een winkelconcentratie of elders in de stad, gelijk gesteld aan winkels.

3.8. Horeca

De afkorting horeca staat voor "hotel, restaurant en café". Naast deze 3 hoofdtypen wordt in bestemmingsplannen een veelheid aan bedrijfs-/gebruikssoorten onder deze bestemming onderscheiden. In de erfpachtvoorwaarden moet de bestemming binnen het geldend publiekrechtelijk kader nader worden vastgelegd naar het precieze toegestane gebruik.

Een hotel is een accommodatie met slaapplaatsen voor logiesverstrekking in overwegend een- en tweepersoonskamers tegen boeking per nacht, waar afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dranken kunnen worden verstrekt aan gasten en passanten. Ook appartementen met hoteldiensten behoren hiertoe.

Onder restaurant en café wordt verstaan een etablissement dat gebruikt wordt voor het verschaffen van etenswaren en/of dranken voor directe consumptieter plekke, eventueel in combinatie met afhaalmogelijkheid.

3.9. Shortstay

Het bedrijfsmatig aanbieden van logies voor kortstondig verblijf van tenminste 1 week tot maximaal 6 maanden.

3.10. Cultuur & Ontspanning

Onder *cultuur & ontspanning* wordt verstaan alle vrijetijdsvoorzieningen die al dan niet in een overdekte ruimte de functie hebben van cultuur en ontspanning, waarbij de hoofdbestemming niet detailhandel of horeca is. Enkele voorbeelden zijn; theater, sauna/welnesscomplex, bioscoop,

Door de veelheid aan bedrijfs-/gebruikssoorten die onder deze bestemming vallen, moet de bestemming binnen het geldend publiekrechtelijk kader nader worden vastgelegd naar het precieze toegestane gebruik.

3.11. Recreatie

Onder recreatie wordt verstaan alle (actieve) vrijetijdsvoorzieningen die al dan niet in een overdekte ruimte de functie hebben van recreatie, waarbij de

hoofdbestemming niet detailhandel of horeca is. Enkele voorbeelden zijn; lasergamehal, skydive hal, indoor paintball, kartbaan en speelparadijs.

Door de veelheid aan bedrijfs-/gebruikssoorten die onder deze bestemming vallen, moet de bestemming binnen het geldend publiekrechtelijk kader nader worden vastgelegd naar het precieze toegestane gebruik.

Jachthaven

Een jachthaven is een accommodatie met ligplaatsen voor (plezier)vaartuigen, eventueel in combinatie met reparatie van vaartuigen, exploitatie van (winter)stalling voor vaartuigen en verkoop van motorbrandstoffen en andere benodigdheden voor vaartuigen waarbij het waterperceel minimaal 60% bedraagt van het totale perceel. Het landperceel van maximaal 40% is bedoeld voor reparatie, opslag en stalling ten behoeve van de jachthaven.

3.13. Sport

Onder sport wordt verstaan alle vrijetijdsvoorzieningen die al dan niet in een overdekte ruimte de functie hebben van sport, waarbij de hoofdbestemming niet detailhandel of horeca is. Enkele voorbeelden zijn; sportschool, zwembad en tennispark.

Door de veelheid aan bedrijfs-/gebruikssoorten die onder deze bestemming vallen, moet de bestemming binnen het geldend publiekrechtelijk kader nader worden vastgelegd naar het precieze toegestane gebruik.

3.14. Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen zijn essentiële voorzieningen, waarop elke burger tegen redelijke prijzen moet kunnen rekenen. Hiertoe behoren het vastgoed (niet zijnde kantoor) en de infrastructuur die benodigd zijn voor de distributie van de nutsvoorzieningen zoals gas, elektra, water, telefonie/internet, stadsverwarming. tot nutsvoorzieningen, maar ook riolering en openbaar vervoer en openbaar vervoer.

3.15. Shortstay

Het bedrijfsmatig aanbieden van logies voor kortstondig verblijf van tenminste 1 week tot maximaal 6 maanden.

3.16. Sport

Onder sport wordt verstaan alle vrijetijdsvoorzieningen die al dan niet in een overdekte ruimte de functie hebben van sport, waarbij de hoofdbestemming niet detailhandel of horeca is. Enkele voorbeelden zijn; sportschool, zwembad en tennispark.

3.17. Sociaal maatschappelijke voorzieningen

Onder sociaal maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan een::

openbare overheidsvoorziening, onderwijsvoorziening, welzijnsvoorziening, zorgvoorziening, medische voorziening, religieuze voorziening en culturele voorziening, Afzonderlijke kantoorruimte die bedoeld zijn voor bijvoorbeeld huisvesting van de directie of bestuur zijn hierbij uitgesloten.

Door de veelheid aan bedrijfs-/gebruikssoorten die onder deze bestemming vallen, moet de bestemming binnen het geldend publiekrechtelijk kader nader worden vastgelegd naar het precieze toegestane gebruik.

3.18. Warmte-koudeopslag

Warmte-koudeopslag (WKO), is een methode om energie in de vorm van warmte of koude op te slaan in de bodem. De techniek wordt gebruikt om gebouwen te verwarmen en/of te koelen.

WKO-systemen zijn geen onderdeel van een openbare energievoorziening. Ze staan exclusief ten dienste van een of meer gebouwen en zijn enigszins te vergelijken met een collectieve CV of airco installatie.

4. Parkeren

4.1. Parkeren

Onder parkeren wordt verstaan het gebruik van een terrein c.q. ruimte of een gedeelte daarvan voor het stallen van motorrijtuigen in overeenstemming met de bestemming.