



# GEMEENTE EEMNES

## INFORMATIENOTA RAAD EEMNES

Datum vaststelling college: 6 mei 2025

### Onderwerp

Eerste omgevingsplanwijziging voor thematische regels Eemnes

### Portefeuillehouder

Reijn, Th.

### Openbaar

Ja

### Kennisnemen van

De gemeente Eemnes zet met deze eerste omgevingsplanwijziging de bestaande thematische regels, die gemeentebreed gelden en juridisch relatief eenvoudig zijn, om naar het (nieuwe) omgevingsplan. De regels die als eerste worden omgezet hebben betrekking op het kappen van bomen, ruimtelijke regels over beroep aan huis en bed and breakfast, gemeentebrede milieuregels, erfgoed, archeologie, bouwen en de regels van de VFL (Verordening fysieke leefomgeving). Ook wordt de inhoudsopgave van het omgevingsplan vastgelegd. Hieraan kunnen naargelang het proces vordert, steeds meer regels aan toe worden gevoegd. In deze nota informeren we u over de procedure die hiervoor wordt gevoerd.

### Aanleiding (inleiding)

Met de invoering van de omgevingswet per 1 januari 2024 jl. hebben alle Nederlandse gemeenten de verplichting gekregen om hun bestaand beleid dat over de fysieke leefomgeving gaat, naar één gemeente dekkend omgevingsplan om te zetten. Met bestaand beleid worden de oude bestemmingsplannen, de Verordening Fysieke Leefomgeving (VFL), Welstandsnota, parkeerbeleid, etc. bedoeld. Het rijk heeft bij de invoering van de omgevingswet ook hun eigen regels over de fysieke leefomgeving naar de gemeenten overgeheveld en deze regels moeten ook in de transitie periode in het (nieuwe) omgevingsplan een plek krijgen. De regels die het rijk naar gemeenten heeft overgedragen zijn samengebundeld in wat de 'Bruidsschat' wordt genoemd en in de Bruidsschat staan regels over o.a. milieuaspecten (geluid, geur, luchtkwaliteit, etc.),

indieningsvereisten bij aanvraag om vergunningen, de verschillende vergunningsplichten, vergunningvrij bouwen, etc.

### **Kernboodschap**

Wettelijk moet deze transitie uiterlijk 31 december 2031 voltooid zijn. Het is de bedoeling om deze transitie in 4 fasen uit te voeren, waarbij de bestaande gemeentelijke regels zoveel mogelijk **beleidsluw** worden overgezet, zonder de juridische inhoud van huidige regels en geldend gemeentelijk beleid te wijzigen.

Bij deze veelomvattende en langlopende transitie wordt van simpel naar complex gewerkt en daarom worden in deze fase eerst de thematische regels opgepakt. In de tweede fase worden de Woongebieden opgepakt, samen met delen van de (milieu) regels uit de bruidsschat en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De derde fase is gereserveerd voor de Werkgebieden: de bedrijventerreinen en als laatste fase wordt buitengebied/landelijk gebied overgezet naar het omgevingsplan.

In dit kader was in september 2024 een uitgebreide presentatie over het omgevingsplan aan de BEL gemeenteraden gegeven. Deze presentatie is als bijlage bij deze RIB toegevoegd. In deze presentatie staat onder de kop 'Terugblik' wat allemaal vooraf is gegaan om uiteindelijk, nu te starten met de eerste omgevingsplanwijziging.

### *Verschil tussen omgevingsplan en bestemmingsplan*

Een omgevingsplanwijziging zal geen set van verbeeldingen/kaarten, regels en toelichting zijn, zoals bij bestemmingsplannen. Een omgevingsplan en de techniek erachter is bedoeld voor digitale weergave en raadpleging. Het nieuwe systeem biedt daarom geen betrouwbare mogelijkheid om juridisch correcte plankaarten en boekwerk met regels te produceren en te gebruiken. Ook biedt het systeem voorlopig nog geen mogelijkheid om proefpublicatie te doen, zodat beoordeeld kan worden hoe de digitale weergave en raadpleging werkelijk zullen zijn. Het Digitale Stelsel Omgevingswet (DSO) werkt ook nog niet optimaal en omdat de nieuwe opzet van een omgevingsplan heel anders is als die van een bestemmingsplan, is het noodzakelijk om de ontwerp-planwijziging eerst formeel te publiceren, zodat de regels en de werkingsgebieden goed digitaal kunnen worden weergegeven in het DSO. Bij deze eerste planwijziging wordt het ontwerpplan eerst formeel op 'regels op de kaart' in het DSO gepubliceerd, zodat raadsleden en andere belanghebbenden een goed beeld van de nieuwe regels en nieuwe opzet kunnen krijgen, voordat de behandeling in de raadscommissievergadering kan plaatsvinden.

### *Bestuurlijke besluitvormingsprocedure*

De voorbereiding van een (wijziging) omgevingsplan die bestaat uit o.a. participatietraject, opstellen plan, ter inzage legging en zienswijzen behandeling, is een bevoegdheid van het college, net als bij bestemmingsplannen en is geregeld in artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De procedure van deze eerste ontwerp-omgevingsplanwijziging ziet er als volgt uit:

1. Bespreking en vrijgave van de ontwerp-planwijziging door het college;

2. De gemeenteraad via een raadsinformatiebrief hierover informeren;
3. De ontwerp-omgevingsplanwijziging ter inzage leggen voor de periode van 6 weken;
4. Voor de raad in de periode van de ter inzage legging, begin juni 2025, een beeldvormende presentatie te geven met meer context over de nieuwe opzet van het omgevingsplan, als vervolg op de BEL-brede presentatie van 19 september 2024, die hierbij als bijlage is gevoegd.

Nadat de beleidsluwe eerste planwijziging ter inzage is gelegd, de commissie is geïnformeerd, eventuele zienswijzen zijn ingediend en door het college zijn behandeld, gaat de vast te stellen omgevingsplanwijziging via de gebruikelijke route naar het college en de raadscommissie voor behandeling en vervolgens door naar de raad voor de formele vaststelling.

### **Consequenties**

#### *1. Het omgevingsplan wordt opgebouwd van algemene naar specifieke regels.*

De eerste fase naar het volledig gemeente dekkend omgevingsplan richt zich op thematische regels, omdat deze gemeentebreed gelden, algemeen van aard zijn en relatief eenvoudig zijn over te zetten. Het gaat om regels over kappen van bomen, ruimtelijke regels over beroep aan huis en bed and breakfast, gemeentebrede milieuregels, erfgoed, archeologie, algemene bouwregels en de regels van de VFL (Verordening fysieke leefomgeving). Thematische regels kunnen worden vergeleken met de oude 'dubbele bestemmingen' in bestemmingsplannen. Ook inhoudsopgave van het omgevingsplan wordt vastgelegd en naargelang het proces vordert, worden steeds meer gedetailleerde en gebied specifieke regels aan het plan toegevoegd.

#### *2. De basis van een omgevingsplan zijn de omgevingsplanregels.*

Waar vroeger bestemmingen per vlak op een verbeelding werden aangegeven waarbinnen bepaalde regels gelden, moet in het omgevingsplan alle regels die in de gemeente gelden vooraf worden opgenomen en deze regels treden bij vaststelling in principe in de hele gemeente in werking. Deze regels moeten eerst gekoppeld worden aan specifieke locaties of een kleiner gebied, om juridische werking te hebben. Een locatie of gebied wordt 'werkingsgebied' genoemd en het koppelen van specifieke regels aan locaties wordt 'annoteren' genoemd.

### **Duurzaamheid**

Duurzaamheid is een belangrijk aspect in de fysieke leefomgeving en is onderdeel van het omgevingsplan. Maar dit aspect dat een uitwerking van de gemeentelijke duurzaamheidsvisie is, komt in de volgende fases van de opstelling van het omgevingsplan uitgebreid aan bod.

### **Communicatie**

Er is al een vooraankondiging over deze eerste planwijziging op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl) en de plaatselijke Rotonde gepubliceerd. Na behandeling in het college en de aanbidding van deze aan de gemeenteraad, wordt het ontwerp gedurende 6 weken ter inzage gelegd, via 'Regels op de Kaart' van het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) op (<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>), zodat iedereen het digitaal kan inzien en eventueel hun zienswijzen bij de

gemeente kunnen indienen. Na behandeling van binnengekomen zienswijzen gaat de planwijziging via het college en de raadscommissie naar de gemeenteraad voor de formele vaststelling en na vaststelling wordt het plan weer 6 weken ter inzage gelegd en gepubliceerd op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl) en de plaatselijke Rotonde, met mogelijkheid voor beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **Vervolg**

De beeldvormende presentatie aan de raad is bedoeld om meer context over de nieuwe opzet van het omgevingsplan te geven en om dieper in te gaan op de verschillen tussen regels in bestemmingsplannen en het omgevingsplan. De presentatie geeft ook meer duidelijkheid over welke regels worden meegenomen in de eerste planwijziging. Er zal voldoende ruimte voor vragen zijn en kan kennis worden gemaakt en ervaring worden opgedaan met de nieuwe planologische werkelijkheid.

Bij de besluitvorming over de volgende fases zal er uitgebreider geparticipeerd en gecommuniceerd worden. Ook kan het proces van de eerste planwijziging geëvalueerd worden. Het digitale stelsel is volop in ontwikkeling en er wordt ook hard gewerkt aan het verbeteren van de software die hiervoor gebruikt wordt. Het is waarschijnlijker dat vanaf de tweede planwijziging het interne besluitvormingsproces beter en met minder onzekerheden kan worden doorlopen. Het is van belang om te vermelden dat naast het omzetten van de huidige (bestemmingsplan) regels naar omgevingsplanregels, andere planologische procedures/omgevingsplanwijziging doorlopen moeten worden voor grote afgebakende projecten. Op dit moment kan bijvoorbeeld gedacht worden aan Ocriet en Zuidpolder Zuid in Eemnes.

### **Bijlagen**

Presentatie Omgevingsplan voor de BEL gemeenten– 19 september 2024.

# 1<sup>e</sup> Planwijziging omgevingsplan

## BEL gemeenten

10 juni 2025

Gemeenteraad Blaricum



ruimtelijke  
denkers  
**wissing**

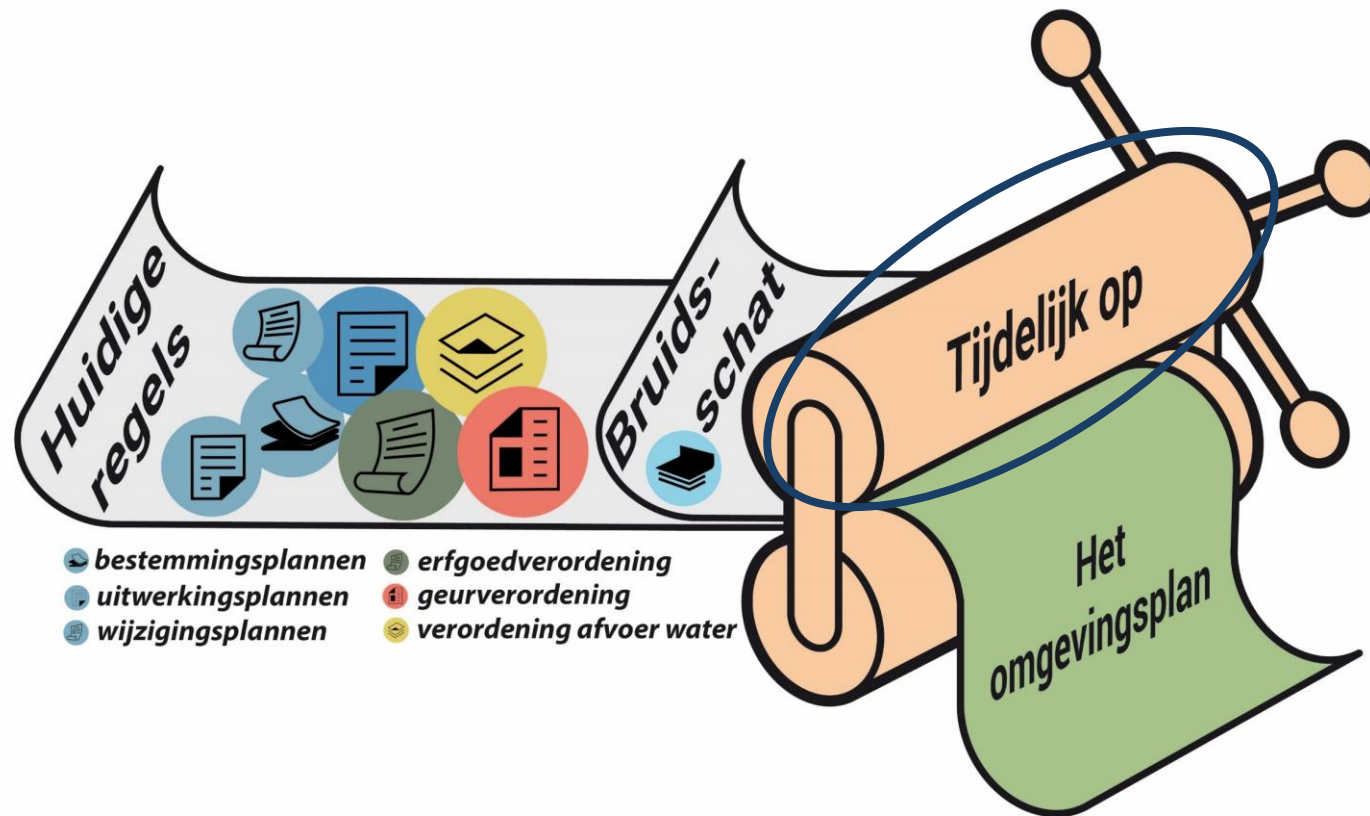
# Agenda

- Stand van zaken omgevingsplan
- Toelichting 1<sup>e</sup> planwijziging
  - Wijzigingsbesluit
  - Inhoud 1<sup>e</sup> planwijziging
  - Voorbeelden regels en geometrie (vanuit Regels op de kaart)
- Rol van de raad en vervolg

*Er is ruimte voor vragen aan het einde van de presentatie*

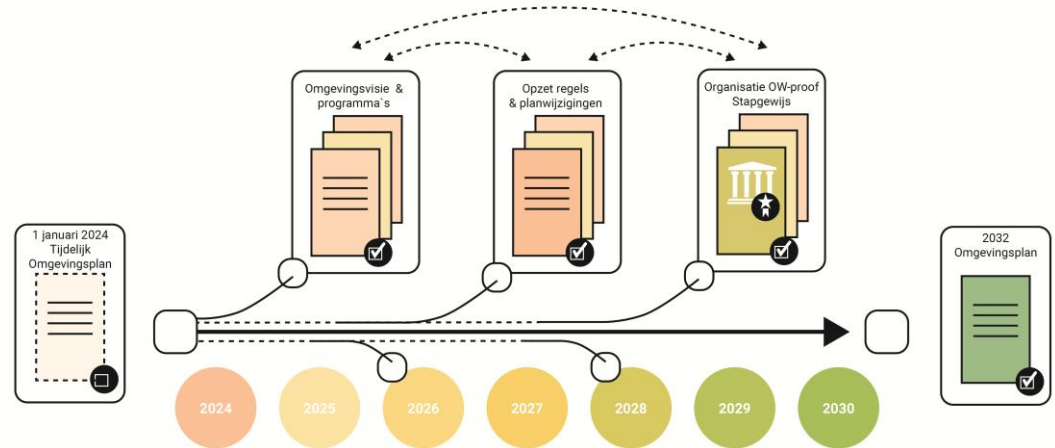


# Stand van zaken omgevingsplan



# Stand van zaken

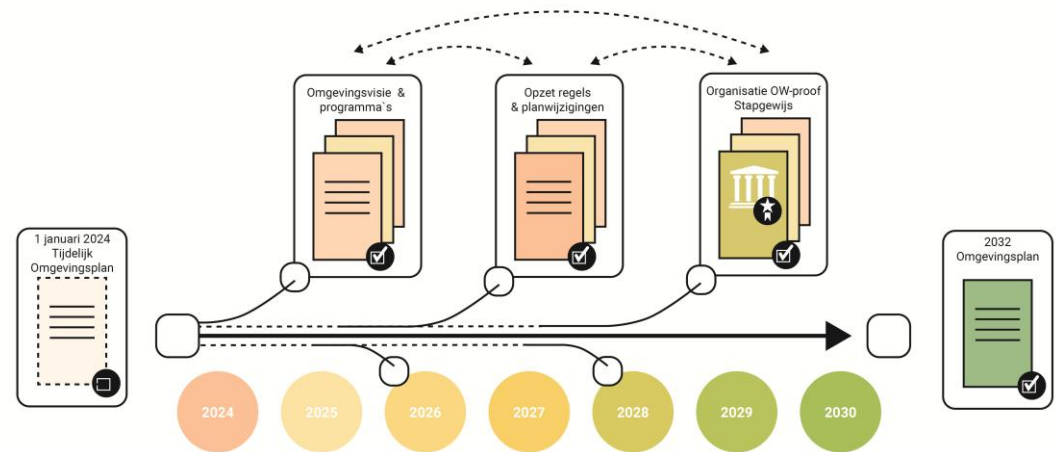
- Plan van aanpak overgang omgevingsplan tot 2032 opgesteld
- Inhoudsopgave omgevingsplan opgesteld
- Gestart met voorbereiding en in procedure brengen 1<sup>e</sup> planwijziging



# Stand van zaken

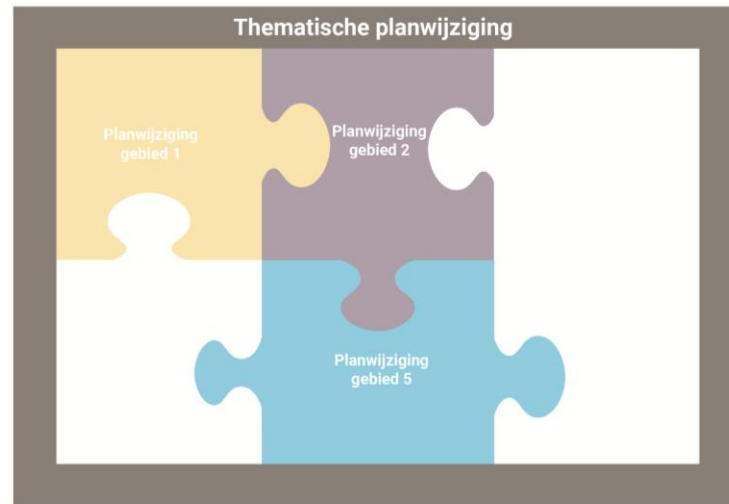
In 4 fases tot eind 2031 **beleidsluw** omzetten **tijdelijk omgevingsplan**

1. Eerste omgevingsplanwijziging: Thematische regels, VFL en delen Bruidsschat;
2. Gevolgd door Woongebieden, milieuregels;
3. Werkgebieden, en;
4. Buitengebied/landelijk gebied

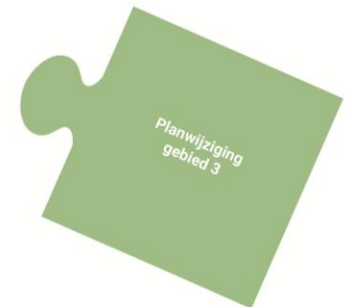




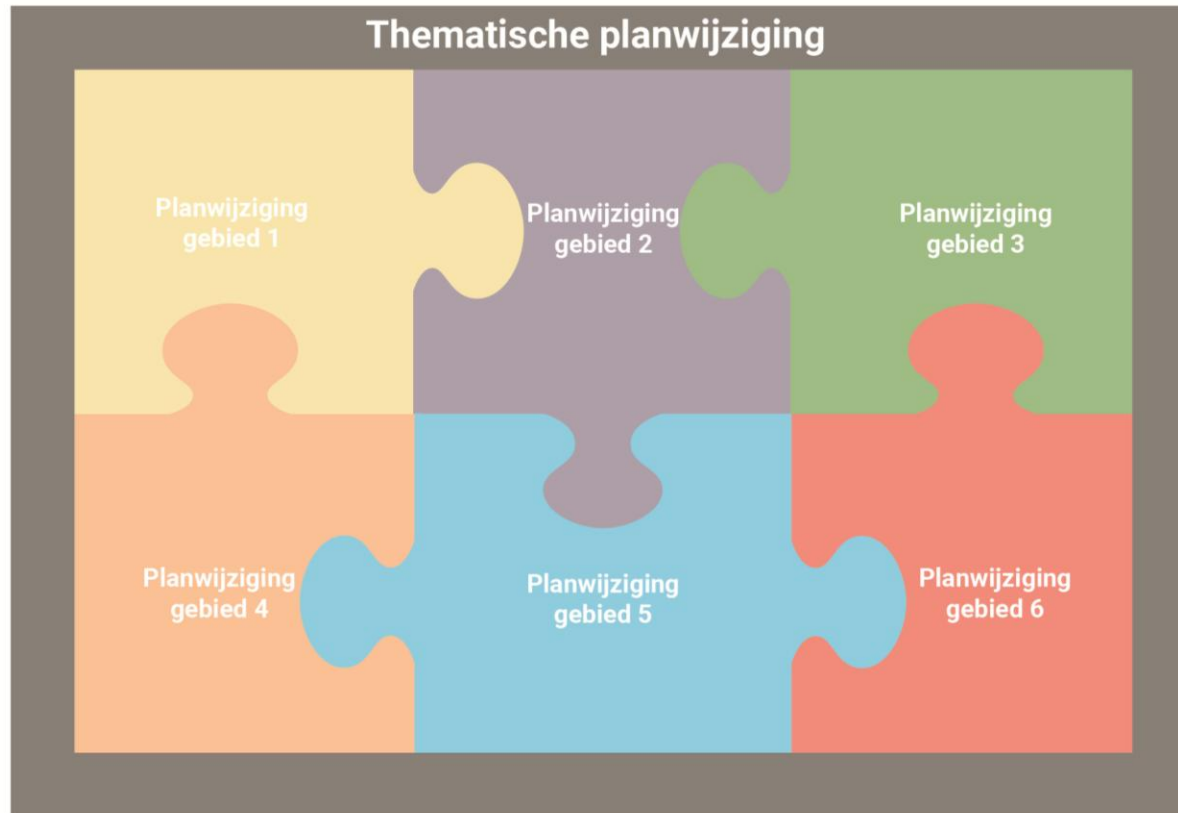
## Thematische 1<sup>e</sup> planwijziging



Aanvulling met  
gebiedsgerichte  
wijzigingen



# Eindresultaat: Omgevingsplan 2032



# Planning eerste planwijziging

| 2024                                            |                                              | 2025                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vorbereiding inclusief<br>bruidsschat omzetting | <b>1e planwijziging</b><br>Thematisch beleid |                                                                                                                                   |
| Concept                                         | <b>1e planwijziging</b><br>Thematisch beleid |                                                                                                                                   |
| Planprocedure                                   |                                              | <b>1e planwijziging</b> Thematisch<br>beleid<br>(ontwerp en vaststelling)<br><br>Ter inzage ontwerp besluit<br><b>28 mei 2025</b> |



# Wijzigingsbesluit

- Het wijzigingsbesluit is het besluit van het wijzigen van de regels en de geometrie van het omgevingsplan.
  - Bij een wijzigingsbesluit heeft het bevoegd gezag alleen een besluit genomen over het deel van de tekst en/of geometrie dat daadwerkelijk wijzigt.
- dit is anders dan bij een bestemmingsplan waarin integraal een nieuwe regelset en verbeelding werd vastgesteld (1 boekje)



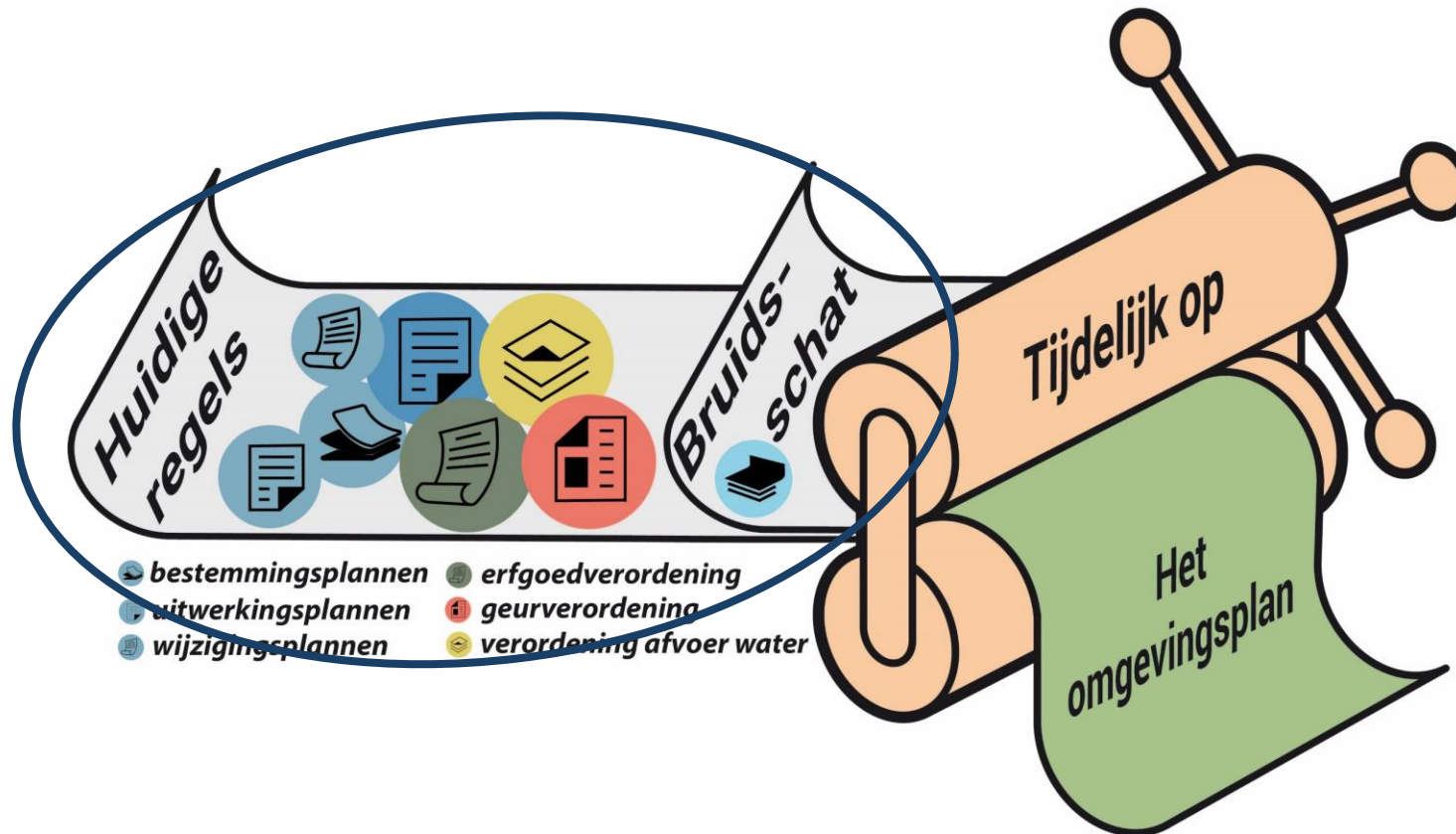
# Inhoud 1<sup>e</sup> planwijziging

**Gemeentebrede en thematische regels** met betrekking tot onder meer:

- Openbaar gebied
- Erfgoed
  - Beschermd dorpsgezicht
  - Gemeentelijke monumenten
- Archeologie
- Milieuregels o.a. bodem
- Omzetting VFL
- Ruimtelijke regels over beroep aan huis en bed and breakfast
- Bouwen
  - Hoofdgebouwen
  - Bijbehorende bouwwerken
  - Bouwwerken geen gebouwen zijnde



# Omzetten tijdelijk omgevingsplan



1<sup>e</sup> planwijziging = Onze basis van het omgevingsplan → het bestuur en de maatschappij maken kennis met nieuwe wijze van regelen

→ *Beleidsluwe overgang*

*de bestaande gemeentelijke regels zoveel mogelijk beleidsluw overgezet, zonder de juridische inhoud van huidige regels en geldend gemeentelijk beleid te wijzigen*



# Waaruit bestaat de 1<sup>e</sup> planwijziging?

- Gemeentebrede en thematische regels en inhoudsopgave
- Geometrie, ambtsgebied en specifieke locaties
- Motivering
- Annotaties
- Besluit tot wijziging

*Noot*

*Omgevingsvisie geen onderdeel 1<sup>e</sup> planwijziging:  
Beleidsluwe overgang, ambities en doelen  
afgeleid uit de huidige regels*



# Inhoud van de 1<sup>e</sup> planwijziging – toelichting vanuit regels op de kaart

- <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>



# Bestemmingsplan



# Regels op de kaart

- Kerklaan 16
- <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/akn-nl-act-gm0376-2020-omgevingsplan-akn-nl-bill-gm0376-2025-4-19/plekinform?regelsandere=regels&locatie-stelsel=RD&locatie-x=145634&locatie-y=475906&bestuurslaag=gemeente&selecties=n.l.imow-gm0376.gebiedsaanwijzing.0040000000000000000000000014,1,n.l.imow-gm0376.gebiedsaanwijzing.0040000000000000000000000012,1,n.l.imow-gm0376.gebiedsaanwijzing.0040000000000000000000000018,1&session=15a142bb-ffd0-4bf5-ba4a-1928a01c8cc8>



## Omgevingsplan gemeente Blaricum ^

**Plekinfo** Overzicht Regels Bijlagen Toelichting

Zoeken

Het verschil met de vorige versie van dit document kan niet worden getoond. Het document is in zijn geheel vervangen.

### Gebiedsaanwijzingen (5) ^

archeologisch terrein > ☐

bebouwingscontour houtkap > ☐

bodemfunctieklaas - wonen > ☐

hoge archeologische verwachting > ☐

rijksbeschermd dorpsgezicht > ☐

### Omgevingsnormen (1) ^

▼ maximale goothoogte ☐

maximale goothoogte: 3 >



[← Opnieuw zoeken](#)

 **145536, 476205**

Deze coördinaten liggen in  
Binnenweg 3, 1261EK Blaricum  
Perceel Blaricum (BRC00) E 1801

[✓ Toon documenten op gekozen locatie](#)

 **Legenda** Kaartlagen

 Document

 Gekozen locatie

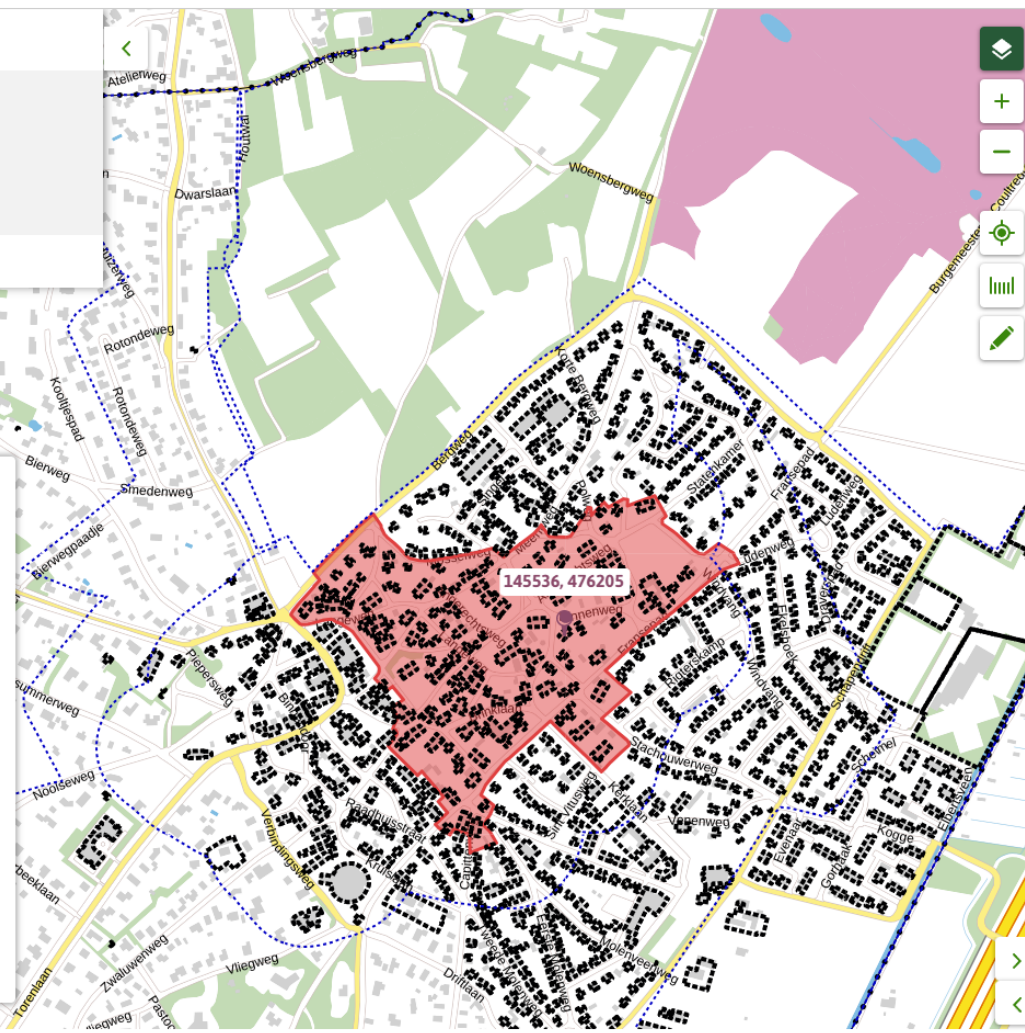
Transparantie 

  bebouwingscontour houtkap

  hoge archeologische verwachting

  hoofdgebouw bouwen - met bouwvlak

  rijksbeschermd dorpsgezicht



meer kenmerken 

**Ontwerp** Einde inzage: onbekend - Omgevingsplan gemeente ... 

**Plekinfo** Overzicht Regels Bijlagen Toelichting  Zoeken

☐ Compacte weergave 

 Het verschil met de vorige versie van dit document kan niet worden getoond. Het document is in zijn geheel vervangen.

Gebiedsaanwijzingen (6) 

 archeologisch terrein 

 bebouwingscontour houtkap 

 bodemfunctieklassie - wonen 

 hoge archeologische verwachting 

 hoofdgebouw bouwen - met bouwvlak 

 rijksbeschermd dorpsgezicht 

Omgevingsnormen (2) 

 maximale bouwhoogte

 maximale bouwhoogte: 7 >



Regels op locatie: < >

**Bekijk:**

Gehele document

worden getoond. Het document is in zijn geheel vervangen.

> **Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen**

> **Hoofdstuk 2 Doelen** !

> Hoofdstuk 3 Programma's

> **Hoofdstuk 4 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving** !

> **Hoofdstuk 5 Activiteiten** !

> Hoofdstuk 6 [Gereserveerd] - [gereserveerd]

> Hoofdstuk 7 [Gereserveerd] - [gereserveerd]

> **Hoofdstuk 8 Procedureregels** !

> Hoofdstuk 9 Handhaving - [gereserveerd]

> **Hoofdstuk 10 Monitoring en informatie** !

> **Hoofdstuk 11 Overgangsrecht** !

> **Hoofdstuk 12 Delegatiebepalingen** !

> Hoofdstuk 13 [Gereserveerd] - [gereserveerd]

> Hoofdstuk 14 [Gereserveerd] - [gereserveerd]

> Hoofdstuk 15 [Gereserveerd] - [gereserveerd]

> Hoofdstuk 16 [Gereserveerd] - [gereserveerd]

> Hoofdstuk 17 [Gereserveerd] - [gereserveerd]

> Hoofdstuk 18 [Gereserveerd] - [gereserveerd]

> Hoofdstuk 19 [Gereserveerd] - [gereserveerd]

> Hoofdstuk 20 [Gereserveerd] - [gereserveerd]

> Hoofdstuk 21 [Gereserveerd] - [gereserveerd]

> **Hoofdstuk 22 ACTIVITEITEN**

✓ **Hoofdstuk 23 SLOTBEPALINGEN** 



# Opbouw van de regels

## ✓ Afdeling 4.1 Thema's

### ✓ Paragraaf 4.1.1 Bouwwerken en andere werken

#### ✓ Artikel 4.3 Hoofdgebouw bouwen Ontwerp

Met het oog op de doelen, bedoeld in [Artikel 4.2](#), wordt bij het bouwen van een hoofdgebouw voldaan:

- a. paragraaf [Paragraaf 5.2.1](#) Bouwen – algemeen;
- b. in [hoofdgebouw bouwen - met bouwvlak](#): [Paragraaf 5.2.2](#) Hoofdgebouw bouwen – categorie I;
- c. in [hoofdgebouw bouwen - zonder bouwvlak](#): [Paragraaf 5.2.3](#) Hoofdgebouw bouwen – categorie II.

## Hoofdstuk 5 Activiteiten

### ✓ Afdeling 5.2 Thematische activiteiten

#### ✓ Paragraaf 5.2.2 Hoofdgebouw bouwen - met bouwvlak

##### ✓ Artikel 5.22 Toepassingsbereik Ontwerp

Deze paragraaf gaat over het bouwen van hoofdgebouwen.

##### ✓ Artikel 5.23 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen (welstand) Ontwerp

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een hoofdgebouw te bouwen.

## ✓ Hoofdstuk 5 Activiteiten

### ✓ Afdeling 5.2 Thematische activiteiten

#### ✓ Paragraaf 5.2.2 Hoofdgebouw bouwen - met bouwvlak

##### > Artikel 5.22 Toepassingsbereik Ontwerp

##### > Artikel 5.23 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen (welstand) Ontwerp

##### > Artikel 5.24 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning Ontwerp

##### > Artikel 5.25 Beoordelingsregels omgevingsvergunning !

#### ✓ Artikel 5.26 Algemene regels voor hoofdgebouwen

##### 1. Ontwerp

Hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd.

##### 2. Ontwerp

Het aantal woningen verandert niet ten opzichte van:

- a. het bestaande aantal woningen; of
- b. als er direct voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit omgevingsplan meer woningen waren toegestaan dan het bestaande aantal woningen: het aantal woningen dat op dat moment was toegestaan.

##### 3. Ontwerp

Gestapelde woningen worden uitsluitend gebouwd ter plaatse van de aanduiding [gestapeld](#).

##### 4. Ontwerp

De bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding [maximale bouwhoogte](#) aangegeven bouwhoogte.

# Regels uit bestemmingsplan voorbeeld

## Kom Beschermd Dorpsgezicht

### 9.2.1 Hoofdgebouwen

- hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;



## ✓ Hoofdstuk 4 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

### ✓ Afdeling 4.1 Thema's

#### ✓ Paragraaf 4.1.4 Cultureel erfgoed

##### ✓ Artikel 4.26 Aanwijzing gebieden met een archeologische verwachting

Ontwerp

Er zijn gebieden met een archeologische verwachtingswaarde, onderverdeeld in:

- a. archeologisch terrein;
- b. gebieden met een hoge archeologische verwachting;
- c. gebieden met een middelhoge archeologische verwachting;
- d. gebieden met een lage archeologische verwachting;
- e. gebieden waar geen archeologische verwachting (meer) gel  
en
- f. gebieden met een onbekende archeologische verwachting.

## ✓ Hoofdstuk 5 Activiteiten

### ✓ Afdeling 5.2 Thematische activiteiten

#### ✓ Paragraaf 5.2.29 Activiteiten in een gebied met archeologische verwachtingen

##### > Artikel 5.162 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

## ✓ Hoofdstuk 5 Activiteiten

### ✓ Afdeling 5.2 Thematische activiteiten

#### ✓ Paragraaf 5.2.29 Activiteiten in een gebied met archeologische verwachtingen

##### ✓ Artikel 5.162 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

2.

Ontwerp

Het is verboden zonder omgevingsvergunning te graven of op andere wijze de grond te roeren in gebieden met een hoge archeologische verwachting, als:

- a. de diepte van de graafwerkzaamheden of andere grondroeringen meer is dan 30 cm; en
- b. de oppervlakte van de graafwerkzaamheden of andere grondroeringen meer is dan 200 m<sup>2</sup>.



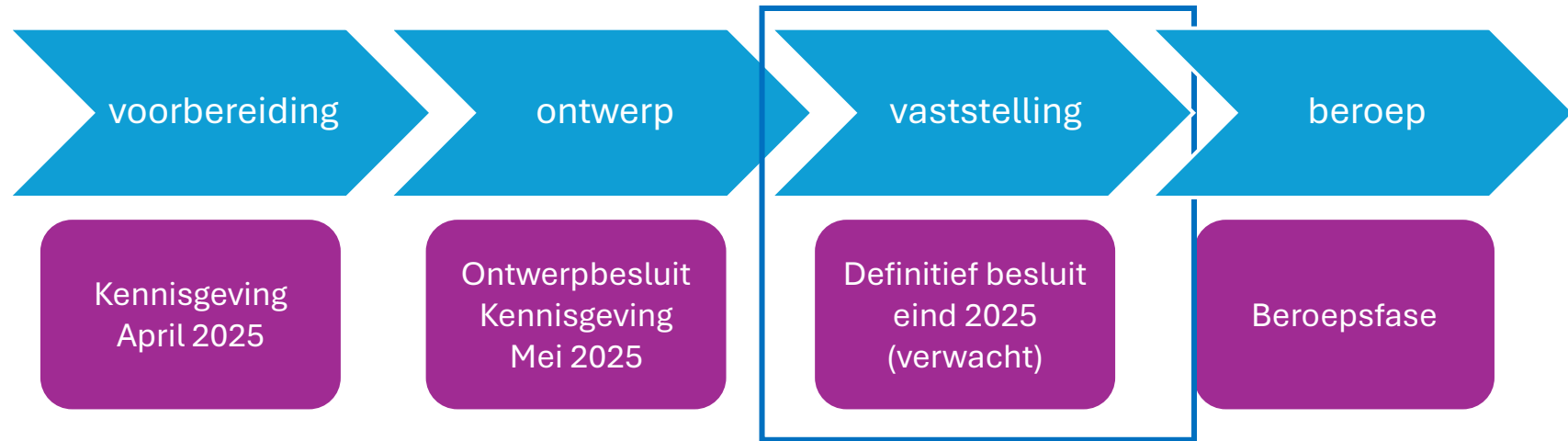
# Doorwerking naar Vergunningcheck

- Regels diverse beleidsdocumenten tijdelijk omgevingsplan samengevoegd
- Goede dienstverlening → **Toepasbare Regels** in vragenbomen opgenomen
  - De burger kan dit gebruiken zonder regels op de kaart te raadplegen
  - Vergunningcheck op [omgevingswet.overheid.nl](http://omgevingswet.overheid.nl)
- **Vergunningcheck** en aanvraag vergunning worden aangevuld met 1<sup>e</sup> planwijziging
- Voorbeeld:  
→ er wordt gezocht op 'bouwen schuur' op 'locatie x,y' dan wordt deze vraag&antwoord gekoppeld aan regels voor bijbehorende bouwwerken voor de aangegeven 'locatie x,y'



# Vaststelling bevoegdheid gemeenteraad

Procedure 1<sup>e</sup> planwijziging



# Betrekken van de gemeenteraad

- 1e thematische planwijziging → eind 2025 aan de gemeenteraad voorgelegd (naar verwachting)
- Procedure eerste ontwerp-omgevingsplanwijziging:

→ De ontwerp-omgevingsplanwijziging ligt ter inzage voor een periode van 6 weken

- Participatietraject: voor eerste planwijziging bericht op de gemeentesite, een vooraankondiging in overheid.nl en lokale krant: Hei en Wei
- Openstellen voor zienswijzen door college
- Zienswijzen behandeling door college



# Planning gehele traject

|                                                    | 2024                                                                                                     | 2025                                                                         | 2026                                                   | 2027                          | 2028                          | 2029 | 2030 |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------|------|
| <b>VOORBEREIDING<br/>inclusief<br/>bruidsschat</b> | 1e planwijziging:<br>Thematisch beleid<br><br>Gebiedsontwikkelingen:<br>- Craibosch<br>- Zuidpolder Zuid | 2e + 3e + 4e wijziging<br>- Woongebieden<br>- Werkgebieden<br>- Buitengebied | 3e + 4e wijziging:<br>- Werkgebieden<br>- Buitengebied | 4e wijziging:<br>Buitengebied |                               |      |      |
| <b>CONCEPT</b>                                     | 1e planwijziging:<br>Thematisch beleid                                                                   | 2e planwijziging:<br>Woongebieden                                            | 3e planwijziging:<br>Werkgebieden                      | 4e wijziging:<br>Buitengebied |                               |      |      |
| <b>START<br/>PLANPROCEDURE</b>                     | 1e planwijziging:<br>Thematisch beleid                                                                   | 2e planwijziging:<br>Woongebieden, per gemeente<br>Gebiedsontwikkelingen     | 3e planwijziging:<br>Werkgebieden                      |                               | 4e wijziging:<br>Buitengebied |      |      |



# Ruimte voor vragen



ruimtelijke  
denkers  
**wissing**



# Q en A raadspresentatie 10 juni omgevingsplan Blaricum

|               |                         |
|---------------|-------------------------|
| Datum         | 10 juni 2025            |
| Opdrachtgever | Gemeente Blaricum       |
| Auteur        | Wissing B.V.            |
| Betreft       | Q en A raadspresentatie |

## Vragen die gesteld zijn tijdens de presentatie:

Dia 5:

Q: Kan je afkortingen eerst even uitleggen voordat ze vaker gebruikt worden:

A: natuurlijk VFL staat voor verordening fysieke leefomgeving.

Q: 1e planwijzing: betekent dit dat dit alleen een wijziging is van de inhoudsopgave en verder niet?

A: nee o.a. een deel van de bruidsschat en nog een aantal andere onderwerpen gaan mee. Die onderwerpen zijn:

- Openbaar gebied
- Erfgoed
  - Beschermd dorpsgezicht
  - Gemeentelijke monumenten
- Archeologie
- Milieuregels o.a. bodem
- Omzetting VFL
- Ruimtelijke regels over beroep aan huis en bed and breakfast
- Bouwen
  - Hoofdgebouwen
  - Bijbehorende bouwwerken
  - Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Q: Mogen we de bruidsschat aanpassen?

A: Ja dat kan, maar niet met alle regels. Voor de bruidsschat zijn er 3 opties.

1. Overnemen
  - Een aantal regels die nu in de bruidsschat staan zijn verplicht om over te nemen
2. Schrappen
  - Het is de keus aan de gemeente om alle regels die niet verplicht zijn, over te nemen, te schrappen dan wel niet aan te passen
3. Aanpassen
  - Het is de keus aan de gemeente om alle regels die niet verplicht zijn, over te nemen, te schrappen dan wel niet aan te passen

Per regeling vanuit de bruidsschat moet de keus gemaakt worden voor 1 van de 3 bovenstaande opties.

Dia 12

Q: Maakt u de inhoudsopgave met AI?

A: nee dat is gedaan op basis van verschillende bronnen zoals het advies van de Vereniging van de Nederlandse Gemeente (VNG), ervaring en wat de wensen zijn van de gemeente.

Q: Is er een wettelijke basis van wat er in de inhoudsopgave geregeld moet worden?

A: Er moeten een aantal regels in voorkomen, zoals de algemene bepalingen, inhoudelijke regels, doelen en ambities, programma's zover van toepassing, instructieregels vanuit het rijk en provincie, financiële bepalingen en het overgangsrecht. Maar hoe deze regels opgenomen worden in het gemeente omgevingsplan is aan de gemeente zelf en is vormvrij.

Q: Geldt deze inhoudsopgave voor alle 3 de BEL gemeenten?

A: ja, Laren en Eemnes hebben dezelfde inhoudsopgave van de regels van het omgevingsplan

Q: Wat betreft de geometrie, gaan jullie je eigen GIS optuigen om de geometrie maken? Of gebruiken jullie landelijke bronnen om de geometrie op te tuigen?

A: we gebruiken eigen software (Tercera) om de regels en geometrie op te stellen en voeden hiermee het omgevingsplan, maar we gebruiken onder andere landelijke bronnen voor het opstellen van de geometrie en de regels. Daarnaast wordt straks ook veel input gehaald uit de gemeentelijke verordeningen en ruimtelijke regels (bestemmingsplannen).

Q Wanneer wordt de omgevingsvisie behandeld in de raad?

A: De omgevingsvisie is inmiddels behandeld in de raad.

Dia 13 (door het DSO heen):

Q: Een raadslid heeft haar eigen adres opgezocht en vind het nog onoverzichtelijk

A: Dat is begrijpelijk maar het moet nog verder gevuld worden om het overzichtelijker te maken.

Q: Gaan alle bestemmingsplannen die overruled worden, weg?

A: Ja maar nog niet met deze eerste planwijziging, de bestemmingsplannen worden door de volgende planwijzigingen weggehaald (geponst in de Omgevingswet termen).

Q: Dit is een landelijke website, hebben jullie deze informatie daar aangeleverd?

A: Ja, de gemeente maakt gebruik van software Terceira. Daarin wordt het omgevingsplan opgesteld en in een gesloten circuit aangeboden aan deze site zodat deze voor iedereen raadpleegbaar is.

Q: Het is lastig te volgen omdat het niet te lezen is, of het gaat snel en het is een warrige boel.

A: Het is inderdaad lastig omdat het nog niet compleet is, Door te oefenen met de site en de verschillende planwijzigingen moet het duidelijker worden. Het is ook een kwestie van gewenning. De bestemmingsplanboekjes waren natuurlijk jarenlang de norm. Nu wordt alles anders, alles wordt uit elkaar gehaald, het komt op een andere plek en ziet er anders uit. Er moet nu gewerkt worden aan het leren werken met het omgevingsplan.

Q: Je ziet niet waar je op moet klikken, je ziet niet een perceel of wijk?

A: Dat klopt. Het omgevingsplan is ook opgebouwd vanuit de regels i.p.v. van de verbeelding zoals bij het bestemmingsplan. Er kan gezocht worden in de regels, maar dan moet je weten waar je op moet zoeken. Dus je moet gelijk beginnen met gebieden aan te zetten. Dat scheelt zoeken met wat er van toepassing is.

Q: De inhoud is hetzelfde, maar de opzet is anders (bestemmingsplan vs. omgevingsplan)? Zodat het straks makkelijker vindbaar is.

A: Correct. We moeten straks maar in 1 document zoeken. Nu zoeken we in 5 tot 10 verschillende documenten voordat duidelijk is wat er wel of niet mag.

Q: Stel we zoeken in de gemeente Den Helder, kan het er dan compleet anders uitzien? We kunnen dus eigenlijk niet vergelijken, want dit is op maat gemaakt?

A: Klopt, per gemeente is het veel uitzoekwerk hoe het is opgebouwd en de werking daarvan. Qua uiterlijk is het hetzelfde maar qua inhoud kan het heel anders zijn.

Dia 19:

Q: Links is bestemmingsplan en rechts is nieuw?

A: Nee dat is hoofdstuk 4 en dan doorklikken naar hoofdstuk 5. En zo ziet het er dan uit.

Dia 20:

Q: Moet iedere gemeente dit proces doorlopen, want er wordt dan een hoop geld weggegooid toch?

A: Ja dat klopt maar er zijn gemeenten die het samen doen zoals de SRPONG-gemeenten in Brabant. Zij hebben allemaal hun budget bij elkaar gelegd om het zo efficiënt mogelijk te doen. Hierdoor worden er wel keuzes gemaakt die allemaal in deze gemeente worden doorgewerkt. Hetzelfde geldt voor de BEL Combinatie. We werken hier met de 3 gemeente samen om te komen tot 3 vergelijkbare plannen, maar er is wel ruimte voor de gemeente specifieke onderdelen.

Q: Waarom moet de gemeente dit zelf doen? En doen we het niet allemaal op dezelfde manier vanuit het Rijk?

A: Er waren IMRO standaarden vanuit het Rijk voor het bestemmingsplan en daar moesten we ons aan houden. Bij de Omgevingswet is dit los gelaten en dit is gedaan door de decentralisatie van het rijk naar de gemeente. Er was maatwerk nodig voor een aantal regels omdat niet alle rijksregels overal toepasbaar zijn in Nederland. Door de Omgevingswet is er dus veel meer ruimte voor gemeentelijk maatwerk.

Q: Dit doet dus veelal de adviesbureaus?

A: De grote gemeenten doen het zelf, maar bij de BEL Combinatie zetten de ambtenaren de kaders voor de inhoud en zij hebben de lokale kennis om dat te verwerken in het omgevingsplan. De bureaus helpen bij het opstellen en het schrijven van de regels en geven adviezen hoe onderwerpen geregeld kunnen worden, maar de keuzes worden gemaakt door de ambtenaren.

Q: Zijn jullie (Wissing) betrokken tot 2032?

A: De komende jaren zijn we betrokken en ondersteunen de gemeenten. Roël geeft aan dat de gemeente zeer tevreden is met Wissing. Maar de ambtenaren en de raad maken uiteindelijk de keus of Wissing betrokken blijft.

Dia 22:

Q: Een raadslid heeft de vergunningscheck ingevuld maar het zijn zoveel vragen, kan dat niet wat minder?

A: Dat klopt, dit zijn de vragen die we vanuit het rijk hebben gekregen. Maar per planwijziging wordt dit aangepast. Er worden dan toepasbare regels opgesteld. Dit zijn vragen die gehaald worden uit de regels van het omgevingsplan. Per planwijziging worden deze vragen dan opgesteld bij de vaststelling. Daarna zijn er minder vragen om door te klikken.

Dia 23:

Q: De gebruiksvriendelijkheid, hoe wil je dat inrichten? Want hoe weet je of het gebruiksvriendelijk is? We willen dit graag oefenen en of dit door de mensen gebruikt kan worden. En wil je dat dan doen voor de burgers, ontwikkelaars of de ambtenaren? Dan worden ze ook anders ingestoken.

A: de toepasbare regels worden nog opgesteld en gaan met de ambtenaren in gesprek en worden deze punten allemaal meegenomen. Maar de vergunningscheck is voornamelijk bedoeld voor de burgers.

Q: Kan ook de vraag meegenomen worden in de toepasbare regels over de tijdelijke bouwcontainers? Daar zitten namelijk forse leges op, maar niemand geeft aan dat ze dit neer gaan zetten maar het hele dorp staat er vol mee. Dus kan dat meegenomen worden in de regels?

A: Ja dat kan zeker, dan heet dat het plaatsen van een tijdelijk bouwwerk. We gaan dit ook meenemen in de toepasbare regels.

Q: Is het omgevingsplan eentalig, alleen in het Nederlands? Niet in het Engels of Arabisch etc.?

A: Nee alleen in het Nederlands

Q: Als er nog vragen of opmerkingen zijn, kunnen we dat ergens laten weten?

A: Dit kan je laten weten via [info@blaricum.com](mailto:info@blaricum.com) (voor 8 juli 2025 waren er zienswijzen mogelijk).

Q: Het wordt eerst lastig voor de burger voordat het makkelijker wordt. Kan hier niet een omgevingstafel opgesteld worden om dit door te spreken?

A: Voor de burgers is het echt te ingewikkeld om dit in 1 avond te begrijpen. Als raadslid moet je dit al laten bezinken, dus dan kan je dit nooit voor alle burgers gaan uitleggen. Zeker niet als ze hier niet vaak gebruik van maken. Daarnaast hoor de omgevingstafel ook meer bij het vergunningsproces.

Q: Kan dit niet met de afdeling communicatie besproken worden? Dat er een vaste column komt met deze informatie?

A: Hoe vaak heb je hier mee te maken? Niet heel vaak, alleen als je gaat (ver)bouwen maar we kunnen wel wat meer informatie hierover regelmatig posten in de lokale krant.

Q: Tercera is de software van de gemeente en voedt het DSO. Maar het wordt gepubliceerd op 1 site. Dit zorgt voor toch een standaard?

A: Er zijn technische standaarden (STOP/TPOD) maar verder kan de gemeente overal maatwerk leveren. Als het technisch maar klopt. In het gebruik is het hetzelfde voor alle burgers maar de inhoud is per gemeente verschillend.

Q: Er zijn ook ander bevoegd gezagen die regels stellen, hoe zie je die dan?

A: Klopt! Die zijn ook vindbaar in regels op de kaart (DSO). Zij leveren via hun eigen software aan het DSO. Hiervoor moet je specifiek op hun onderdeel klikken. Het is nog niet mogelijk om de regels van de provincies, waterschappen, gemeente en het rijk tegelijk te openen voor 1 locatie. Dus hiervoor moet nog wel in 4 verschillende documenten gezocht worden.

Q: Een raadslid klikt een pand aan op het bedrijventerrein van Blaricummeent en vindt de regel dat op het bedrijventerrein een bed & breakfast mag. Dan kan iemand dus snel een b&b beginnen. Als de gemeente dan later komt en zegt dat mag niet, kan de eigenaar zeggen (als je een screenshot hebt van de regels) dat het wel mag volgens de regels van het omgevingsplan. Is het omgevingsplan rechtsgeldig? Want voor deze situatie staat in het omgevingsplan dat het mag, terwijl het niet wenselijk is dat op een bedrijventerrein een B&B wordt geopend?

A: Het omgevingsplan is rechtsgeldig, tenzij het evident is dat er een fout in het omgevingsplan staat waar je redelijkerwijs van had kunnen weten dat niet goed is (Bijvoorbeeld het houden van giraffen op het bedrijventerrein).

Danielle (Wissing) neemt de raadsleden mee door het DSO en legt uit: bed & breakfast is alleen toegestaan als de bed & breakfast wordt verzorgd door een hoofdbewoner. Op een bedrijventerrein mag je niet wonen en dus zijn deze regels hier niet van toepassing.

Het gaat in de eerste planwijziging nog alleen om algemene regels. Het gebruik van het bedrijventerrein staat nu nog in het bestemmingsplan maar wordt bij de 3<sup>e</sup> planwijziging omgezet. Dit is een voorbeeld voor het feit dat er nu nog in meerdere plannen gezocht moet worden, maar straks staat dit allemaal in het omgevingsplan. Als er geen detailhandel is toegestaan is, wordt dit ook zo overgenomen. Maar het kan wel zijn dat er een aantal gebruiksactiviteiten worden weggehaald. Bijvoorbeeld activiteiten waarvan logisch is dat het niet op deze plek kan komen of dat het niet wenselijk is op een bepaalde locatie, zoals bijvoorbeeld een dierentuin. Raadslid: check het dubbel voordat het naar buiten gaat en dat alles goed overgenomen is en dat er geen fouten gemaakt wordt.

Q: De oude verleende vergunningen kan je die niet gewoon van toepassing verklaren?

A: Nee want dit zitten in het tijdelijke deel van het omgevingsplan en zijn verleend onder de oude wetgeving, dus die moeten allemaal omgezet worden naar het omgevingsplan. Dit moet allemaal uitgezocht worden voor de volgende planwijzigingen.

Reactie is mogelijk tot en met 8 juli maar daarna blijft het ontwerp online staan tot er een nieuwe versie wordt vastgesteld.