

INFORMATIENOTA RAAD BLARICUM

Vastgesteld in B&W: 28/01/2025

Van het college van B&W
Aan Gemeente Blaricum – Gemeenteraad
Portefeuillehouder Kennis, A.M.

Onderwerp

Plan van Aanpak overgang Omgevingsplan

Portefeuillehouder

Kennis, A.M.

Openbaar

Ja

Kennisnemen van

De BEL-gemeenten werken gezamenlijk aan de overgang van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) naar de Omgevingswet. In deze nota informeren we u over de belangrijkste keuzes in dit traject en de overwegingen die hier de basis voor vormen.

Aanleiding (inleiding)

De overgang naar de Omgevingswet verloopt in fasen en moet uiterlijk in 2032 zijn afgerond. Eerder heeft uw raad besloten dat bestemmingsplannen zoveel mogelijk beleidsneutraal en met behoud van de planologische rechten overgezet worden naar het Omgevingsplan. Dit is een lang proces en gaat stapsgewijs, per thema en per gebied.

In 2022 zijn met de Bodemplaat voor Blaricum, Eemnes en Laren de eerste stap als voorbereiding voor deze overgang vastgesteld, waarbij enkele uitgangspunten zijn bepaald. Er is afgesproken om de regels over de fysieke ruimte zoveel mogelijk gelijk te trekken voor de drie gemeenten: harmonisatie.

Op 19 september 2024 is zijn raden van de BEL-gemeenten aanwezig geweest bij de presentatie over deze overgang naar een gebiedsdekkend Omgevingsplan, waar de kern van deze Informatienota besproken.

Kernboodschap

De overgang naar het Omgevingsplan verloopt gestructureerd en kost meerdere jaren. Eerst stellen we thematische regels op, zoals de functies groen, water, erfgoed, bouwen etc., die voor de hele gemeente gelden. In het eerste kwartaal 2025 wordt deze terinzage

gelegd, waar de raad nog over wordt bijgepraat. Vaststelling van deze regels volgt in de loop van 2025. Daarna worden er gebiedsgerichte regels opgesteld voor de woongebieden, de centrumgebieden, de werkgebieden en het buitengebied. Als dat klaar is ligt er een gebiedsdekkend Omgevingsplan voor de gemeente.

Om een toekomstbestendig Omgevingsplan te ontwikkelen, werken we met een afwegingskader. Bovendien stemt de BEL Combinatie voortdurend af met zowel het college en de raad. Waar mogelijk streven we naar het gelijktrekken (harmonisatie) binnen van regels voor de drie dorpen. Deze stappen zijn gedetailleerd beschreven in een intern plan van aanpak.

Consequenties

Stap 1: Thematische regels¹

De eerste wijziging van het omgevingsplan richt zich op thematische regels: voor groen, water, erfgoed en bouwen. Deze regels gelden gemeentebreed en vormen een stevige basis voor de nadere uitwerking in de rest van het omgevingsplan. Gemeentebrede regels zorgen voor een helderheid en een uniforme aanpak. Het draagt bij aan de toegankelijkheid van het Omgevingsloket voor inwoners en organisaties.

Ook wordt in deze stap de structuur van het omgevingsplan vastgesteld. Dit biedt overzicht en duidelijkheid over de indeling van toekomstige regels. Daarnaast worden technische keuzes gemaakt, zoals voor toelichting en begrenzing (genaamd 'annoteren' en 'geometrie'), die als basis dienen voor volgende wijzigingen.

De regels en indeling bouwen verder op de Bodemplaat, waarover u in 2022 bent geïnformeerd (en bijgevoegd in Bijlage 4 bij deze RIB).

Stap 2: Afwegingskader nieuwe initiatieven

Tijdens de transitieperiode blijven uiteraard nieuwe initiatieven mogelijk (en wenselijk). Hiervoor is een afwegingskader opgesteld dat richting geeft aan hoe aanvragen worden beoordeeld binnen de kaders van de Omgevingswet. U heeft hiervoor eerder dit jaar een RIB ontvangen (RIB Afwegingskader – Het in behandeling nemen van initiatieven – juli 2024). Dit kader zorgt voor een balans tussen flexibiliteit voor initiatiefnemers en de bescherming van maatschappelijke belangen. Zo wordt maatwerk mogelijk gemaakt, terwijl beleidsdoelen worden geborgd.

Gebiedsontwikkelingen als Craibosch (Blaricum), Zuidpolder-Zuid, Ocriet (Eemnes) en Caliskamp (Laren) worden gefaciliteerd binnen dit afwegingskader. In principe wordt alleen gebruik gemaakt van de tijdelijke mogelijkheid om een oud bestemmingsplan in

¹ Deze stappen zijn hier voor de leesbaarheid genummerd, maar kunnen in het proces ook gelijktijdig lopen.

nieuwe stijl op te stellen (TAM-IMRO) wanneer we als gemeenten nog niet gereed zijn voor de nieuwe techniek (STOP-TPOD).

Stap 3: Beleidsneutrale overgang

Bij het opstellen van nieuwe regels is het uitgangspunt om beleidsneutraal of beleidsluw te werk te gaan. Dit betekent dat bestaande inhoud en eerder vastgesteld beleid zo veel mogelijk wordt overgenomen zonder op zichzelf staande beleidswijzigingen. Hiermee wordt de overgang versneld en blijft de gemeente voorspelbaar.

Ook zijn veel regels die eerder landelijk waren nu een lokale bevoegdheid geworden. Deze zijn opgenomen in het huidige artikel 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan (de 'bruidsschat'). Deze moeten in 2032 in het omgevingsplan worden opgenomen. De inhoud van deze regels, zoals bijvoorbeeld een afstandsnorm, wordt in principe overgenomen. Als dat niet het geval is, gebeurt dit gemotiveerd en niet zonder participatie.

Stap 4: Omgevingsvisie is een los traject

De omgevingsvisie wordt op dit moment ontwikkeld in een apart traject. In de visie staat in hoofdlijnen hoe de gemeente haar leefomgeving wil ontwikkelen en beschermen. De visie vormt een belangrijke basis voor toekomstige regels in het omgevingsplan. Veel doelen of ontwikkelingen hoeven niet in regels over de fysieke leefomgeving worden vastgelegd. Een omgevingsprogramma kan soms een betere manier zijn om die doelen te bereiken.

Stap 5: Samenhang tussen omgevingsplan en 'achterkant'

Niet alleen de tekst en verbeelding van het Omgevingsplan is belangrijk maar ook het werken in het nieuwe systeem. Denk hierbij aan het opstellen van werkprotocollen die in overeenstemming zijn met de Omgevingswet. Hiermee willen we ervoor zorgen dat het omgevingsplan gebruiksvriendelijk is, de organisatie de nieuwe handelingen kan uitvoeren en we voldoen aan wettelijke eisen.

De acties die volgen uit het plan van aanpak overgang Omgevingsplan vraagt een behoorlijke inzet van het ambtelijk apparaat, zowel qua omvang als voor kennis en kunde. Om de ambtelijke inzet op het vereiste niveau te krijgen, is uitbreiding en versterking nodig. Een deel hiervan is tijdelijk, een deel is blijvend.

Voor het structurele deel is nog niet ingevulde formatieruimte beschikbaar (op dit moment is dat nog 1,5 fte) die aangewend zal worden. Ook is er in 2025 een reeds gereserveerd budget voor de implementatie van de Omgevingswet beschikbaar om in de tijdelijke behoefte te voorzien.

Voor 2026 en volgende jaren zijn de benodigde middelen nog niet geregeld. Dat zal in de Kadernota 2026 in beeld gebracht worden.

Stap 6: Betrokkenheid van college en raad

Het college van B&W en de gemeenteraad worden voortdurend betrokken bij de transitie en (voorbereiding van) keuzes. Het college neemt besluiten over de strategie en bereidt de wijzigingen voor, de raad maakt keuzes bij het vaststellen van de wijzigingsbesluiten.

Voor het op de hoogte houden van de raad zetten we reguliere Raadsinformatienota's in. Raadsleden hebben de mogelijkheid deze informatienota's te agenderen.

Duurzaamheid

De regels over duurzaamheid worden uiteindelijk onderdeel van het omgevingsplan. Deze regels zijn een uitwerking van de gemeentelijke duurzaamheidsvisie. De Omgevingswet biedt meer mogelijkheden dan voorheen om dit beleidsdoel in te vullen bij ruimtelijke keuzes.

Communicatie

Inwoners, ondernemers en eigenaren worden betrokken in het participatieproces rondom de wijzigingen van het bestemmingsplan naar omgevingsplan. De gemeentelijke website voor het Omgevingswet wordt ingezet voor zowel (achtergrond)informatie als voor informatie rond het proces. Deze pagina wordt in de loop van het eerste kwartaal bijgewerkt.

Bij de landelijke website van het 'Omgevingsloket – Regels op de Kaart' is een ontwerp-wijziging te volgen, hiermee worden via MijnOverheid ook bewoners geïnformeerd als een wijziging wordt voorgesteld. Dit is onderdeel van het wettelijk traject van inspraak.

Voor trajecten waarbij er beleidswijzigingen worden voorgesteld zullen informatieavonden worden georganiseerd, bijeenkomsten met betrokken organisaties (denk bijvoorbeeld aan erfgoedorganisaties bij wijziging van regelgeving over de fysieke ruimte, of milieuorganisaties, sportverenigingen en ondernemers over zwerfafval).

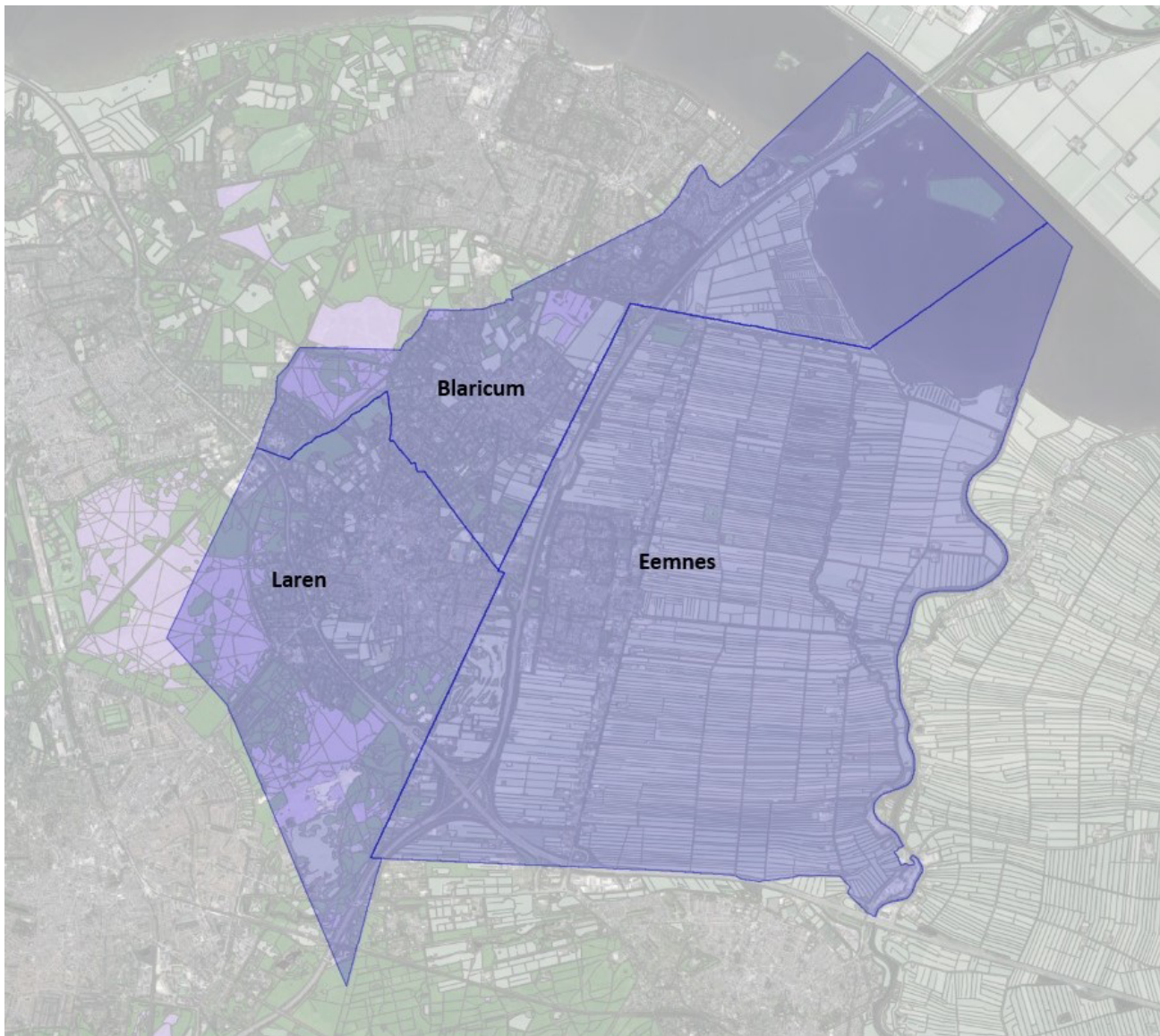
Vervolg

Het Eerste Wijzigingsplan met thematische regels wordt door het college ter inzage gelegd, de raden worden door experts met een presentatie bijgepraat. Na deze periode van inzage zal dit ter vaststelling bij de raad komen in loop van 2025. Daarnaast wordt voor de borging van de ambtelijke inzet een begrotingswijziging in de Kadernota 2026 voorbereid.

Bijlagen

1. Presentatie raadsinformatieavond Transitiestrategie september 2024
2. Q&A Raadsinformatie Transitiestrategie september 2024

3. Plan van Aanpak omgevingsplan december 2024
4. Bodemplaat januari 2022



Plan van aanpak overgang Omgevingsplan

Gemeenten Blaricum, Eemnes, Laren

Versie 01



Gemeente
Blaricum



Gemeente
Laren

Wissing Ruimtelijke Denkers
Middenbaan 108
2991 CT Barendrecht
Postbus 37
2990 AA Barendrecht
+31[0]180 61 31 44
www.wissing.nl

Project	Omgevingsplan Blaricum Omgevingsplan Eemnes Omgevingsplan Laren
Titel document	Plan van aanpak overgang Omgevingsplan
Projectnummer	0851
Auteur(s)	Gemeente Blaricum Gemeente Laren Gemeente Eemnes Wissing B.V.

Versie	Datum	Status
Concept	Juni 2024	Afgerond
Ontwerp	Juli 2024	Afgerond
Definitief v01	December 2024	Afgerond

Behoudens andersluidende afspraken met de Opdrachtgever, mag niets uit dit document worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt of worden gebruikt voor een ander doel dan waarvoor het document is vervaardigd. Wissing B.V. aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor dit document, anders dan jegens de Opdrachtgever.

Let op: dit document bevat mogelijk persoonsgegevens. Voordat publicatie plaatsvindt (of anderszins openbaarmaking), dient dit document te worden geanonimiseerd of dient toestemming te worden verkregen om dit document met persoonsgegevens te publiceren. Dit hoeft niet als wet- of regelgeving anonimiseren niet toestaat.

Inhoudsopgave

Begrippenlijst / afkortingen	- 4 -
Hoofdstuk 1 Inleiding	- 5 -
Hoofdstuk 2 Opstellen regels	- 8 -
Paragraaf 2.1 Strategie opstellen regels omgevingsplan	- 8 -
Subparagraaf 2.1.1 Keuzes inzake strategie opstellen regels omgevingsplan	- 9 -
Subparagraaf 2.1.2 Gekozen strategie opstellen regels omgevingsplan	- 10 -
Subparagraaf 2.1.3 Verwerking BOPA's en TAM-IMRO's	- 11 -
Paragraaf 2.2 Inhoud - Onderdelen van de planwijziging	- 11 -
Subparagraaf 2.2.1 Motivering	- 11 -
Subparagraaf 2.2.1 Geometrie & Annoteren	- 12 -
Subparagraaf 2.2.2 Toepasbare regels	- 12 -
Subparagraaf 2.2.3 Wijzigingsbesluit	- 12 -
Hoofdstuk 3 Werken met het afwegingskader initiatieven	- 13 -
Hoofdstuk 4 Voorbereidingen samenhangend met het omgevingsplan	- 14 -
Hoofdstuk 5 Relatie met andere instrumenten Omgevingswet	- 16 -
Hoofdstuk 6 Planning, organisatie, proces	- 17 -
Bijlage 1 Uitwerking 2024 en doorkijk 2025 regels omgevingsplan	- 21 -
Bijlage 2 Delegatiebesluit	- 22 -
Bijlage 3 Notitie advies verwerking omgevingsvergunningen en TAM-IMRO in het omgevingsplan	- 24 -
Bijlage 4 Format motivering	- 28 -

Begrippenlijst / afkortingen

Awb	Algemene wet bestuursrecht
Bbl	Besluit bouwwerken leefomgeving
Bkl	Besluit kwaliteit leefomgeving
BOPA	buitenplanse omgevingsplan activiteit
Bruidsschat	Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn een aantal regels verhuisd van het Rijk naar het omgevingsplan van gemeenten en naar de waterschapsverordening van waterschappen. Dit wordt ook wel de Bruidsschat genoemd.
College van B&W	College van burgemeester en wethouders
DSO-LV	Digitaal Stelsel Omgevingswet Landelijke Voorziening
ETFAL	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties
OPA	binnenplanse omgevingsplan activiteit
Ow	Omgevingswet
Permanent OP	het omgevingsplan (OP) per 1 januari 2032, waarbij het tijdelijk OP volledig omgezet is.
Planwijziging	wijziging van het omgevingsplan
Pons ¹	De pons zorgt ervoor dat de ruimtelijke regels die zijn omgezet voor de gekozen locatie niet meer zichtbaar zijn in het DSO. Zo zien initiatiefnemers op die locatie alleen de regels uit het nieuwe deel van het omgevingsplan.
STOP/TPOD	Standaard voor officiële publicaties en Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten
TAM-IMRO	Tijdelijke alternatieve Maatregel Informatiemodel Ruimtelijke Ordening.
TAM-IMRO plan	planwijziging door middel van TAM-IMRO
Toepasbare regels	Toepasbare regels zijn begrijpelijke vertalingen van juridische regels. Deze regels worden gemaakt voor het Omgevingsloket. Daar kunnen burgers en bedrijven onderzoeken of ze bijvoorbeeld een vergunning (op grond van het omgevingsplan) moeten aanvragen voor hun plan. Dat doen ze door vragen te beantwoorden. Deze vragen worden gemaakt met toepasbare regels ² . Toepasbare regels in het Omgevingsloket komen voor in het Omgevingsloket bij 3 onderdelen: • Bij het onderdeel Vergunningcheck. • Bij het onderdeel Aanvragen. • Bij het onderdeel Maatregelen op maat.³
Tijdelijk OP	Het omgevingsplan van rechtswege. Dit deel van het omgevingsplan bestaat uit (ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen, en rijksregels over activiteiten (de Bruidsschat). Dit deel van het omgevingsplan wordt door middel van 'ponsen' omgezet in het permanente omgevingsplan.
VFL	Verordening fysieke leefomgeving
VNG	Vereniging Nederlandse Gemeenten
Wijzigingsbesluit	Het besluit van de wijziging van de inhoud van het omgevingsplan. Het besluit wordt genomen over het deel van de tekst en / of geometrie dat daadwerkelijk wijzigt. Bij een wijzigingsbesluit wordt geen besluit genomen over de andere onderdelen van de regeling of geometrie en dat blijft dan ook hetzelfde.

¹ Met het wijzigingsbesluit (voor een planwijziging van het omgevingsplan) kan voor ruimtelijke plannen een "pons" worden meegegeven. Daarmee wordt voor ruimtelijke plannen op een specifieke locatie de (oude) inhoud van ruimtelijke plannen niet meer getoond in het DSO.

² Bron: <https://iplo.nl/digitaal-stelsel/toepasbare-regels-maken-aanleveren/introductie/>

³ Bron: <https://iplo.nl/digitaal-stelsel/toepasbare-regels-maken-aanleveren/introductie/>

Hoofdstuk 1 Inleiding

Op 31 december 2031 moeten de gemeenten Blaricum, Eemnes en Laren elk over één omgevingsplan voor het gehele grondgebied bezitten. Op dat moment vervalt het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Deze tijd kunnen de gemeenten gebruiken om het tijdelijk deel* om te zetten naar het nieuwe omgevingsplan** (hierna omgevingsplan), door regels te laten vervallen of over te hevelen. Voor dit proces is een visie op lange termijn van belang. In het plan van aanpak overgang Omgevingsplan wordt deze visie beschreven en vertaald naar concrete stappen en acties.

Het plan van aanpak overgang Omgevingsplan moet door de gemeenteraad bestuurlijk vastgesteld worden, zodat voor het opstellen van het omgevingsplan ook middelen en budget beschikbaar komen.

* Tijdelijk deel omgevingsplan

De Omgevingswet is de wet die alles regelt voor de ruimte waarin we wonen en werken: de leefomgeving. Deze nieuwe wet bundelt de regels voor alles wat gaat over de fysieke leefomgeving. De wet geldt voor alle Nederlandse inwoners, organisaties en bedrijven.

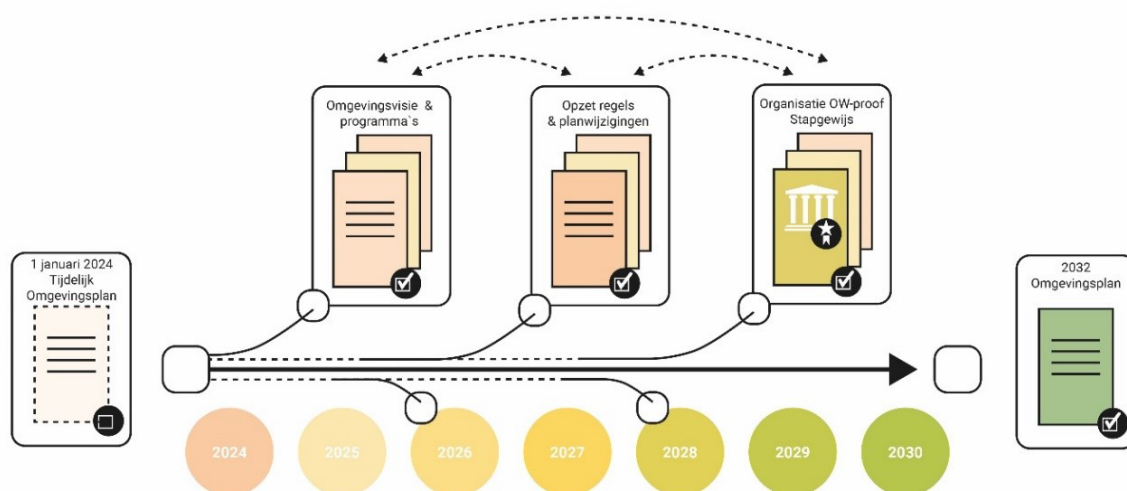
Om ervoor te zorgen dat de leefomgeving een gezonde, veilige en prettig leefbare plek is, worden de regels gemaakt. Die regels gaan onder andere over hoe er omgegaan moet worden met natuur, milieu, bouwen en wonen en worden vastgelegd in het omgevingsplan.

Toen de Omgevingswet in werking trad op 1 januari 2024, kreeg iedere gemeente direct een omgevingsplan van rechtswege, ook bekend als het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit de gemeentelijke verordeningen, zoals de Verordening fysiek leefomgeving (VFL), en ruimtelijke regels, zoals de bestemmingsplannen. De bruidsschat⁴ is ook onderdeel van het tijdelijk deel.

Deze periode waarin het tijdelijk omgevingsplan wordt omgezet wordt de transitieperiode genoemd.

**Nieuw omgevingsplan

Elke gemeente heeft tot en met 2031 de tijd om dit tijdelijk deel om te zetten naar het omgevingsplan volgens de STOP/TPOD standaard. Om omgevingsplannen te publiceren zijn de Standaard voor officiële publicaties (STOP) en Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD) ontwikkeld. Door de STOP/TPOD worden de documenten zichtbaar in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).



Afbeelding visualisatie plan van aanpak overgang Omgevingsplan, bron Wissing b.v.

⁴ Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn een aantal regels verhuisd van het Rijk naar het omgevingsplan van gemeenten en naar de waterschapsverordening van waterschappen. Dit wordt ook wel de Bruidsschat genoemd.

De gemeenten Blaricum, Eemnes, en Laren werken samen binnen de BEL Combinatie. Doordat het ambtelijke apparaat voor alle drie de gemeenten werkt, worden de werkzaamheden rondom het transitieproces zoveel mogelijk op elkaar afgestemd, zodat de ambtenaren kunnen werken aan één en hetzelfde proces voor het omgevingsplan. Daarbij is gekozen om zoveel mogelijk één omgevingsplan te maken voor de BEL gemeenten. Dat wil zeggen, dat de omgevingsplannen van de BEL-gemeenten dezelfde opbouw hebben en hetzelfde er uit zien, met (zoveel mogelijk) dezelfde regels. Dit zorgt voor overzichtelijkheid voor de ambtenaren die werken met het omgevingsplan. Elke gemeente heeft deels haar eigen beleid, gemeente specifieke verordeningen of gemeente specifieke kenmerken die geregeld moeten worden in het omgevingsplan. Binnen dezelfde basis van het omgevingsplan wordt daarom waar nodig gemeentelijk maatwerk toegepast. De keuzes voor het toepassen van maatwerk per gemeente worden afgestemd in het transitieproces.

Vorbereiding implementatie omgevingswet

In het voorbereidingsproces voor de Omgevingswet hebben de gemeenten de volgende stappen al gezet:

- Het Afwegingskader Initiatieven is vastgesteld door de colleges van burgemeester en wethouders op 6 augustus in Blaricum en op 20 augustus in Laren en Eemnes.
- De volgende besluiten*** zijn genomen:
 - Verordening Fysieke Leefomgeving (VFL) 28 november 2023 Blaricum, 20 december 2023 Laren en 18 december 2023 Eemnes;
 - Adviesrecht en Delegatie 24 januari 2023 Blaricum, 22 februari 2023 Laren en 23 januari 2023 Eemnes;
 - Aanvullende noodzakelijke besluiten 19 december 2023 Blaricum, 20 december 2023 Laren, 18 december 2023 Eemnes;
 - Participatie bij aanvraag van een Omgevingsvergunning 21 december 2021 Blaricum, 22 december 2021 Laren en 31 januari 2022 Eemnes;
 - Verordening BEL Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit 21 december 2021 Blaricum, 22 december 2021 Laren en 31 januari 2022 Eemnes; en
 - Bodemplaat⁵.
- Het proces intake- en omgevingstafel is ingericht.
- De omgevingsvisie is in ontwikkeling, in samenhang met het omgevingsplan.

*****Toelichting genomen besluiten**

Verordening fysieke leefomgeving (VFL)

In de VFL is een deel van de bestaande regelgeving uit de verordeningen (bijvoorbeeld uit de APV) die betrekking hebben op het fysieke domein gebundeld tot een meer samenhangend en toegankelijker systeem van regels. Dit is gedaan ter voorbereiding op de verwerking in het omgevingsplan.

Adviesrecht en Delegatie

In dit raadsbesluit is besloten voor welke ruimtelijke ontwikkelingen, die afwijken van het omgevingsplan, bindend advies van de gemeenteraad verplicht is. En met dit besluit is besloten in welke gevallen het college van B&W bevoegd is om delen van het omgevingsplan aan te passen.

Aanvullende noodzakelijke besluiten

Na het eerdere besluit over de Omgevingswet is gesignaleerd dat over drie aspecten (van toepassing verklaren uitgebreide procedure BOPA bij adviesrecht gemeenteraad, het Algemeen delegatiebesluit te wijzigen en de rijksregels over archeologie te laten vervallen) nog formele besluiten genomen of dat deze aangevuld moesten worden. Voor een goede voorbereiding op de komst van de Omgevingswet zijn deze besluiten genomen in de Aanvulling van de noodzakelijke besluiten.

Participatie bij aanvraag van een omgevingsvergunning

In artikel 7.4 van de Omgevingsregeling staat een plicht voor de aanvrager van een omgevingsvergunning om bij zijn aanvraag aan te geven of hij participatie heeft uitgevoerd en zo ja, hoe hij dit heeft gedaan en wat de resultaten zijn. In dit besluit zijn kaders gegeven voor de invulling van deze participatie.

⁵ Besluit college en ter informatie aan de gemeenteraad verstrekt.

Verordening BEL Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit

In dit raadsbesluit is de verordening Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld ter voorbereiding op de Omgevingswet als opvolger van de Welstandscommissie. De taken van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit zijn hierin vastgelegd.

Bodemplaat

De bodemplaat is opgesteld om de bestemmingsplannen van de drie gemeente regeltechnisch zoveel mogelijk op één lijn krijgen, zodat de overgang van de ruimtelijke regels naar het Omgevingsplan zo eenvoudig mogelijk wordt.

Proces omgevingsplan

Het eindstation is om in **2031** het omgevingsplan voor de BEL gemeenten gereed te hebben. Om dit te bereiken worden drie trajecten doorlopen:

- Opstellen regels omgevingsplan met als uiteindelijk resultaat dat alle regels uit de oude bestemmingsplannen, het bruidsschat en Verordening Fysieke Leefomgeving (VFL) zijn omgezet in één omgevingsplan per gemeente.
- Continue afstemmen van bestaand beleid en lopende beleidsprocessen op de nieuwe omgevingsvisie, eventueel Omgevingsprogramma's en Omgevingsplannen actise, zie hoofdstuk 4
- Inrichten, voorbereiden en aanpassen van de organisatie op het transitieproces, zie hoofdstuk 6.

Deze trajecten lopen tegelijk, waardoor onderdelen uit de verschillende trajecten gecombineerd kunnen worden. Dit zorgt voor een efficiënt proces. In de hoofdstukken hierna worden de trajecten toegelicht. Daarnaast zijn er voor het jaar 2024 ook "Jaardoelen" opgesteld. Zie hiervoor bijlage 1.

Dynamisch document

Het plan van aanpak overgang Omgevingsplan is een dynamisch document. Het transitieproces is een langdurig proces, daarom kan op dit moment nog niet alles voorzien worden. Het plan van aanpak overgang Omgevingsplan wordt jaarlijks (Q3 ieder jaar) aangepast op basis van voortschrijdend inzicht en daarbij ook opnieuw vastgesteld door het college van burgemeesters en wethouders⁶. Zo blijft de opgave en planning actueel en kan er ambtelijk bijgestuurd worden waar nodig op basis van het plan van aanpak overgang Omgevingsplan.

⁶ Bij de eerste vaststelling van het plan van aanpak overgang Omgevingsplan door de gemeenteraad wordt de bevoegdheid tot het vaststellen van de geactualiseerde versie van het plan van aanpak overgang Omgevingsplan gedelegeerd naar college. Dit onder voorbehoud dat er geen structurele wijzigingen plaatsvinden.

Hoofdstuk 2 Opstellen regels

Paragraaf 2.1 Strategie opstellen regels omgevingsplan

Het tijdelijke omgevingsplan moet worden omgezet naar het omgevingsplan. In dit omgevingsplan worden bestaande regels (waaronder de bestemmingsplannen), ruimtelijke initiatieven, de bruidsschat en nieuwe regels die volgen uit nieuw beleid opgenomen****.

**** *Juridische context van de transitie*

Voor de transitie naar het omgevingsplan zijn er verschillende juridische kaders die onderdeel zijn van de inhoud van het omgevingsplan of enkel invloed uitoefenen op het omgevingsplan.

Instructieregels Rijk en provincie (inhoud)

Gemeenten moeten enkele instructieregels van het Rijk en provincie vertalen naar de regels in het omgevingsplan, bijvoorbeeld de regels voor geluid. Daarnaast moet bij het opstellen rekening gehouden worden met een deel van de instructieregels van het Rijk en de provincie. De instructieregels van het Rijk zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De instructieregels van de provincie staan in de Provinciale Omgevingsverordening (POV).

Bruidsschat (inhoud)

De term 'bruidsschat' wordt gebruikt voor de regels die het Rijk als onderdeel van het Invoeringsbesluit Omgevingswet automatisch toevoegt aan elk omgevingsplan. In de bruidsschat staan onderwerpen waarvoor het rijk geen direct werkende regels meer heeft gemaakt. De gemeenten mogen zelf bepalen of ze deze regels overnemen, wijzigen of laten vervallen.

Actualiseren en consolideren omgevingsplan (invloed)

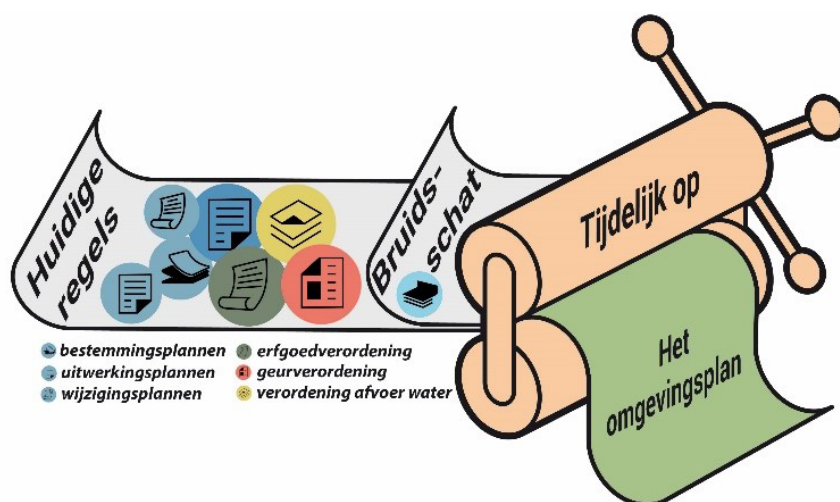
Voor het omgevingsplan is er geen sprake van het moeten actualiseren van de planregeling (bij bestemmingsplannen was die verplichting er wel). Wel is het verplicht om de verleende omgevingsvergunningen voor afwijkingen van het omgevingsplan (BOPA) binnen 5 jaar in het omgevingsplan te verwerken. Wanneer het omgevingsplan wijzigt wordt de nieuwe regeling samengevoegd met het bestaande omgevingsplan. Dit wordt consolideren genoemd. Na elke planwijziging is er sprake van een nieuwe geconsolideerde versie van het omgevingsplan.

Delegatiebesluit (invloed)

De gemeenteraad stelt een planwijziging van het omgevingsplan vast, maar kan dit in specifieke gevallen delegeren aan het college van burgemeester en wethouders. In december 2023 hebben de gemeenteraden een aanvullend besluit genomen over het delegatiebesluit. Het Delegatiebesluit is opgenomen in bijlage 2.

Implementatie Wet kwaliteitsborging (invloed)

Naast de Omgevingswet is ook de Wet kwaliteitsborging op 1 januari 2024 in werking getreden. De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb), verplaatst de toetsing aan de bouwtechnische eisen van een bouwwerk van de gemeente naar een onafhankelijke partij, de zogenoemde kwaliteitsborger. Deze wet hoeft niet opgenomen te worden in het omgevingsplan, maar wordt wel betrokken in de transitie naar de Omgevingswet. Deze wet is nog niet volledig in werking getreden, gelet op het tekort aan private kwaliteitsborgers.



Afbeelding visualisatie tijdelijk deel, bron Wissing b.v.

Subparagraaf 2.1.1 Keuzes inzake strategie opstellen regels omgevingsplan

Voor het opstellen van de regelingen in het omgevingsplan, zijn er aantal keuzes gemaakt. Deze keuzes vormen samen de strategie voor de transitiefase.

In 2024 is gestart met de planwijzigingen van de thematische regels. Daarna wordt er gewerkt aan het mogelijk maken van de gebiedsontwikkelingen Zuidpolder Zuid en Ocriet in de gemeente Eemnes. En gelijktijdig met de eerste planwijziging wordt gewerkt aan de ontwikkeling van Craibosch in de gemeente Blaricum. De gemeente Laren heeft nog geen grotere gebiedsontwikkelingen die meegenomen moeten worden.

Keuze 1 Start met Thematische regels in plaats van gebiedsgerichte regels

De eerste planwijziging van het omgevingsplan heeft betrekking op (een aantal) thematische regels⁷. Met deze eerste planwijziging wordt een groot aantal thematische regels omgezet naar het omgevingsplan. Het betreft thema's zoals bijvoorbeeld: groen, water, erfgoed (en archeologie) en bouwen. De thematische regels zijn gebaseerd op de huidige beleidskaders zoals de Monumentenverordening en vigerende bestemmingsplannen.

De keuze voor deze eerste planwijziging is gemaakt omdat veel van deze thematische regels gemeentebreed gelden. Aangezien er toegewerkt moet worden naar één omgevingsplan is het verstandig om eerst de gemeentebrede regels op te nemen. Daarmee wordt een belangrijke basis gelegd voor de regels van het gebiedsdekkende omgevingsplan.

Vervolgens wordt het omgevingsplan aangevuld met gebiedsspecifieke regels, zoals de geluidbelasting van bedrijven, toegestane activiteiten in specifieke gebieden of gebiedsontwikkelingen. Met elke gebiedsgerichte wijzigingen het omgevingsplan stapsgewijs verder aangevuld tot dat de transitie naar het omgevingsplan voor de hele gemeente compleet is.

Door te starten met de thematische regels wordt er ook bijgedragen aan de dienstverlening naar de burger doordat er een aantal thema's en regels vanuit het tijdelijke deel overzichtelijk wordt overgezet naar het omgevingsplan. Hierdoor kunnen er toepasbare regels gemaakt worden, voor een toegankelijker Omgevingsloket (zie paragraaf 2.2.2 Toepasbare regels).

Daarbij kan gelijktijdig met de eerste planwijziging de structuur van het omgevingsplan geïntroduceerd worden. De structuur van het omgevingsplan is de inhoudsopgave waarbinnen alle regels geordend worden. De structuur biedt duidelijkheid en overzicht waar de (nieuwe) regels moeten komen en de regels teruggevonden kunnen worden. Het is daarom belangrijk om bij de eerste planwijziging de structuur mee te nemen en vast te stellen.

⁷ Thematische regels zijn regels voor bepaalde thema's of onderwerpen die vaak gemeentebreed gelden. En te vergelijken zijn met regels uit paraplubestemmingsplannen (zoals parkeren) en verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving

Ook worden met de eerste planwijziging de keuzes gemaakt ten aanzien van annoteren (annotatierichtlijn) en geometrie (werkprotocol geometrie). Deze keuzes zijn nodig voor alle volgende planwijzigingen.
Keuze 1a Duurzaamheid Het thema duurzaamheid wordt niet meegenomen in het eerste wijzigingsbesluit omdat concreet uitgewerkt beleid ontbreekt (op dit moment zijn er geen gemeentelijke besluiten, verordeningen of ander soort besluitdocumenten beschikbaar als basis voor de invulling van de regels). Dit thema wordt meegenomen bij de volgende planwijziging.
Keuze 2 Afwegingskader, faciliteren initiatieven Gedurende de transitieperiode wordt er gewerkt aan het omgevingsplan. In deze periode liggen de ontwikkelingen en initiatieven in de gemeenten niet stil en moet het mogelijk blijven om de initiatieven mogelijk te maken. Hiervoor is een afwegingskader initiatieven opgesteld waarin staat hoe initiatieven onder de Omgevingswet worden gefaciliteerd. Zie hiervoor hoofdstuk 3. Gelijktijdig met het omzetten van het omgevingsplan wordt ook gewerkt aan de ontwikkelingen Zuidpolder Zuid Eemnes, Ocriet Eemnes en Craibosch Blaricum.
Keuze 3 Omgevingsvisie separaat traject Naast het omgevingsplan wordt er gewerkt aan de omgevingsvisie. In de omgevingsvisie staat hoe de gemeente het leefgebied wil ontwikkelen en beschermen. Die keuzes worden uitgewerkt in het omgevingsplan. Dit kan pas na vaststelling van de omgevingsvisie. Zie voor de verder uitleg hierover hoofdstuk 5.
Keuze 4 Inhoudelijke regeling Gedurende het opstellen van de regels moeten er keuzes gemaakt worden over de inhoud en de vorm van de regels. Het uitgangspunt hierbij is een beleidsarme overgang.
Keuze 6 Voorbereidingen samenhangend met het omgevingsplan Verschillende acties die samenhangen met het omgevingsplan worden tijdens de transitie uitgevoerd, waarmee steeds de relatie wordt gelegd met het transitieproces. Zie hoofdstuk 4 om te zien om welke acties het gaat.
Keuze 7 Betrekken college van B&W en gemeenteraad Het college van B&W en de gemeenteraad worden vroegtijdig betrokken in het transitieproces, enerzijds besluitvormend voor het proces (vaststellen plan van aanpak overgang Omgevingsplan) en anderzijds informierend ter voorbereiding op de inhoudelijke besluitvorming (1^e wijzigingsbesluit omgevingsplan)

Subparagraaf 2.1.2 Gekozen strategie opstellen regels omgevingsplan

Het tijdelijk omgevingsplan wordt in 3 stappen (zie onderstaande tabel) omgezet door middel van planwijzigingen. Als eerste worden voor een aantal thema's regels opgesteld, de 1^e planwijziging. Deze regeling vormt de (gebiedsoverstijgende) basis en wordt aangevuld met regels voor gebiedsgerichte wijzigingen. De thematische en de gebiedsgerichte wijzigingen samen, vormen het omgevingsplan.

Stap	Beknpte toelichting
1 ^e stap opstellen thematische regels	Start in 2024 en start procedure planwijziging eind 2024 Regeling voor gebiedsoverstijgende onderwerpen die thematisch kunnen worden geregeld: bouwen, bodem, erfgoed, water, groen, archeologie.
2 ^e stap planwijzigingen gebiedsontwikkelingen Zuidpolder Zuid en Ocriet in Eemnes en Craibosch in Blaricum	Er zijn wat grotere gebiedsontwikkelingen voorzien die in 2024 starten en die dus mogelijk gemaakt moeten worden. Voor deze ontwikkelingen moet een wijziging van het omgevingsplan plaatsvinden. Voor Zuidpolder Zuid en Ocriet is het voornemen de planwijziging uit te voeren via STOP/TPOD. Voor Craibosch is het voornemen om de planwijziging via een TAM-IMRO uit te voeren.
3 ^e stap gebiedsgerichte regels	Voor de verschillende gebiedstypen in het omgevingsplan, woongebieden, werkgebieden en buitengebied, zijn gebiedsspecifieke regels nodig. Hiervoor wordt vanaf 2025 gestart met de gebiedsgerichte omzetting.

In hoofdstuk 6 zijn de bovenstaande stappen in een globale planning gezet voor de lange termijn. In bijlage 1 wordt toegelicht welke specifieke doelen zijn geformuleerd voor 2024 (met doorkijk 2025) om de drie stappen voor te bereiden en uit te werken.

Subparagraaf 2.1.3 Verwerking BOPA's en TAM-IMRO's

Gedurende de transitie naar het omgevingsplan worden er initiatieven mogelijk gemaakt door omgevingsvergunningen (BOPA's) te verlenen of door TAM-IMRO planwijzigingen vast te stellen****. Een TAM-IMRO planwijziging wijzigt niet het omgevingsplan maar het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Hierdoor moeten de TAM-IMRO planwijzigingen voor het einde van de transitieperiode omgezet worden naar het omgevingsplan. De verleende omgevingsvergunningen BOPA's moeten binnen 5 jaar na verlening worden verwerkt in het omgevingsplan. Hiervoor is een advies opgesteld:

Advies verwerking vergunningen en TAM-IMRO in het omgevingsplan:

Er zijn twee instrumenten waarmee het omgevingsplan kan worden gewijzigd of van het omgevingsplan kan worden afgeweken (binnenplannen en buitenplannen). Deze instrumenten zijn de omgevingsvergunning en TAM-omgevingsplan. De omgevingsvergunningen en TAM-omgevingsplan moeten uiteindelijk verwerkt worden in het omgevingsplan conform de STOP-TPOD standaard.

Voor de omgevingsvergunningen wordt aangeraden om per verleende vergunning bij te houden of deze verwerkt is en wat er verwerkt moet worden in het omgevingsplan. Gedurende de transitiefase wordt geadviseerd om bij de gebiedsgerichte wijzigingen de verleende omgevingsvergunningen direct te verwerken en aan het eind van de transitiefase de resterende verleende omgevingsvergunningen te verwerken. Na de transitiefase is het advies om de verleende omgevingsvergunningen eens per jaar in het omgevingsplan te verwerken.

Voor de TAM-IMRO plannen wordt aanbevolen om in de transitiefase deze mee te nemen in de gebiedsgerichte omzetting van het omgevingsplan. Het advies is om na een gebiedsgerichte wijziging conform STOP/TPOD geen gebruik meer te maken van de TAM-omgevingsplannen voor de betreffende locaties. Wanneer aan het eind van de transitiefase TAM-IMRO plannen nog niet zijn verwerkt, is het advies deze te verwerken in een wijzigingsbesluit. Het volledige advies is opgenomen in bijlage 3.

****** TAM-IMRO**

Het TAM-IMRO plan is een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) voor gemeenten die in de eerste jaren van de Omgevingswet nog geen omgevingsplan in STOP/TPOD kunnen opstellen, wijzigen of publiceren. De TAM is primair bedoeld om urgente gebiedsontwikkeling te mogelijk te maken. Voor de TAM-IMRO plan kan de oude IMRO-standaard voor planvorming worden gebruikt (nieuw juridisch kader, oude techniek).

Paragraaf 2.2 Inhoud - Onderdelen van de planwijziging

De planwijziging bestaat onder andere uit een motivering, de geometrie, regels en annotaties van de regels en de toepasbare regels (zie uitleg van deze begrippen hierna). Bij elk wijzigingsbesluit moeten de inhoudelijke planonderdelen ook worden betrokken.

Subparagraaf 2.2.1 Motivering

Bij elke planwijziging en OPA/BOPA is een motivering opgenomen. De motivering is de onderbouwing dat het plan bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) en een toelichting op de (gewijzigde) regels. De motivering is vormvrij, er zijn dus geen wettelijke eisen hoe de motivering eruitziet, maar heeft in ieder geval de volgende onderdelen:

- Beschrijving van het initiatief en de planologische afwijking;
- Participatie en belangenafweging;
- Motivering dat het plan voldoet aan Besluit kwaliteit leefomgeving;
- Motivering dat het plan voldoet aan instructie(regels) provincie;

- De verhouding van het initiatiefplan ten opzichte van de omgevingsvisie van Rijk, provincie en gemeente;
- De verhouding van het initiatiefplan t.o.v. programma's (indien van toepassing);
- Motivering om welke redenen het wijzigingsbesluit voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- Onderzoeksverplichtingen; en
- Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

De motiveringen kunnen per plan verschillen in onderwerpen en grootte. Het kan bijvoorbeeld zijn dat er in sommige situaties geen onderzoeken noodzakelijk zijn om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In bijlage 4 is de format van de motivering toegevoegd.

Subparagraaf 2.2.1 Geometrie & Annoteren

Geometrie

De regels in het omgevingsplan zijn van toepassing op bepaalde locaties of op het hele ambtsgebied. De regels worden gekoppeld (annoteren) aan de locaties waar zij voor gelden. Dit worden werkingsgebieden genoemd. Voordat een planwijziging kan plaatsvinden moet de geometrie, bestaande uit de werkingsgebieden, gereed zijn. Ter voorbereiding wordt een werkprotocol voor de geometrie opgesteld. Hierin staan de uitgangspunten voor de geometrie.

→ Actie opstellen werkprotocol geometrie → gereed Q1 2025

Annoteren

Het annoteren van de regels zorgt ervoor dat het omgevingsplan goed en toegankelijk functioneert. Voordat de eerste planwijziging kan plaatsvinden is het belangrijk om een annotatierichtlijn met uitgangspunten over annoteren op te stellen. Een annotatierichtlijn zorgt ervoor dat iedereen op dezelfde manier annoteert en voorkomt dubbelingen en onduidelijkheden over de manier van annoteren. Deze annotatierichtlijn wordt ook gebruikt voor de opvolgende planwijzigingen. Een goede annotatiestructuur is van belang voor de werking van toepasbare regels.

→ Actie opstellen annotatierichtlijn, in samenhang met toepasbare regels en werkprotocol geometrie → gereed Q1 2025

Subparagraaf 2.2.2 Toepasbare regels

De toepasbare regels zijn de vertaling van juridische regels (de omgevingsplanregels) naar begrijpelijke vragenbomen voor initiatiefnemers. De toepasbare regels worden in het Omgevingsloket gebruikt bij de Vergunningcheck, Aanvragen en Maatregelen op maat. Hoe uitgebreid een gemeente de toepasbare regels maakt, bepaalt in grote mate het niveau van dienstverlening naar de initiatiefnemer en de burgers.

→ Actie opstellen plan van aanpak aanvulling toepasbare regels → gereed Q1 2025

Subparagraaf 2.2.3 Wijzigingsbesluit

Het wijzigingsbesluit is het besluit waarmee de planwijziging wordt vastgesteld. In het wijzigingsbesluit wordt inzichtelijk gemaakt welke wijzigingen worden doorgevoerd, zowel in de geometrie als in de regels. De wijzigingsbesluiten worden daarna onderdeel van de geconsolideerde versie van het omgevingsplan.

Subparagraaf 2.2.4 Parallele wijzigingen

Elke aanpassing van het omgevingsplan is een planwijziging. Het kan daarbij voorkomen dat meerdere planwijzigingen tegelijkertijd worden voorbereid en vastgesteld. Hierbij is de volgorde van vaststelling van de planwijzigingen belangrijk. Bij meerdere planwijzigingen wordt gekeken of er regelingen zijn die met elkaar conflicteren⁸.

De onderlinge samenhang tussen de verschillende wijzigingsbesluiten en de volgorde hiervan wordt 'parallel wijzigen' genoemd. Voor gemeenten is hiervoor in 2024 geen actie nodig, maar wordt in een later stadium wel een afsprakenkader opgesteld over hoe de gemeenten omgaan met parallel wijzigen.

⁸ Het is niet mogelijk om 2x achter elkaar dezelfde set regels vast te stellen. Dat betekent dat er gewerkt wordt aan 1 planwijziging met 1 gewijzigde set regels voor beide planwijzigingen.

Hoofdstuk 3 Werken met het afwegingskader initiatieven

De BEL gemeenten hebben een afwegingskader initiatieven⁹. Het afwegingskader geeft aan hoe de gemeenten omgaan met initiatieven en wat daar voor benodigd is. Op hoofdlijnen geeft het afwegingskader de volgende aspecten weer:

- Afweging mogelijk maken initiatieven¹⁰;
- Processen mogelijk maken initiatieven;
- Inhoudelijk toetsing initiatieven.

Aan de hand van het afwegingskader wordt de complexiteit, wenselijkheid en haalbaarheid van het initiatief bepaald tijdens het proces van de intake- en omgevingstafel. Op basis hiervan wordt wel of niet meegewerkt aan het initiatief. Tijdens de intake- en omgevingstafel wordt ook het te gebruiken instrument voor de wettelijke procedure bepaald.

De gemeenten houden daarbij toezicht op de integraliteit met andere lopende initiatieven en het proces voor het opstellen van het omgevingsplan.

Evaluatie

Vanaf Q3 2024 wordt gewerkt met het afwegingskader. In Q1 2025 vindt een evaluatie plaats van de toepassing van dit document. De evaluatie bestaat uit een globale evaluatie van het product, waarbij de werkbaarheid wordt beoordeeld en of er nog aanpassingen of optimalisaties nodig zijn. Eventuele aanvullingen of aanscherpingen worden verwerkt in de tweede versie van het afwegingskader.

Als het afsprakenkader voor parallel wijzigen is opgesteld wordt dit in het afwegingskader opgenomen. Tezamen met het format voor de motivering.

⁹ Vastgesteld door het college van burgemeesters en wethouders op 6 augustus in Blaricum en op 20 augustus in Laren en Eemnes.

¹⁰ Er zijn drie instrumenten voor het behandelen van een initiatief met een vergunningplichtige activiteit:

1. Binnenplanse omgevingsplan activiteit (OPA),
2. Buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA),
3. Wijziging van het omgevingsplan (vervolg planwijziging).
 - Via STOP/TPOD (staat voor: Standaard voor officiële publicaties en Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten).
 - Via TAM-IMRO (optie beschikbaar tot 2025) (staat voor Tijdelijke Alternatieve Maatregel Informatiemodel Ruimtelijke Ordening).

Hoofdstuk 4 Voorbereidingen samenhangend met het omgevingsplan

Samenhangend met het omgevingsplan wordt gewerkt aan diverse voorbereidingen in de transitiefase. In de bijlage 1 is aangegeven wanneer deze stappen plaatsvinden in 2024.

Voorbereiding	Beknopte toelichting
Plan van aanpak bruidsschat	De bruidsschat zijn de regels die het Rijk als onderdeel van het Invoeringsbesluit Omgevingswet automatisch toevoegt aan elk omgevingsplan. De bruidsschat bestaat uit regels die gaan over het milieu en over bouwen. Voor de implementatie van de bruidsschat werken de omgevingsdiensten aan de voorbereidingen voor het onderdeel milieu. Door beide omgevingsdiensten (RUD en OFGV) is een analyse van de bruidsschat uitgevoerd en is er een voorstel gemaakt voor het overnemen, wijzigen of laten vervallen van de bruidsschatregels in het omgevingsplan. De regels die gaan over het bouwen uit de bruidsschat worden zoveel mogelijk omgezet in de planwijziging van de thematische regels. <u>Openstaande actie:</u> een overzicht welke bruidsschat regels wel of niet zijn omgezet en welke keuzes zijn gemaakt. Een plan van aanpak is nodig voor het omzetten van de resterende bruidsschat regels. Deze actie maakt onderdeel uit van de voorbereiding van de 1^e planwijziging in 2024 / 2025. → Actie: overzicht bruidsschat → gereed Q4 2024
Beleidsregels uitgebreide procedure BOPA	Er is een besluit genomen om voor BOPA's bij voorkeur de uitgebreide procedure te doorlopen daar waar sprake is van bindend adviesrecht van de raad. Om juridisch invulling te geven aan deze wettelijke kaders wordt een beleidsregel uitgebreide procedure BOPA opgesteld. Hiermee geeft de gemeente duidelijkheid aan de initiatiefnemers over hoe zij artikel 16.65, lid 4 van de Omgevingswet interpreteert, hierbij kan een koppeling gemaakt worden met het besluit waarin het adviesrecht van de raad is vastgesteld. De gemeenteraad heeft namelijk gevallen aangewezen waarvoor sprake is van bindend advies¹¹. Deze aangewezen gevallen zijn de gevallen waar sprake is van aanzienlijke gevolgen voor de fysieke leefomgeving of waartegen naar verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen zullen hebben. Daarom is het logisch dat voor deze gevallen ook de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing zal zijn¹². → Actie: opstellen beleidsregel uitgebreide procedure → gereed Q4 2024
Implementatie Wet kwaliteitsborging	Voor de implementatie van de Wet kwaliteitsborging moeten nog verschillende (beleidsmatige) keuzes gemaakt worden. De uitwerking van de implementatie van de Wet kwaliteitsborging moet nog verder uitgewerkt worden.

¹¹ Bindend adviesrecht raad: De gemeenteraad kan activiteiten aanwijzen waarbij advies en instemming van de gemeenteraad verplicht zijn. Dit zijn activiteiten waarvan verwacht wordt dat zij een ingrijpende verandering van de fysieke leefomgeving bewerkstelligen.

¹² Als bij een specifieke aanvraag overigens blijkt dat het toch niet wenselijk of noodzakelijk is om de uitgebreide voorbereidingsprocedure te doorlopen dan kan met een beroep op artikel 4:84 van de Algemeen wet bestuursrecht gemotiveerd van de beleidsregel worden afgeweken en toch reguliere procedure kan worden doorlopen. Omgekeerd is het ook mogelijk om de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing te verklaren voor een aanvraag die niet voor bindend advies langs de gemeenteraad hoeft.

	→ Actie: uitwerken implementatie Wet kwaliteitsborging → gereed Q2 2025
Beleidsregels omgevingskwaliteit	Om de kwalitatieve eisen uit de welstandsnota te regelen die niet vertaalbaar zijn naar harde eisen in het omgevingsplan zoals hoogte en oppervlakte maatvoeringen moet er een beleidsregel met betrekking tot omgevingskwaliteit opgesteld worden. → Actie: opstellen beleidsregel → gereed Q3 2025
Beleidsregel parkeren	Om de parkeernormen te regelen in het omgevingsplan moet er een beleidsregel parkeren opgesteld worden. → Actie: opstellen beleidsregel → gereed Q3 2025
Plan van aanpak opstellen regels	Per planwijziging moet een plan van aanpak opgesteld worden voor het proces en de benodigde stappen om te komen tot vaststelling, zoals planning participatie, bepalen annotaties en werkingsgebieden etc. Prioriteit heeft het maken van een plan van aanpak voor de eerste (thematische) planwijziging. → Actie: opstellen plan van aanpak → gereed Q4 2024
Annotatierichtlijn & Geometrie	Het opstellen van de regels voor het omgevingsplan heeft een directe relatie met het opstellen van een annotatierichtlijn en werkprotocol geometrie (zie ook hoofdstuk 2). → Actie: opstellen annotatierichtlijn en werkprotocol geometrie → gereed Q4 2024
Planvoorraad op orde	Voor het opstellen van de geometrie bij het omgevingsplan moet de planvoorraad op orde gebracht worden. Dat betekent dat het tijdelijk deel wordt opgeschoond door bijvoorbeeld bestemmingsplannen die reeds vervangen zijn door een ander plan te verwijderen. → Actie: planvoorraad op orde brengen → gereed Q4 2024
Handleiding omgevingsplan	Om zowel de gemeenten als andere initiatiefnemers handvaten te geven bij het opstellen van een omgevingsplanwijziging wordt een handleiding opgesteld. In dit document staan de inhoudelijke en technische uitgangspunten voor het wijzigen van het omgevingsplan. Tezamen met de structuur van het omgevingsplan vormt deze handleiding het belangrijkste document voor het verder wijzigingen en opbouwen van het omgevingsplan. Er is een eerste aanzet voor de handleiding omgevingsplan. Deze moet verder uitgewerkt worden. Onderdeel daarvan is ook het bepalen van de gemeentelijke annotatierichtlijn en uitgangspunten ten aanzien van de regels en geometrie. → Actie opstellen handleiding omgevingsplan → gereed Q1 2025
Toepasbare regels	Er is een basis vanuit het rijk voor de toepasbare regels, deze moeten door de gemeenten worden aangepast. De gewijzigde regels voor het omgevingsplan bepalen wat er wordt aangepast in de toepasbare regels. → Actie: opstellen van een plan van aanpak voor de toepasbare regels in samenhang met het (eerste) wijzigingsbesluit. → gereed Q1 2025
Participatiebeleid en communicatie	In de BEL gemeenten wordt gewerkt aan participatiebeleid. Het streven is om het participatiebeleid in Q4 2024 in de gemeenteraden te laten vaststellen.
Regionale afstemming	De BEL gemeenten nemen deel aan de werkgroep van de regio Gooi- en vechtstreek. De regiogemeenten delen ervaringen en uitdagingen met elkaar over het werken aan hun omgevingsplannen. Ervaringen en kennis vanuit deze werkgroep worden gebruikt voor het opstellen van de omgevingsplannen van de BEL-gemeenten. Eveneens wordt er voor de omgevingsplannen ook afgestemd met de omgevingsdiensten (RUD Utrecht en OFGV).
Format motivering	De motivering is wettelijk gezien vormvrij maar toch is het wenselijk om enige houvast te hebben bij OPA's/BOPA's en planwijzigingen. → Actie: opstellen format motivering → gereed Q4 2024

Hoofdstuk 5 Relatie met andere instrumenten Omgevingswet

Parallel aan met het omgevingsplan wordt gewerkt aan:

- De omgevingsvisie en verkeersvisie
- Programma's
 - o Actieplan geluid – vastgesteld Q4 2024

Samenhang tussen de omgevingsvisie en het omgevingsplan

Als de eerste ontwerp-planwijziging van het omgevingsplan in Q1 2025 terinzage wordt gelegd zijn de omgevingsvisies van de BEL gemeenten nog niet vastgesteld. In deze eerste planwijziging wordt zoveel mogelijk aangesloten op de beschikbare concept-omgevingsvisies. Er wordt een gelijke gebiedstypenindeling aangehouden en waar mogelijk worden de ambities en doelen verwerkt.

Er vindt afstemming tussen omgevingsplan en omgevingsvisie plaats, waardoor eventuele inhoudelijke knelpunten gesignaleerd en opgelost kunnen worden. Voor de andere parallelle trajecten worden in deze fase van de transitie (Q4 2024) geen knelpunten voorzien.

Hoofdstuk 6 Planning, organisatie, proces

De transitie van het tijdelijk omgevingsplan naar het omgevingsplan dat voldoet aan de bepalingen van de Omgevingswet is een lange en complexe opgave. Hiervoor is een globale planning opgesteld. Het is belangrijk dat er voldoende ambtelijke capaciteit en budget is voor de transitie. De ambtelijke capaciteit bestaat uit verschillende rollen die verantwoordelijk zijn voor de inhoud en het beheer van het omgevingsplan.

6.1 Planning

Er is een planning gemaakt voor de planwijzigingen van het omgevingsplan. Daaruit volgt dat vanaf 2025 tot en met 2029 elk jaar een planprocedure start of wordt afgerond voor een gebied. Deze planwijzigingen vragen (veel) capaciteit van de organisatie, zie paragraaf 6.2.

De specifieke planning voor 2024 is weergegeven in bijlage 2. De globale planning van de planwijzigingen om de komende jaren te komen tot het omgevingsplan zijn in de onderstaande tabel weergegeven:

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<i>Voorbereiding inclusief bruidsschat omzetting</i>	1e planwijziging* Thematisch beleid Gebiedsontwikkelingen – Craibosch – Zuidpolder Zuid	2e + 3e + 4e planwijziging – Woongebieden – Werkgebieden – Buitengebied	3e + 4e planwijziging – Werkgebieden – Buitengebied	4e planwijziging – Buitengebied			
<i>Concept</i>	1e planwijziging Thematisch beleid	2e planwijziging Woongebieden	3e planwijziging Werkgebieden	4e planwijziging Buitengebied			
<i>Start plan-procedure**</i>		1e planwijziging Thematisch beleid 2e planwijziging Woongebieden Gebiedsontwikkelingen – Craibosch – Zuidpolder Zuid – Ocriet – Caliskamp		3e planwijziging Werkgebieden		4e planwijziging Buitengebied	

*Elke planwijziging dient per gemeente te worden behandeld. Deze behandeling laten we zo veel mogelijk gelijk lopen.

**Dit is het moment dat de concept-/ontwerpregels gepubliceerd worden in het DSO.

Na de afronding van de transitieperiode van het omgevingsplan, vinden er nog steeds wijzigingen van het omgevingsplan plaats. Het omgevingsplan is gemeentedekkend en wordt gewijzigd wanneer er een ontwikkeling met een planwijziging plaats vindt. Het omgevingsplan wordt ook gewijzigd wanneer de verleende omgevingsvergunningen BOPA's¹³ worden verwerkt. Hierdoor is het omgevingsplan nooit "af".

6.2 Organisatie

Samenvatting

- **Transitieperiode:** van 2024 tot 2031 zal de werkdruk op ambtenaren (vooral de medewerkers van RO, Milieu, en Vergunningverlening) toenemen.
- **Nieuwe noodzakelijke functies:** door de complexiteit van het omgevingsplan worden rollen zoals regelanalist en geo-specialist essentieel.
- **Kernteam:** bestaat uit interne medewerkers met specifieke taken en verantwoordelijkheden, waaronder de projectleider omgevingsplan, regisseur omgevingsplan, regelanalist, functioneel beheerder, planjurist(en), en vakspecialisten.
- **Projectgroep:** omvat het kernteam en adviseurs op verschillende disciplines (intern en extern).
- **Externen:** inzet van externe adviseurs mogelijk voor ondersteuning gedurende de transitieperiode.

¹³ BOPA staat voor Buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Dit is de activiteit waarmee buitenplannen afgeweken worden van het omgevingsplan. Deze BOPA's moeten 5 jaar na verlening verwerkt zijn in het omgevingsplan.

Tijdens de transitieperiode (2024-2031) moet rekening gehouden worden met een grote extra belasting van de ambtelijke organisatie. Dit geldt met name voor de RO-ers, maar ook voor medewerkers Milieu en Vergunningverleners die de wijzigingen van het omgevingsplan begeleiden. Door de veranderende opzet van het omgevingsplan ontstaan ook nieuwe functies, zoals de functie regelanalist. Deze werkzaamheden vinden plaats naast de reguliere werkzaamheden. Voor de ondersteuning van het ambtelijk apparaat kunnen externe adviseurs worden ingehuurd gedurende de transitieperiode.

Kernteam

Voor de transitie en het opstellen van het omgevingsplan is er in ieder geval een intern kernteam voor het uitvoeren en uitzetten van de verschillende taken en acties die benoemd zijn in deze plan van aanpak overgang Omgevingsplan. Binnen het kernteam zijn de volgende rollen te verdelen:

Rollen	Taken	Kanttekening – zie ook 6.3 risico's
Projectleider Omgevingsplan	Begeleiding inhoudelijk proces omzetten tijdelijk deel omgevingsplan in de transitieperiode.	Nog niet aangewezen, wel een projectleider Omgevingswet
Regisseur omgevingsplan	De regisseur van het omgevingsplan is verantwoordelijk voor het procesmatig organiseren en coördineren van het doorvoeren van de planwijzigingen in het omgevingsplan. Daarmee ook verantwoordelijk voor processen van parallelle wijzigingen.	De projectleider omgevingsplan kan in principe deze rol op zich nemen, met name als het omgevingsplan nagenoeg omgezet is naar het definitieve deel.
Regelanalist	De regelanalist is verantwoordelijk voor de toepasbare regels, juridische regels die zijn omgezet naar gewonemensentaal. Verantwoordelijk voor annoteren van de juridische regels naar toepasbare regels in samenspraak met planjurist. En daarmee ook verantwoordelijk voor het (laten) opstellen van een annotatierichtlijn.	Nog niet aangesteld binnen de gemeente.
Functioneel beheerder omgevingsplan/geo-analist	De functioneel beheerder is verantwoordelijk voor het goede technische verloop van het doorvoeren van de (gelijktijdige) planwijzigingen in het omgevingsplan. <i>Optioneel: maken en beheren geometrie en opstellen werkprotocol geometrie</i>	Functioneel beheer is geregeld maar eind 2024/ begin 2025 moet er nog wel geoefend worden met de software. Geo-specialist is nog niet aangewezen.
Planjurist(en)	De planjurist bepaalt of de regels juridisch voldoen aan de bepalingen van de Omgevingswet en aan de gemeentelijke vereisten.	Nog niet aangesteld binnen de gemeente.
Vakspecialisten, ruimtelijke ordening, vergunningen	Meedenken met de inhoud van het omgevingsplan en het transitieproces	Zowel intern als externe advisering, zoals de omgevingsdiensten.

Projectgroep

Naast het kernteam is er ook de projectgroep. De projectgroep bestaat uit het kernteam en andere adviseurs (interne collega's en externe adviseurs op het gebied van milieu(regels)) van andere disciplines die benodigd zijn om te komen tot het omgevingsplan.

6.3 Risico's

Er zijn risico's verbonden aan de transitieperiode:

1. Onvoldoende (interne) capaciteit;
2. Beperkte keuze in externe adviesbureaus;

3. Onvoldoende budget.

Risico 1: onvoldoende (interne) capaciteit

Het risico van onvoldoende (interne) capaciteit is aanwezig. De gemeenten moeten hier tijdens de transitieperiode alert op blijven en tijdig ingrijpen. De werkdruk bij RO, Milieu en Vergunningen is nu vanwege diverse ambities (woningbouw, energie, participatie etc.) al vrij hoog.

Het maken van een omgevingsplan is bovendien veel complexer en veelomvattender dan het maken van een bestemmingsplan. Een bestemmingsplan en omgevingsplan zijn niet zomaar te vergelijken. Een bestemmingsplan bestond uit een kaart (verbeelding) en regels (met een toelichting). In feite twee los van elkaar bestaande documenten. Het omgevingsplan bestaat uit een kaart met daaronder een niet losstaande regel set. Hierbij is er dus een directe relatie tussen kaart en regels. Bij de totstandkoming van het omgevingsplan moet voor elk perceel zeer nauwkeurig worden bepaald of de regel van toepassing is of niet. Dat werk (monnikenwerk) vraagt andere expertise en hiervoor zijn nieuwe rollen, zoals een regelanalist en geo-specialist (voor het tekenwerk) nodig.

De onvergelijkbaarheid heeft ook te maken met de wijze waarop de artikelen van een omgevingsplan zijn opgebouwd. Veel meer dan in een bestemmingsplan wordt in het omgevingsplan gemotiveerd waarom er regelgeving nodig is. Dit vergt voor de 'planjurist' de nodige omschakeling naar deze nieuwe werkwijze.

Het regulier werk van het begeleiden en toetsen van initiatieven, gebiedsontwikkelingen en opstellen van beleid moet ook doorgang krijgen.

Bovengenoemde verschillen maken dat er meer capaciteit en rollen gevraagd worden dan er momenteel aanwezig zijn bij de BEL.

Risico 2: beperkte keuze aan externe adviesbureaus

Om de gemeente te ondersteunen in de hoeveelheid werk, is er een beperkte keuze aan externe adviesbureaus. Het is essentieel om de opgave voor de planwijzigingen tijdig uit te vragen en daarnaast momenten in te plannen voor de voorbereiding, bespreken van het proces en het afstemmen van zowel inhoudelijke als budgettaire taken.

Risico 3: onvoldoende budget

Het gebiedsdekkende omgevingsplan per gemeente is een opgave waarvoor de gemeenten wettelijk tot maximaal 2032 de tijd hebben. Als er onvoldoende budget beschikbaar is gesteld, kan de benodigde kennis niet worden verkregen en de benodigde rollen niet worden vervuld.

Conclusie risico's

Samenvattend betekent bovenstaande dat het werk aan een omgevingsplan niet zomaar naast het reguliere werk kan worden gedaan. Hierbij zijn globaal twee keuzes te maken:

- a. Er kunnen drie mensen ingehuurd (of in dienst genomen) door de BEL. Een jurist, geo-analist en een regelanalist. Zij zorgen er samen met de vakspecialisten voor dat het omgevingsplan, in samenwerking met een stedenbouwkundig bureau, tot stand komt. Voor hoeveel uur deze mensen in dienst genomen moeten worden is op dit moment lastig te bepalen. In totaal lijkt een extra bezetting van 2,5 fte of iets meer noodzakelijk. Daarnaast moet 1 persoon verantwoordelijk zijn als projectleider omgevingsplan, om de procesmatige en inhoudelijke werkzaamheden van het omgevingsplan te organiseren. Een projectleider voor het omgevingsplan is nog niet aangewezen.
- b. Het is ook mogelijk om zoveel mogelijk werk bij een stedenbouwkundig bureau neer te leggen en daar dan de werkzaamheden van de geo-analist en regelanalist neer te leggen. Maar ook in deze constructie is het inhuren van een RO-jurist, als scharnierpunt tussen het bureau en de BEL Combinatie noodzakelijk. Deze persoon functioneert ook als inhoudelijk projectleider voor het (laten) opstellen van het omgevingsplan en kan verantwoordelijk zijn voor de parallelle planwijzigingen. Een projectleider voor het omgevingsplan is nog niet aangewezen.
- c. Bij het opstellen van het plan van aanpak overgang Omgevingsplan is de BEL organisatie geconfronteerd met feit dat er een gebrek aan capaciteit en middelen is.

De BEL gemeenten werken aan een onderbouwing voor de uitbreiding van de formatie die nodig is in verband met de implementatie van de Omgevingswet en het Omgevingsplan. In deze onderbouwing wordt een uitgebreide toelichting gegeven op de noodzaak tot uitbreiding van de formatie en de expertises die nodig zijn.

6.4 Software

In de software van het DSO dat de BEL gebruikt (Tercera Go van XXLLNC) is er de mogelijkheid om externe bureaus toegang te geven om planwijzigingen voor ontwikkelingen voor te bereiden en klaar te maken voor publicatie. De eindbeoordeling en publicatiebevoegdheid blijft bij de gemeentelijke RO medewerkers. Er worden in Q4 2024 gesprekken georganiseerd met de externe bureaus waar we al mee samenwerken om deze behoefte te peilen. Hierbij moet de BEL Combinatie niet expliciet afhankelijk worden van één bureau.

De afspraken omtrent gebruik van de software worden vastgelegd in de handleiding omgevingsplan.

6.5 Betrekken college en raad

Tijdens de transitie worden het college en de raad op belangrijke momenten betrokken en/of geïnformeerd. Het college en de raad zijn vroegtijdig betrokken in de transitiefase door het laten vaststellen van het plan van aanpak overgang Omgevingsplan.

Door middel van informatiebijeenkomsten wordt de gemeenteraad tijdens de transitieperiode goed voorbereid op hun rol binnen de Omgevingswet, onder meer voor het vaststellen van planwijzigingen. De projectgroep is daarnaast verantwoordelijk voor het juridisch houdbaar toepassen van bindend adviesrecht en het vaststellen van de omgevingsvisie.

Voor het op de hoogte houden van en meedenken door de raad, wordt gedurende de transitieperiode een BEL-brede Klankbordgroep Omgevingsplan ingesteld. Deze bestaat uit twee tot drie raadsleden per gemeenteraad, de projectleider Omgevingsplan, ondersteund door een ambtelijk secretaris voor de verslaglegging. Driemaal per jaar komt deze Klankbordgroep bij elkaar. Hier worden processen zoals participatie besproken, worden technische details van het omgevingsplan nader toegelicht (bijvoorbeeld jurisprudentie of aankomende wetswijzigingen) en terugblikken gedaan op eerdere besluitvormingsprocessen van het omgevingsplan.

Na de afronding van de transitieperiode van het omgevingsplan vinden er nog steeds wijzigingen in het omgevingsplan plaats. Aangezien het omgevingsplan vanaf dan gemeentedekkend is, wordt dit beschouwd als regulier werk. Vanaf dit moment worden het college en de Raad weer op de gebruikelijke manier betrokken.

6.6 Budget

De werkzaamheden voor 2025 zijn gedekt uit een bestemmingsreserve. Er volgt voor het lopende jaar een begrotingswijziging voor om deze in te kunnen zetten.

Voor de structurele dekking voor de periode 2026 tot en met 2031 volgt in de Kadernota 2026 een begrotingsvoorstel voor de meerjarige begroting.

Bijlage 1 Uitwerking 2024 en doorkijk 2025 regels omgevingsplan

In 2024 is al gestart met de eerste regels voor het omgevingsplan, stap 1 thematische regels en stap 2 planwijzigingen gebiedsontwikkelingen. Daarnaast lopen er diverse trajecten die samenhangen met het omgevingsplan. Hiervoor zijn de volgende “jaardoelen” geformuleerd voor 2024:

- Plan van aanpak opstellen thematische regels;
- Inhoudsopgave omgevingsplan afronden en laten vaststellen;
- Leren werken met het proces en inhoud faciliteren initiatieven;
- Inrichting proces regelingen gebiedsontwikkelingen;
- Bepalen en vastleggen wanneer starten met regeling per gebiedstype; en
- Inrichting organisatie inclusief beheer, rolverdeling externe bureaus en capaciteit.

Bijlage 2 Delegatiebesluit

Lijst A waarin zijn opgenomen de gevallen waarin het bindend Adviesrecht van toepassing is en de uitgebreide voorbereidingsprocedure voor de BOPA van toepassing is.

Gevalen inhoudelijk ongewijzigd ten opzichte van het raadsbesluit Adviesrecht en Delegatie 21 december 2021.

Functie	Initiatieven
Woningbouw binnen de bebouwde kom/bestaand bebouwd gebied	De toevoeging van één of meerdere nieuwe woningen, behalve bij: a. het realiseren van woningen in een bestaand gebouw waarbij alleen de bestemming wijzigt er geen toename is van bebouwd oppervlak b. het realiseren van huisvesting in verband met mantelzorg.
Bijbehorend bouwwerk buiten de bebouwde kom	Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan <u>buiten</u> de bebouwde kom dat: a. hoger is dan 5 meter, of b. een oppervlakte heeft van meer dan 150 m².
Infrastructuurle of openbare voorziening	Een gebouw voor een infrastructuurle of openbare voorziening dat: a. hoger is dan 5 meter, of b. een oppervlakte heeft van meer dan 50 m².
Antenne-installatie	Een antenne-installatie hoger dan 40 meter.
Bouwwerk geen gebouw zijnde	Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk dat: a. hoger is dan 10 meter, of b. een oppervlakte heeft van meer dan 50 m².
Bouwwerken en milieubelasting	Het gebruiken van bouwwerken en/of bij die bouwwerken aansluitend terrein voor activiteiten die qua milieubelasting gelijk gesteld kunnen worden aan milieucategorie 3 of hoger.
Detailhandel/Kantoren/Horeca	Wijziging van gebruik van onbebouwde gronden of gebouwen binnen de bebouwde kom voor detailhandel, kantoren en horeca vanaf 500 m ² bvo.
Bedrijven en kantoren	Permanente verruiming of wijziging van gebruik van onbebouwde gronden of gebouwen <u>binnen</u> de bebouwde kom voor bedrijfsmatige en maatschappelijke functies vanaf 1.000 m ² bvo.
Gebruik bouwwerken buiten de bebouwde kom	Het permanent gebruiken van bouwwerken en van bij die bouwwerken aansluitend terrein <u>buiten</u> de bebouwde kom, zulks met uitzondering van: a. een logiesfunctie voor werknemers; b. de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen (idem) c. het omzetten van een (agrarische) bedrijfswoning in een burgerwoning.
(nieuwe) natuur	Wijziging van gebruik van onbebouwde gronden buiten de bebouwde kom vanaf 1 hectare.

Recreatiewoningen	Het gebruiken van een recreatiewoning voor permanente bewoning, tenzij wordt voldaan aan de volgende eisen: a. de bewoner had op 31-10-2003 de recreatiewoning in gebruik en bewoont deze sedertdien onafgebroken, en b. de bewoner was op 31-10-2003 meerderjarig.
Herinrichting openbaar gebied	Het gebruiken van gronden voor een ingrijpende permanente herinrichting van openbaar gebied.

Lijst B Gevallen waarin het college bevoegd is tot wijziging van het omgevingsplan – **ongewijzigd ten opzichte van raadsbesluit Adviesrecht en Delegatie 21 december 2021**

Nr.	
1.	Integratie van regels in gemeentelijke verordeningen
2.	Redactionele wijziging planregels zoals begripsbepalingen
3.	Inpassing buitenplanse Omgevingswet activiteiten OPA's (binnen 5 jaar)
4.	Stellen van maatwerkregels
5.	Stellen van exploitatieregels (kostenverhaal bij aangewezen bouwactiviteiten)

Lijst C Gevallen waarin de raad de bevoegdheid tot verlening omgevingsplan activiteit (OPA) op grond van bestaand recht (wijzigings- en uitwerkingsbevoegdheid) aan het college van burgemeester en wethouders heeft gedelegeerd.

Nr.	
1.	Verlening omgevingsplanactiviteit (OPA) voor bouwen die voldoet aan de bepalingen zoals zijn opgenomen in de bestaande uitwerkings- en wijzigingsbevoegdheden in het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Bijlage 3 Notitie advies verwerking omgevingsvergunningen en TAM-IMRO in het omgevingsplan

1. Inleiding

Er zijn twee instrumenten waarmee het omgevingsplan kan worden gewijzigd of van het omgevingsplan kan worden afgeweken (binnenplannen en buitenplannen). De instrumenten zijn de omgevingsvergunning en het TAM-IMRO plannen (ook wel TAM- omgevingsplan genoemd).

Deze vergunningen en planwijzigingen TAM-IMRO moeten uiteindelijk verwerkt worden in het omgevingsplan conform de STOP/TPOD standaard. In deze notitie wordt toegelicht op welke wijze dit moet gebeuren en wanneer.

2. Omgevingsvergunningen (B)OPA

2.1 Inleiding omgevingsvergunning

2.1.1 OPA

In het omgevingsplan zijn vergunningplichten opgenomen waarmee regels gesteld zijn voor vergunningplichtige omgevingsplanactiviteiten in het omgevingsplan. Een omgevingsvergunning met binnenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna OPA) is het instrument voor het **binnenplans** afwijken van het omgevingsplan.¹⁴

2.1.2 BOPA

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna BOPA) is één van de mogelijke instrumenten voor een activiteit die niet voldoet aan de regels van het (tijdelijke) omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is. Met een omgevingsvergunning voor een BOPA wordt **buitenplans** afgeweken van het omgevingsplan.

2.2 Verwerken omgevingsvergunning (B)OPA

Voor de omgevingsvergunning BOPA geldt dat verleende omgevingsvergunning voor de afwijking moet uiteindelijk worden verwerkt in het omgevingsplan door op die locatie de regels en/of geometrie aan te passen of toe te voegen. Voor de omgevingsvergunning OPA is dit niet verplicht.

2.2.1 OPA

Het kan voor de volledigheid en actualiteit van het omgevingsplan nodig zijn om de aanpassingen die voortkomen door het verlenen van de omgevingsvergunning met een OPA te verwerken in het omgevingsplan, ook al is er geen actualiseringsplicht voor de omgevingsvergunning OPA. De omgevingsvergunning voor de OPA verwerken is alleen nodig als een aanpassing van de geometrie of regels nodig is. Bijvoorbeeld met de OPA is een extra horeca functie toegestaan en dit moet nog worden aangegeven in de geometrie.

Het verwerken van de verleende omgevingsvergunningen met een OPA kan meegenomen worden tijdens en na de transitiefase (zie hiervoor paragrafen 2.2.3 en 2.2.4).

2.2.2 BOPA

Nadat een omgevingsvergunning met een BOPA is verleend, **moet** deze binnen 5 jaar in het omgevingsplan worden verwerkt. Zo wordt het omgevingsplan actueel gehouden en wordt voorkomen dat onduidelijkheid ontstaat over welke activiteiten zijn toegestaan op een locatie. Deze actualiseringsplicht gaat gelden ná de transitiefase, vanaf 1 januari 2032. Dat betekent dat op 1 januari 2037 de eerste BOPA's verwerkt moeten zijn.

Deze actualiseringsplicht geldt voor een voortdurende omgevingsplanactiviteit, waaraan geen termijn is verbonden als bedoeld in artikel 5.36, eerste lid Omgevingswet. Het geldt dus niet voor een verleende omgevingsvergunning voor het kappen van bomen of een tijdelijke omgevingsvergunning.

De gemeente heeft wel de mogelijkheid om een omgevingsvergunning voor een tijdelijke activiteit te verwerken, denk daarbij aan een BOPA voor een langere termijn, bijvoorbeeld tijdelijke woningen voor een periode van 15 jaar.

¹⁴ Met binnenplans afwijken wordt bedoeld dat hoewel de activiteit niet binnen de regels van het omgevingsplan past, het wel voldoet aan de regels in het omgevingsplan voor het afwijken van de regels (de vergunningplicht).

Transitiefase

Het verwerken van de verleende omgevingsvergunningen voor een BOPA is niet verplicht maar wel mogelijk in de transitiefase van het omgevingsplan. Het verwerken van deze omgevingsvergunningen wordt aangeraden aangezien er anders tot 2032 een onduidelijke situatie ontstaat en een stapeling van omgevingsvergunningen die nog verwerkt moeten worden.

2.2.3 Verwerken tijdens transitieperiode

Procesmatig

In de transitieperiode is het omgevingsplan nog niet volledig omgezet naar de eisen van de STOP/TPOD. Het advies is om verleende omgevingsvergunningen in deze transitieperiode mee te nemen bij de diverse planwijzigingen voor het omzetten van het tijdelijk deel.

Bij elke planwijziging van een bepaald deelgebied wordt geïnterpreteerd of er verleende omgevingsvergunningen zijn die verwerkt moeten worden. Indien daar sprake van is dan worden deze planologische afwijkingen meegenomen in de planwijziging van het betreffende gebied. Bijvoorbeeld er is een omgevingsvergunning BOPA verleend voor een appartementencomplex. Het complex ligt binnen de Woonkernen. Zodra de planwijziging voor de Woonkernen wordt voorbereid, wordt deze vergunde situatie conform de BOPA verwerkt in het wijzigingsbesluit voor de Woonkernen.

Wanneer er een omgevingsvergunning is verleend nadat het betreffende gebied is opgenomen in het omgevingsplan, wordt geadviseerd te wachten met het verwerken van de omgevingsvergunning in het omgevingsplan tot na de transitiefase. De beschikbare tijd in de transitieperiode moet zoveel mogelijk worden benut voor het wijzigen van de verschillende deelgebieden van het omgevingsplan. Hierbij is het nog steeds van belang dat voor de verleende omgevingsvergunningen bijgehouden wordt of deze zijn verwerkt of niet.

Nadat alle deelgebieden zijn omgezet naar het omgevingsplan wordt aan het einde van de transitiefase geïnterpreteerd of er verleende omgevingsvergunningen zijn die nog verwerkt moeten worden. De nog niet verwerkte besluiten worden dan door middel van een wijzigingsbesluit opgenomen in het omgevingsplan.

Inhoudelijk

In de motivering behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning met een (B)OPA kan de gemeente eisen dat er een voorstel wordt gedaan voor het verwerken van de omgevingsvergunning met een (B)OPA in het omgevingsplan. Dit kan in de beginperiode van de transitiefase (tot 2027) worden uitgevoerd door in de motivering duidelijk te maken van welke planregels wordt afgeweken.

Na 2027¹⁵ is het mogelijk om in de motivering een voorstel op te nemen voor gewijzigde planregels dan wel de wijziging van de werkingsgebieden. Daarmee wordt het in 1 oogopslag duidelijk waar het wijzigingsbesluit, bij het verwerken van de betreffende omgevingsvergunning, betrekking op moet hebben. Daarmee is het ook sneller inzichtelijk of er meerdere omgevingsvergunningen betrekking hebben op dezelfde wijziging.

Het voorstel voor het verwerken van de omgevingsvergunning in het omgevingsplan is een inhoudelijke vereiste voor de motivering¹⁶.

Een voorbeeld: er zijn twee omgevingsvergunningen verleend voor twee horecavestigingen (dezelfde categorie) binnen de gemeente. Dan kunnen deze omgevingsvergunningen met 1 wijzigingsbesluit worden verwerkt waarbij op beide locaties de toegestane horeca wordt geregeld.

Algemene toelichting

In de transitieperiode wordt ook bepaald hoe de motivering van de (B)OPA en de onderzoeken worden verwerkt in de algemene toelichting¹⁷ van het omgevingsplan. Wij adviseren daarbij om de

¹⁵ Dan is het omgevingsplan verder gevuld met de structuur en een groot aantal inhoudelijke regels.

¹⁶ Deze inhoudelijke eisen komen terug in het afwegingskader initiatieven.

¹⁷ In de algemene toelichting bij het omgevingsplan wordt ingegaan op de sturingsfilosofie en de visie van de gemeenteraad op het omgevingsplan (globaal, gedetailleerd, wijze waarop invulling is gegeven aan de beleidsvrijheid, etc.). Er wordt geen toelichting gegeven op een concreet wijzigingsbesluit op het omgevingsplan. Dat gebeurt in de toelichting op het besluit, de motivering en de artikelsgewijze toelichting.

ontwikkeling wel te benoemen in de algemene toelichting en indien gewenst de motivering toe te voegen als bijlage. Zodra de omgevingsvergunning is verwerkt, is er sprake van een geconsolideerde situatie. Daarmee is het de vraag of de toevoeging van de motivering van een omgevingsvergunning voor een (B)OPA aan de algemene toelichting meerwaarde heeft. Wij adviseren dan ook om deze stukken na een bepaalde tijd (bijvoorbeeld 2 jaar) uit de algemene toelichting te halen.

2.2.4 Verwerken na transitieperiode

Na de transitieperiode blijven er omgevingsvergunningen voor een BOPA en OPA verleend worden. Zoals hiervoor is aangegeven, moeten de omgevingsvergunningen voor een BOPA binnen vijf jaar na verlening verwerkt worden in het omgevingsplan vanaf 2032. Wij adviseren om de omgevingsvergunningen één keer per jaar te verwerken in het omgevingsplan. Hierdoor blijft het geconsolideerde omgevingsplan actueel en worden zoveel mogelijk onduidelijkheden voorkomen. De verwerking van de omgevingsvergunningen kan met een wijzigingsbesluit.

2.2.5 Rechtsgevolgen

Bij het verwerken van de omgevingsvergunning met een BOPA in het omgevingsplan is de omgevingsvergunning niet opnieuw appellabel. Het gedeelte van de planwijziging dat betrekking heeft op het verwerken van de omgevingsvergunning staat dan niet open voor bezwaar en beroep.

3. TAM-IMRO

3.1 Inleiding TAM-IMRO

Een TAM-IMRO plan is een alternatieve variant van een planwijziging van het (tijdelijke) omgevingsplan volgens STOP/TPOD. Het is een optie als de gemeente nog niet in staat is om een omgevingsplan in STOP/TPOD op te stellen, te wijzigen of kunnen publiceren. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als het omgevingsplan in de basis nog onvoldoende gereed is om te gebruiken voor een planwijziging, omdat er nog geen inhoudsopgave en basisregels zijn vastgesteld of dat de software nog niet gereed is om een publicatie in het DSO te kunnen doorvoeren. Een belangrijk kenmerk van een TAM-IMRO plan is dat dit gebiedsgericht is (dus niet thematisch).

3.2 Verwerken TAM-omgevingsplan

TAM-omgevingsplannen worden na vaststelling toegevoegd aan het tijdelijk deel van het omgevingsplan en zijn dus voor 1 januari 2032 zijn verwerkt in het omgevingsplan. Daarbij voldoet een TAM-omgevingsplan niet aan STOP/TPOD standaarden. Er wordt met het vaststellen van een TAM-omgevingsplan dus niet 'geponst'¹⁸. TAM-omgevingsplan moeten dus opgenomen in het nieuwe omgevingsplan.

Wij adviseren, net als bij de BOPA's, deze planwijzigingen zo veel mogelijk mee te nemen in de gebiedsgerichte wijzigingen en bij te houden welke TAM-omgevingsplan wel en niet zijn verwerkt in het omgevingsplan.¹⁹

Bij elke planwijziging van een bepaald deelgebied wordt geïnventariseerd of er onherroepelijke TAM-omgevingsplan(nen) zijn die hierop aansluiten. Deze worden dan meegenomen in de planwijziging van het betreffende gebied.

Een TAM-omgevingsplan kan in twee varianten opgesteld worden, een basis variant die veel lijkt op een bestemmingsplan en een integrale variant die meer aansluit aan de vereisten van de STOP/TPOD. Bij een integrale variant is het omzetten makkelijker dan bij de basisvariant. Het advies om zoveel mogelijk te kiezen voor de integrale variant.

Daarnaast adviseren wij ook om na het eerste wijzigingsbesluit, waarmee de structuur van het omgevingsplan wordt vastgelegd en de eerste inhoudelijke regels zijn toegevoegd aan het omgevingsplan, niet langer te werken met het instrument TAM-omgevingsplan. Daarmee wordt de hoeveelheid TAM-omgevingsplannen die verwerkt moet worden beperkt.

¹⁸ Tijdens de transitiefase wordt in delen het tijdelijk deel omgezet naar het nieuwe deel van het omgevingsplan. De Pons zorgt ervoor dat de ruimtelijke regels die zijn omgezet voor de gekozen locatie niet meer zichtbaar zijn in Regels op de kaart. Zo zien initiatiefnemers op die locatie alleen de regels uit het nieuwe deel van het omgevingsplan.

¹⁹ In de Handleiding Wijzigen Omgevingsplan worden de uitgangspunten en instructies voor het wijzigen van het omgevingsplan middels een planwijziging gegeven.

3.2.1 Rechtsgevolgen

De wetgever heeft de intentie uitgesproken om in de wet- en regelgeving vast te leggen dat regels in het STOP/TPOD omgevingsplan die inhoudelijk gelijk zijn aan het TAM-IMRO plan niet opnieuw appellabel worden bij het overbrengen in het omgevingsplan. De wijze waarop en de voorwaarden waaronder dit mogelijk is, worden nog uitgewerkt. De voorziening voorkomt dat opnieuw in beroep gegaan kan worden als het gaat om het omzetten van een TAM-IMRO plan naar het omgevingsplan. In het participatietraject moet duidelijk zijn waar wel en waar geen ruimte is voor inspraak.

Bijlage 4 Format motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding;

Toelichting wat de aanleiding is voor de afwijking dan wel wijziging van het omgevingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing;

De ligging en begrenzing van het plangebied toelichten. Daarbij duidelijk aangeven op welk gebied de afwijking dan wel wijziging van het omgevingsplan betrekking heeft. Vermeld in de paragraaf ook informatie zoals het adres en kadastrale informatie van het plangebied.

1.3 Juridische planvorm;

- Afwijkingen, toevoegingen en aanpassingen van de regels van het omgevingsplan benoemen;
- Benoemen op welke omgevingsplanactiviteiten heeft het initiatief betrekking?
- Benoemen of er wel of geen bindend advies van de gemeenteraad nodig is;
- Benoemen welk instrument ingezet wordt, OPA, BOPA of planwijziging.

1.4 Leeswijzer.

Omschrijving welke hoofdstukken zijn opgenomen in de motivering en wat per hoofdstuk wordt behandeld.

Hoofdstuk 2 Gebieds- en planbeschrijving

2.1 Huidige situatie;

- Omschrijving plangebied;
- Ruimtelijke structuur en beschrijving van de omgeving;
- Bestaande planologische situatie;

2.2 Planbeschrijving;

- Beschrijving van de ontwikkeling (neutrale beschrijving, de beoordeling hoort thuis in hoofdstuk 5 Integrale afweging). Denk bij planbeschrijving aan onderdelen als:
 - Doelstellingen;
 - Duurzaamheid: welke vormen van duurzaamheid past het plan toe > duurzame energie, toepassing van duurzame materialen, recycling van producten;
 - Klimaat: *Voldoet het plan aan de minimale eisen van de afspraken in de provincie Utrecht / Noord Holland en beleid van de gemeente*
 - Structuur;
 - Programma;
 - Verkeerstructuur / ontsluiting
 - Water en groen;
 - Omgevingskwaliteit;
 - Actueel beleid en relatie tot programma's
 - Beeldkwaliteit

Hoofdstuk 3 Planspecifieke hoofdstuk

Voor de motivering of er sprake is van een ETFAL zijn er een aantal thema's van belang. In dit hoofdstuk wordt voor het plan elk thema onderbouwd, zover voor het plan relevant. Door deze thema's in een eigen hoofdstuk te behandelen wordt overzichtelijk hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot het relevante beleid en hoe de uitgevoerde onderzoeken dit ondersteunen om te komen tot de ETFAL. Bijvoorbeeld: als er met een omgevingsvergunning voor een BOPA afgeweken wordt van parkeren, wonen en geluid worden deze afwijkingen in individuele paragrafen in dit hoofdstuk 'Parkeren', 'Wonen' en 'Geluid' behandeld. De structuur van een dergelijke paragraaf ziet er als volgt uit:

3.1 Thema 1

3.1.1 Beleid

3.1.2 Onderzoek

3.1.3 Conclusie

3.2 Thema 2

3.2.1 Beleid

3.2.2 Onderzoek

3.2.3 Conclusie

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten (voor zover van toepassing)

Na het planspecifieke hoofdstuk zijn er, mogelijk, nog andere onderzoeken nodig om te motiveren dat er sprake is van een ETFAL. Indien een milieu- of omgevingsaspect relevant is en nodig is voor de motivatie van de ETFAL wordt dit aspect in het voorgaande hoofdstuk in een eigen paragraaf behandeld. Hieronder staat een lijst met onderzoeken die uitgevoerd kunnen worden. Per milieu- en omgevingsaspect is aangegeven welk beleid voor het onderzoek van belang is.

- 4.1 Archeologie & cultureel erfgoed
- 4.2 Bezonning
- 4.3 Bodem
- 4.4 Duurzaamheid
- 4.5 Klimaatadaptatie
- 4.6 Ecologie: gebiedsbescherming (stikstof)
- 4.7 Ecologie: soortenbescherming
- 4.8 Geluid: Wegverkeer- en spoorweglawaaï en inrichtingslawaaï
- 4.9 Geur
- 4.10 Gezondheid
- 4.11 Lichthinder
- 4.12 Luchtkwaliteit
- 4.13 Milieueffectrapportage
- 4.14 Milieuzonering
- 4.15 Omgevingsveiligheid
- 4.16 Ontploffbare Oorlogsresten
- 4.17 Trillingen
- 4.18 Verkeer en Parkeren²⁰
- 4.19 Weging waterbelang
- 4.20 Windhinder

Hoofdstuk 5 Integrale afweging

Conclusie van de afweging van alle onderdelen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving die in het voorgaande zijn onderzocht om te komen tot een ETFAL. Is er sprake van instandhouding of verbetering van de fysieke leefomgeving? Korte samenvatting van waarop de conclusie is gebaseerd.

5.1 Samenvatting

Aangeven waarom dit plan op deze locatie een bijdrage levert aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving?

5.2 Conclusie

Korte conclusie of het plan voldoet aan een ETFAL.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht, zowel de economische uitvoerbaarheid als de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Aspecten die terug komen in dit hoofdstuk:

- hoe het kostenverhaal is verzekerd;
- zijn er reacties van ketenpartners en zo ja hoe is dat verwerkt in het plan;
- zijn er zienswijzen ingediend. Dit is alleen relevant in geval voor een omgevingsplanwijzigingen en omgevingsvergunningen met een BOPA waarbij de uitgebreide procedure is doorlopen;
- overzicht verslaglegging van het participatietraject*.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Kostenverhaal

6.1.2 Nadeelcompensatie

²⁰ Voldoet het plan aan het gemeentelijk parkeerbeleid;
Worden de richtlijnen uit de CROW in achtgenomen?
Wat zijn de verkeersgevolgen van het plan?

- 6.2 Participatie*
- 6.3 Ketenpartners en zienswijzen

*indien er sprake is van een plan met een grote maatschappelijke impact dan wordt geadviseerd een separaat hoofdstuk participatie toe te voegen tussen hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4.

BOPA specifiek: Hoofdstuk 7 Voorstel voor het opnemen van de ontwikkeling in het omgevingsplan. Hoe wordt de BOPA, in een later stadium, opgenomen in het omgevingsplan

Planwijziging specifiek: Hoofdstuk 7 Wijziging van de regels van het omgevingsplan in het Digitaal Stelsel Overheid

7.1 Voorstel wijziging van de regels en geometrie van het omgevingsplan in het DSO

7.2 Voorstel aanvulling juridische planbeschrijving omgevingsplan

Bijlagen motivering /onderzoeken

De onderzoeken en rapporten als losse bijlagen toevoegen.

Omgevingsplan

voor de BEL gemeenten



Datum presentatie:
19 september 2024

Raadzaal Blaricum

Even voorstellen



Huub de Jong
Nander van 't Klooster



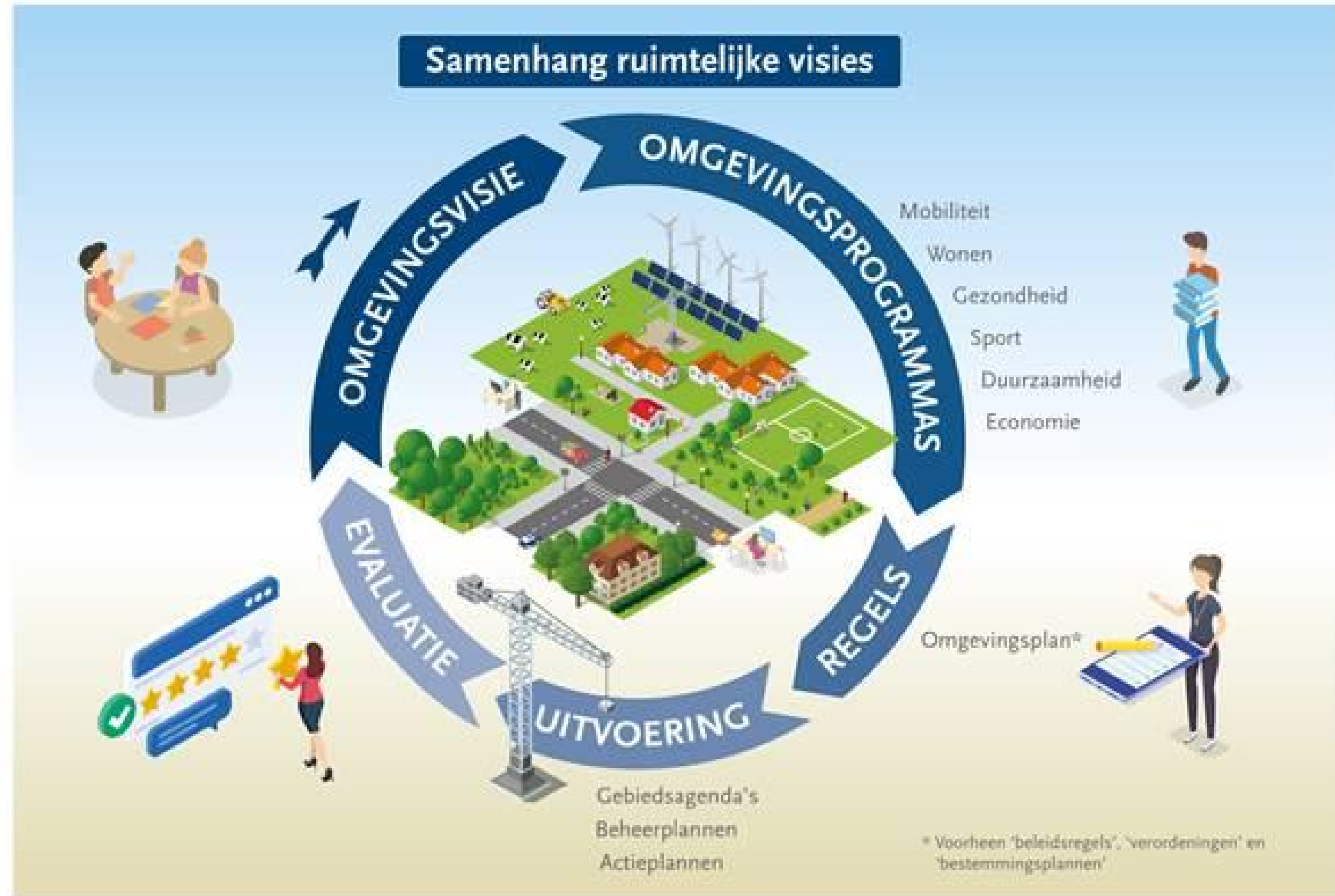
Daniëlle Best-Beemsterboer

Inhoud

- Omgevingswet, Omgevingsvisie, Omgevingsplan?
- Wat is er tot heden gebeurd
- Transitiestrategie
- Rol van de Raad
- Eerste planwijziging Omgevingsplan

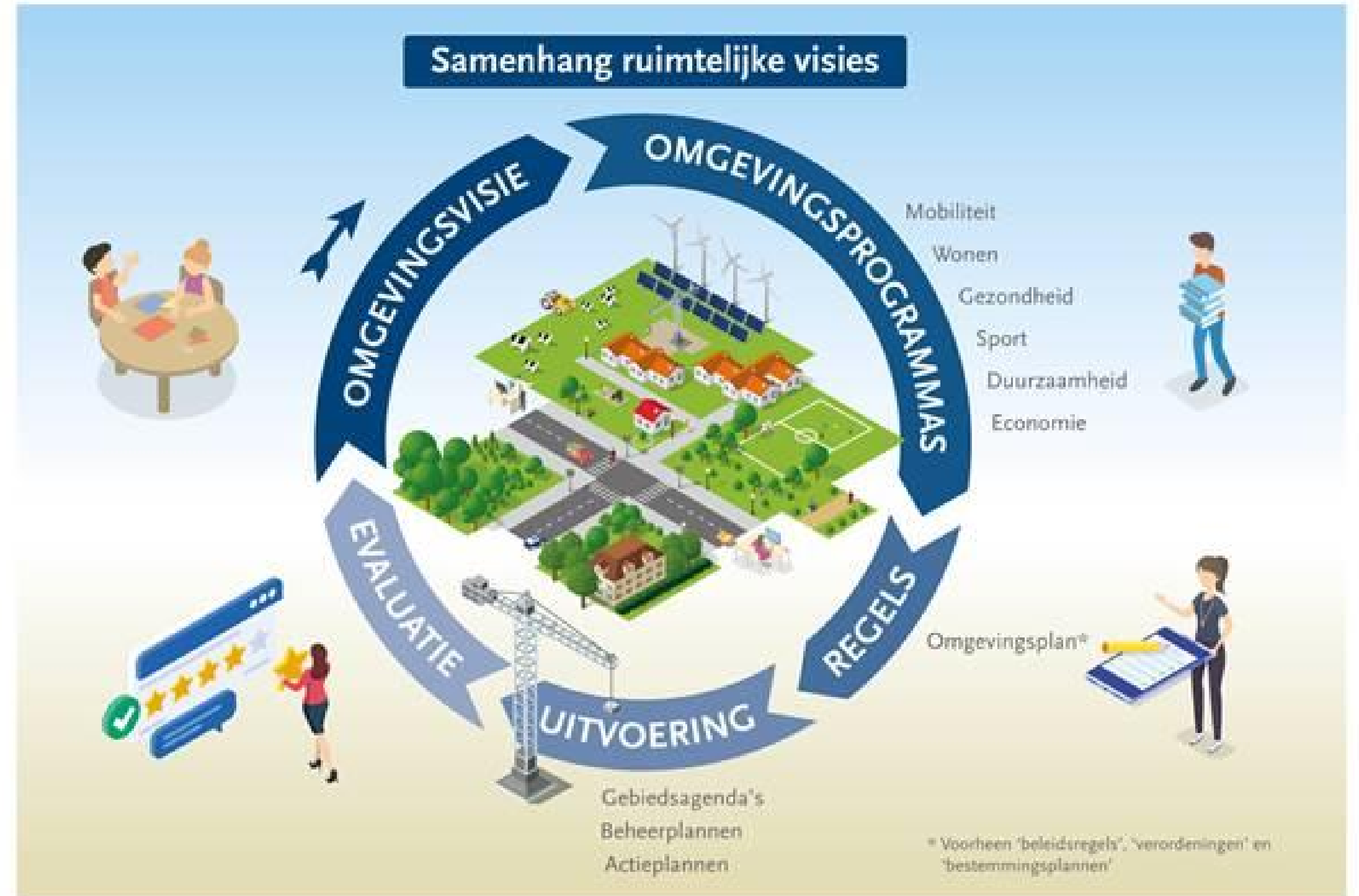
Omgevingswet

- Omgevingsvisie loopt parallel, is een ander traject
 - De **visie** op hoe we de leefomgeving Blaricum, Eemnes en Laren ontwikkelen én beschermen



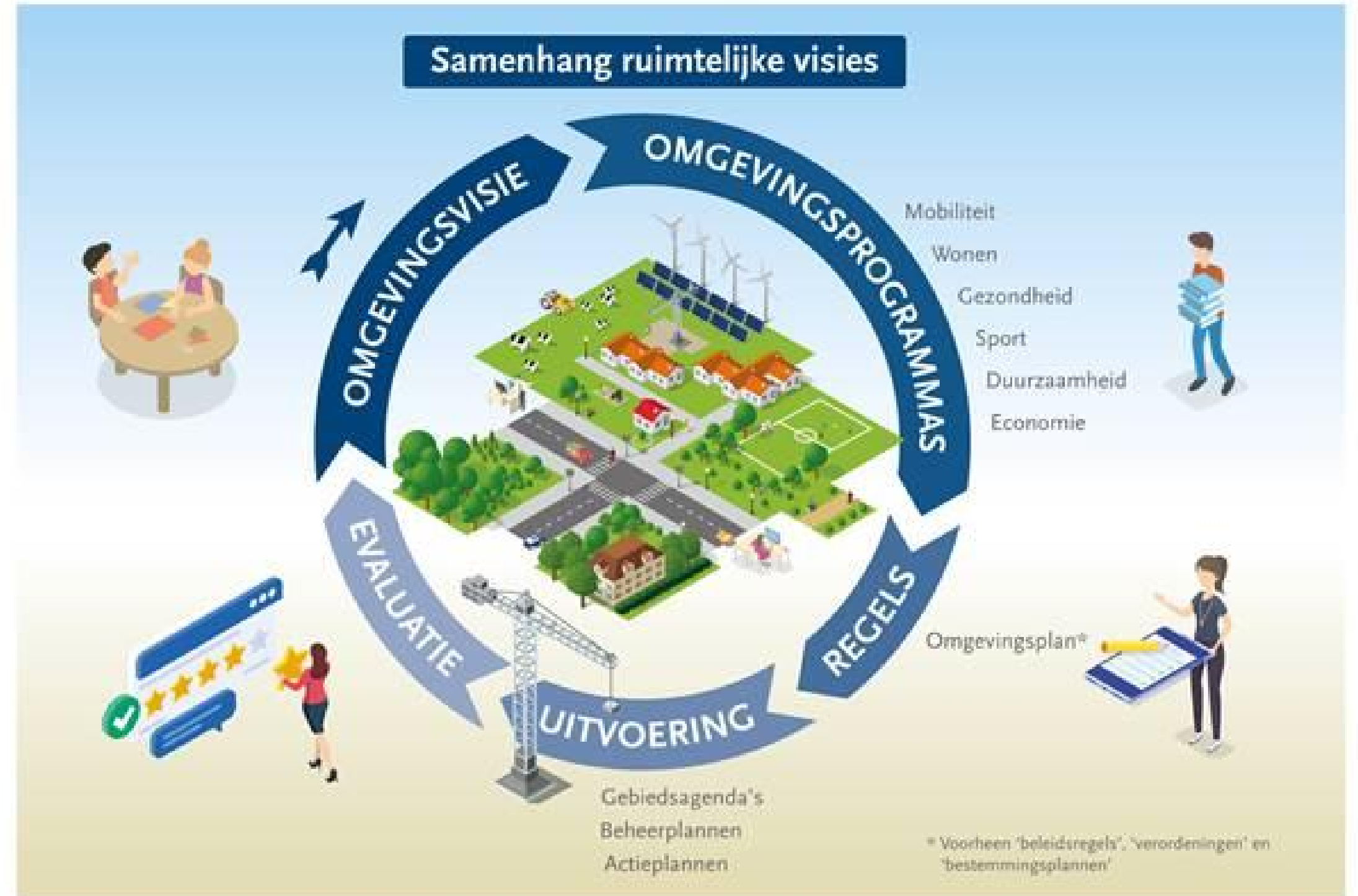
Omgevingswet

- Omgevingsvisie
- Omgevingsprogramma
 - Beleidsontwikkeling
 - Beleidsuitwerking
- Omgevingsplan



Omgevingswet

- Omgevingsvisie
- Omgevingsprogramma
- Omgevingsplan
 - **Regels**
 - **Breder dan bestemmingsplan:**
 - activiteiten
 - ook verordeningen
 - **Decentraal**



Terugblik

Eerdere besluiten
Waar zijn we mee bezig

- Participatienota
- Afwegingskader ruimtelijke ontwikkelingen
- Delegatiebesluiten
- Voorbereidingen Omgevingsplan

Terugblik

Eerdere besluiten
Waar zijn we al mee bezig

Participatie

- Participatienota volgende maand in de raden
- Bij afwijking van omgevingsplan: Verplichting voor initiatiefnemer om te participeren. BEL heeft een leidraad en folder hoe om te gaan met participatie

Terugblik

Eerdere besluiten
Waar zijn we al mee bezig

Afwegingskader ruimtelijke initiatieven:
(vastgesteld in colleges)

- Omgevingswet gaat uit van Ja mits ipv nee tenzij
- Als aanvraag/initiatief voldoet aan het Omgevingsplan = Vergunning verlenen
- Beslistermijn: 8 weken
- (Principe)verzoek wordt ingediend:
 - Selectieoverleg
 - Intaketafel
 - Omgevingstafel

Terugblik

Eerdere besluiten
Waar zijn we al mee bezig

Delegatie- clusterbesluit raden (dec. 2023):

- Wijzigingsbevoegdheden uit bestemmingsplan naar B&W
- Wanneer mag B&W het omgevingsplan wijzigen (inpassen van BOPA's, redactionele wijzigingen, inpassing van regels uit gemeentelijke verordeningen)
- Wanneer moet de raad bindend advies geven over BOPA's

Terugblik

Eerdere besluiten
Waar zijn we al mee bezig

Vorbereiding omgevingsplan:

- **Bodemplaat** (analyse van alle bestemmingsplannen bij de BEL en keuze welke regels in principe leidend zijn)
- Bestemmingsplan iets heel anders dan **Omgevingsplan**: Niet alleen hoe het er uit ziet, maar ook wat het regelt. Dus niet meer alleen RO; álle afdelingen zijn betrokken.

Enkele vragen & stellingen

- Wie weet wat ETFAL is?
- Wat is de bruidsschat?
- We maken meer dan één omgevingsplan per gemeente.
- Een gebiedsontwikkeling moet wachten tot het Omgevingsplan af is
- Een Omgevingsplan gaat over fysieke leefomgeving
- Het omgevingsplan is in één keer af

Transitiestrategie

**Naar een gebiedsdekkend
Omgevingsplan voor 2032**

Transitiestrategie

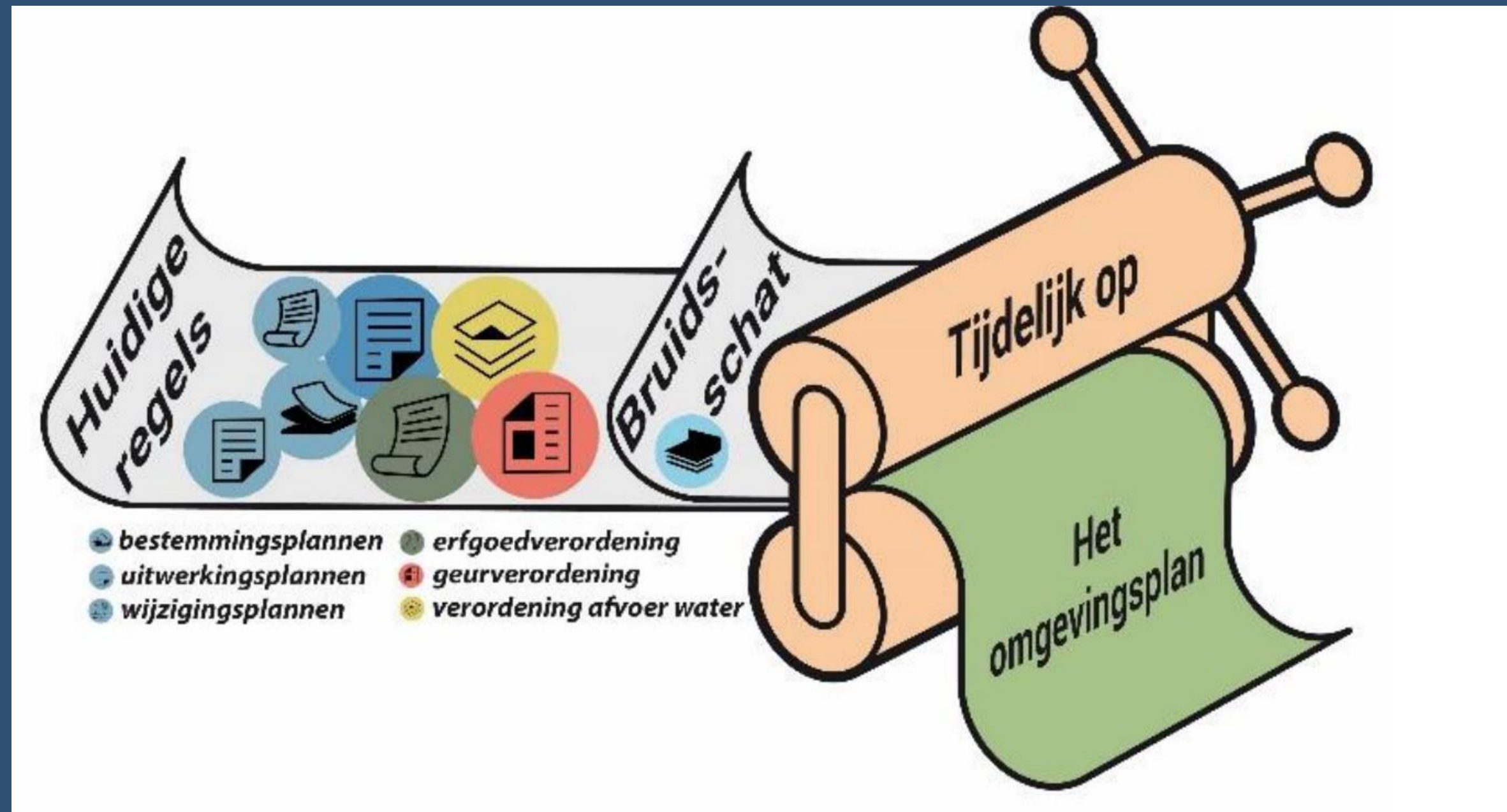
Inhoud

- Noodzaak
- Keuzes:
 - Thematisch
 - Gebieden
- Tijdlijn



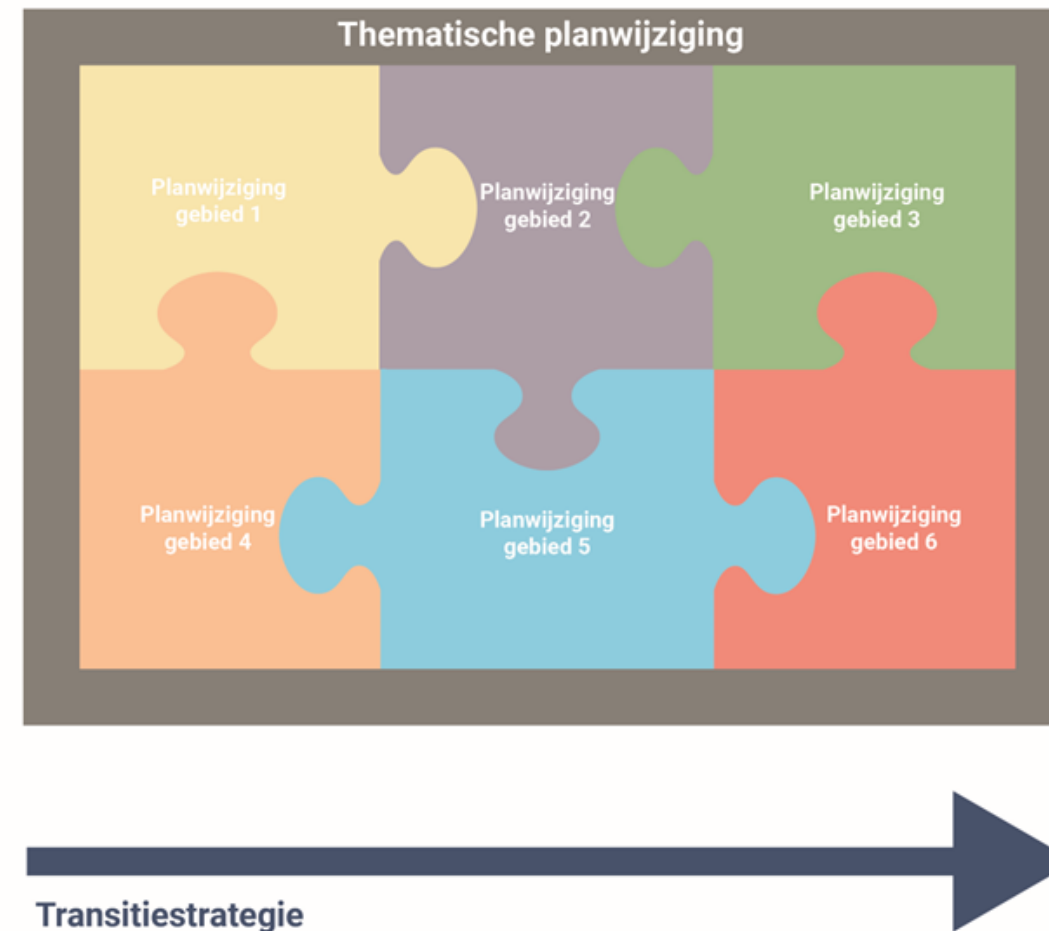
Is een Transitiestrategie nodig
voor het Omgevingsplan?

Tijdelijk deel Omgevingsplan



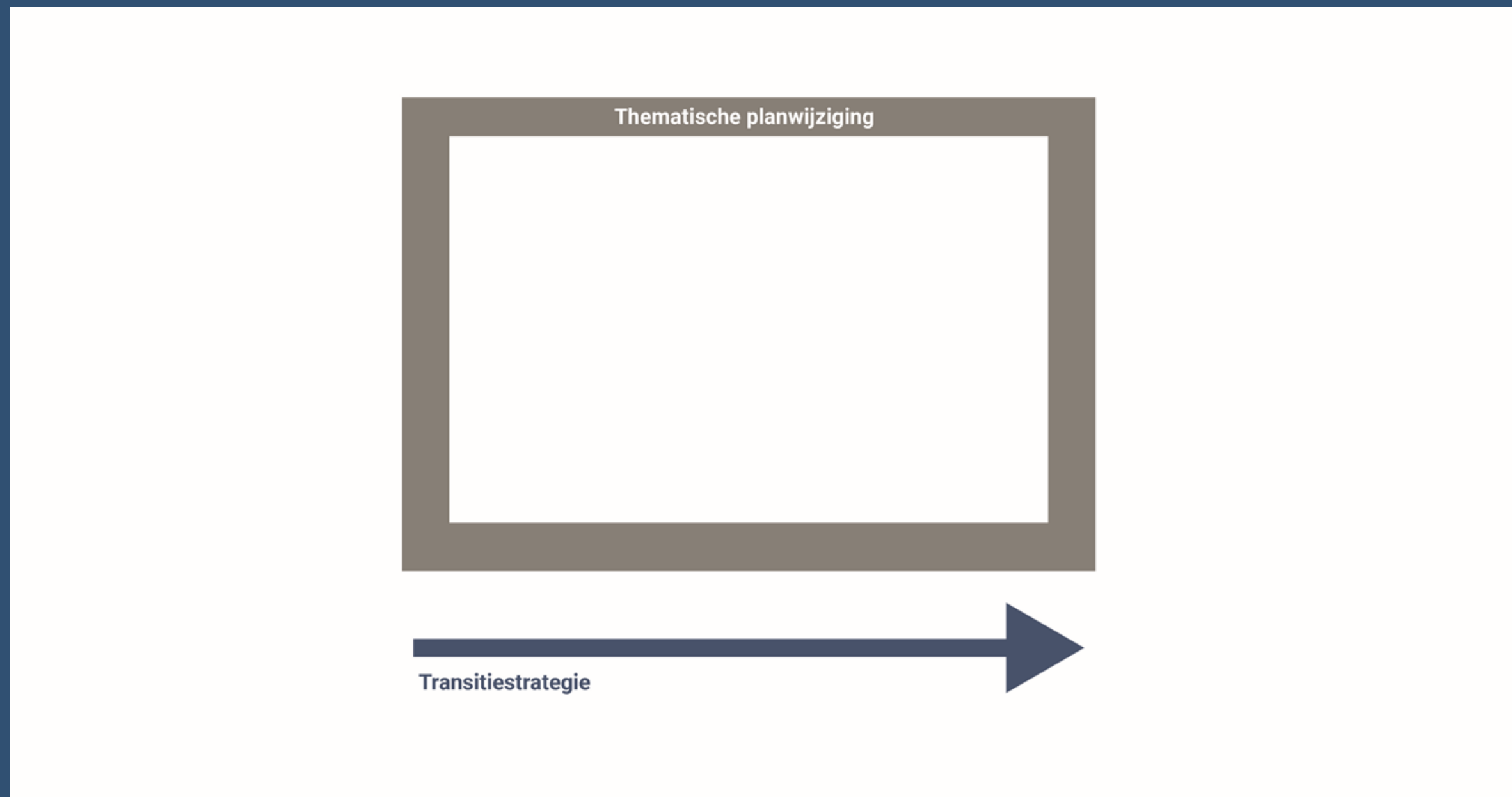
Transitiestrategie als puzzel

Eindbeeld in 2032



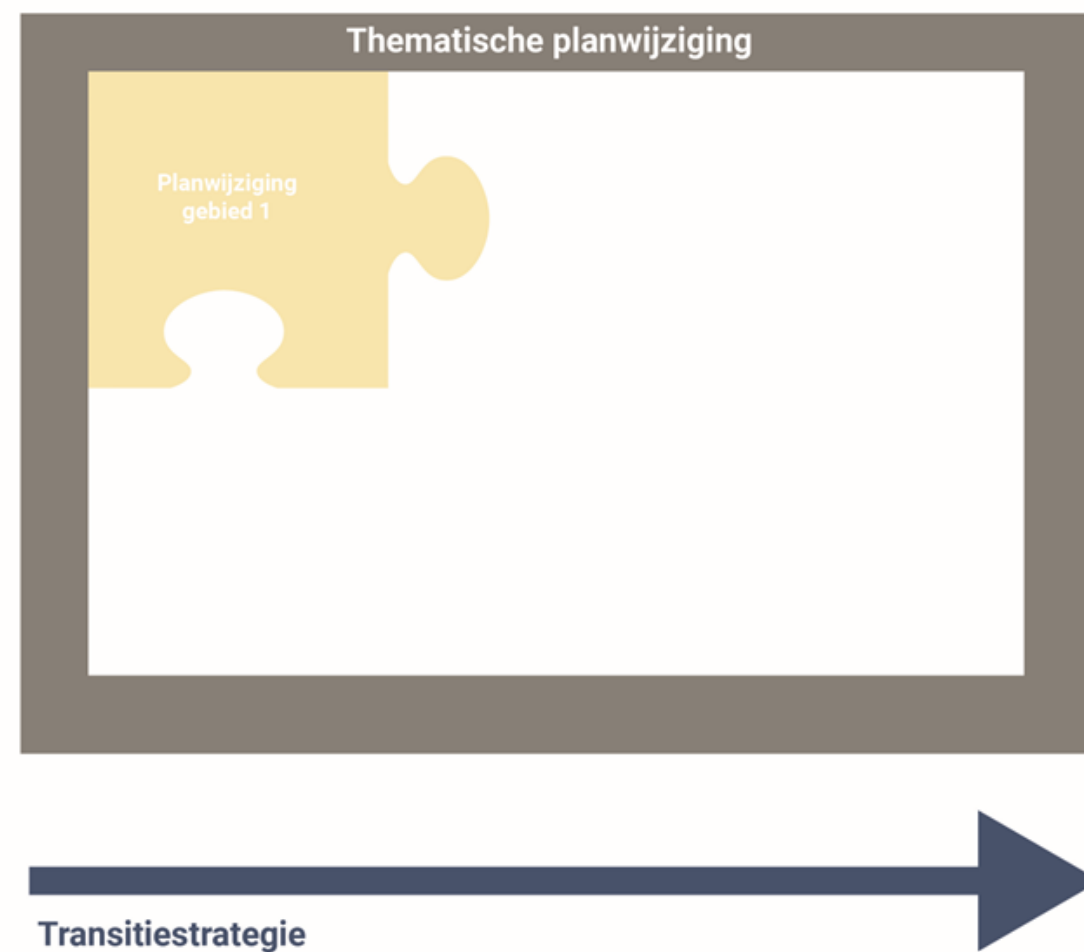
Transitiestrategie als puzzel

Eerste planwijziging

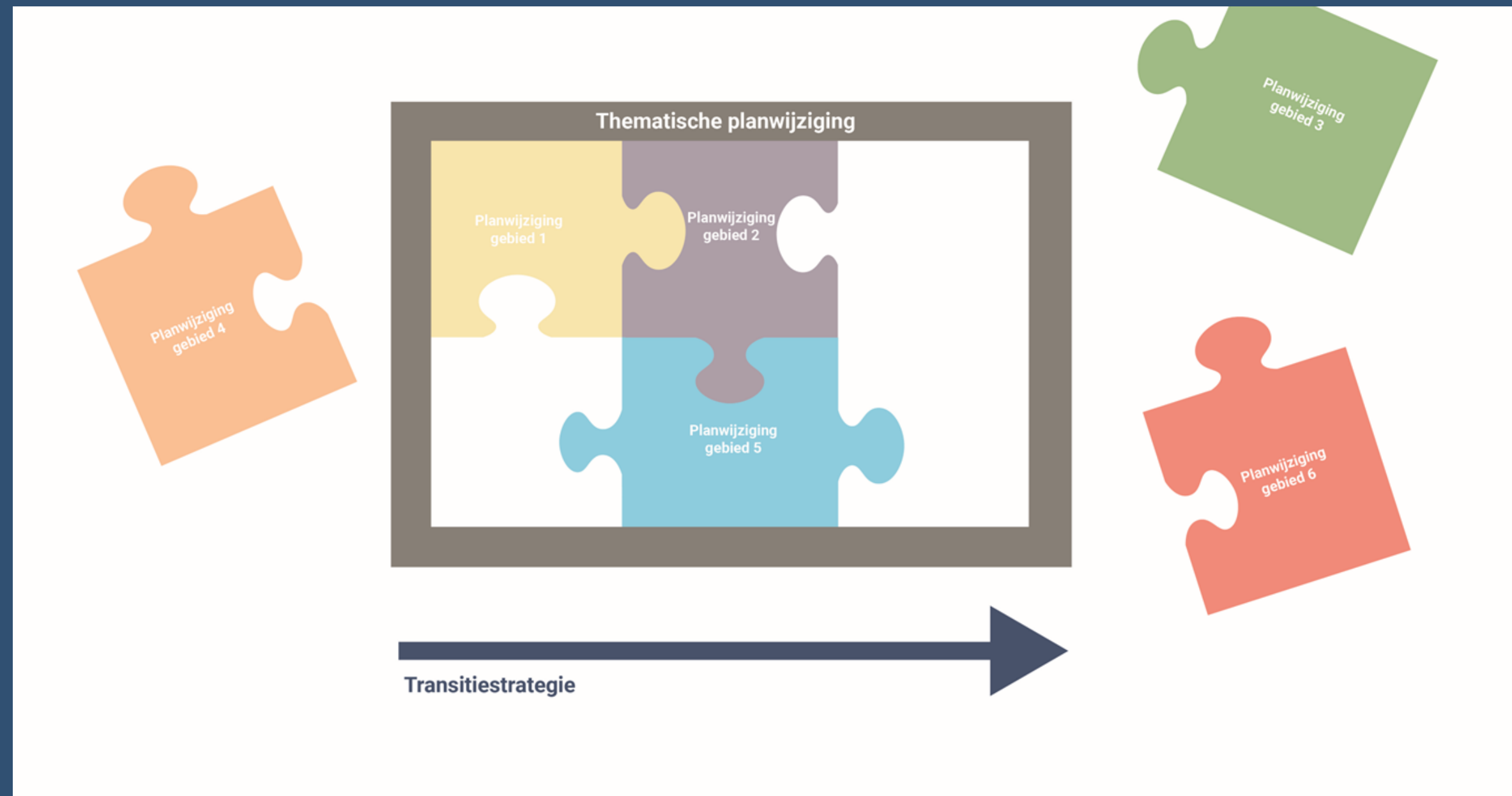


Volgende puzzelstuk

Tweede planwijziging

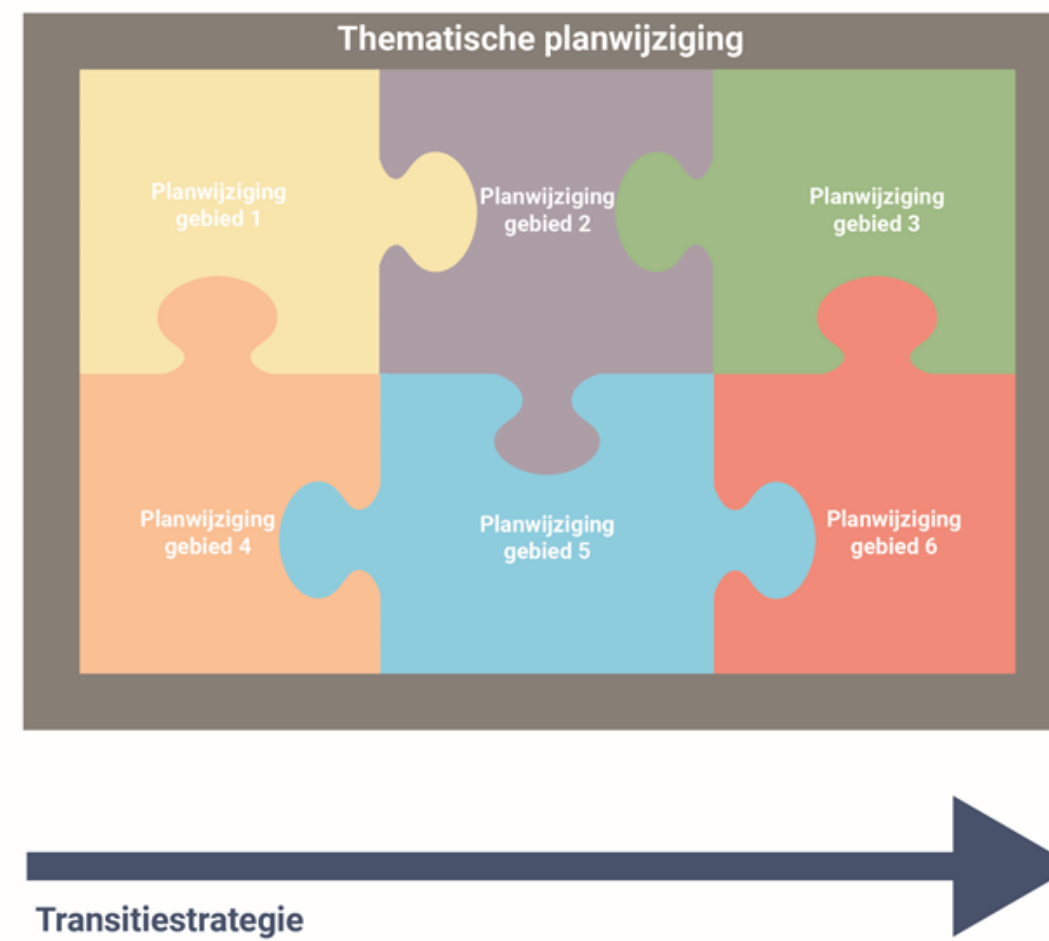


Vervolg transitie

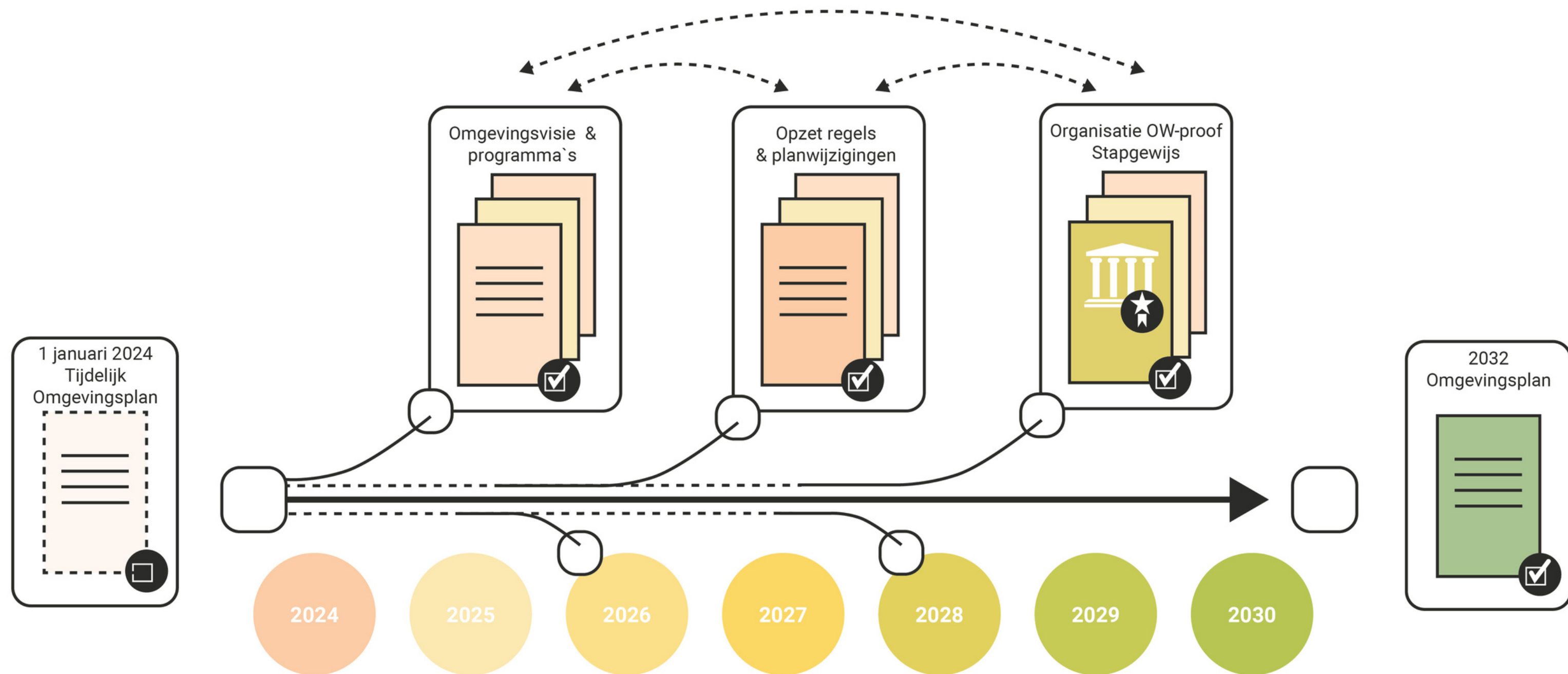


Eindbeeld

Gebiedsdekkend Omgevingsplan per gemeente voor drie BEL gemeenten

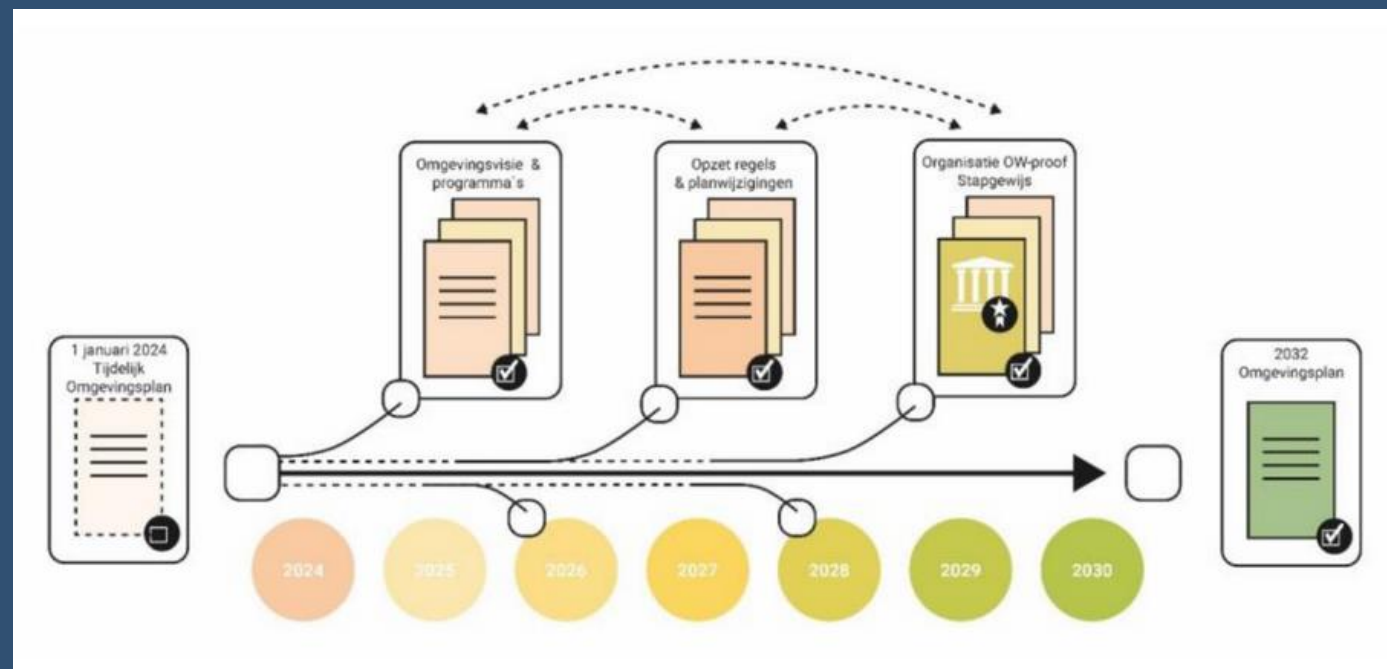


Keuzes in Transitiestrategie



Keuzes in Transitiestrategie

- Volgorde van Transitie:
 - Eerst Thematisch
 - Dan Gebiedsgericht
- Initiatieven worden gefaciliteerd
- Structuur gezamenlijk:
 - VNG integrale opzet
- BEL-breed zoveel mogelijk gelijk
- Omgevingsvisie is parallel maar separaat spoor
- Tempo in besluitvorming: 2025 eerste planwijziging - 2030 klaar



Tijdlijn van wijzigingen

[Terug naar inhoudsopgave](#)

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

**Een Transitiestrategie is nodig
voor het Omgevingsplan!**

Kernbegrip Omgevingswet

Evenredige toedeling van functies aan locaties
ETFAL



Kernbegrip nieuwe wet

Evenredige toedeling van functies aan locaties
ETFAL

4.2, eerste lid, Omgevingswet:

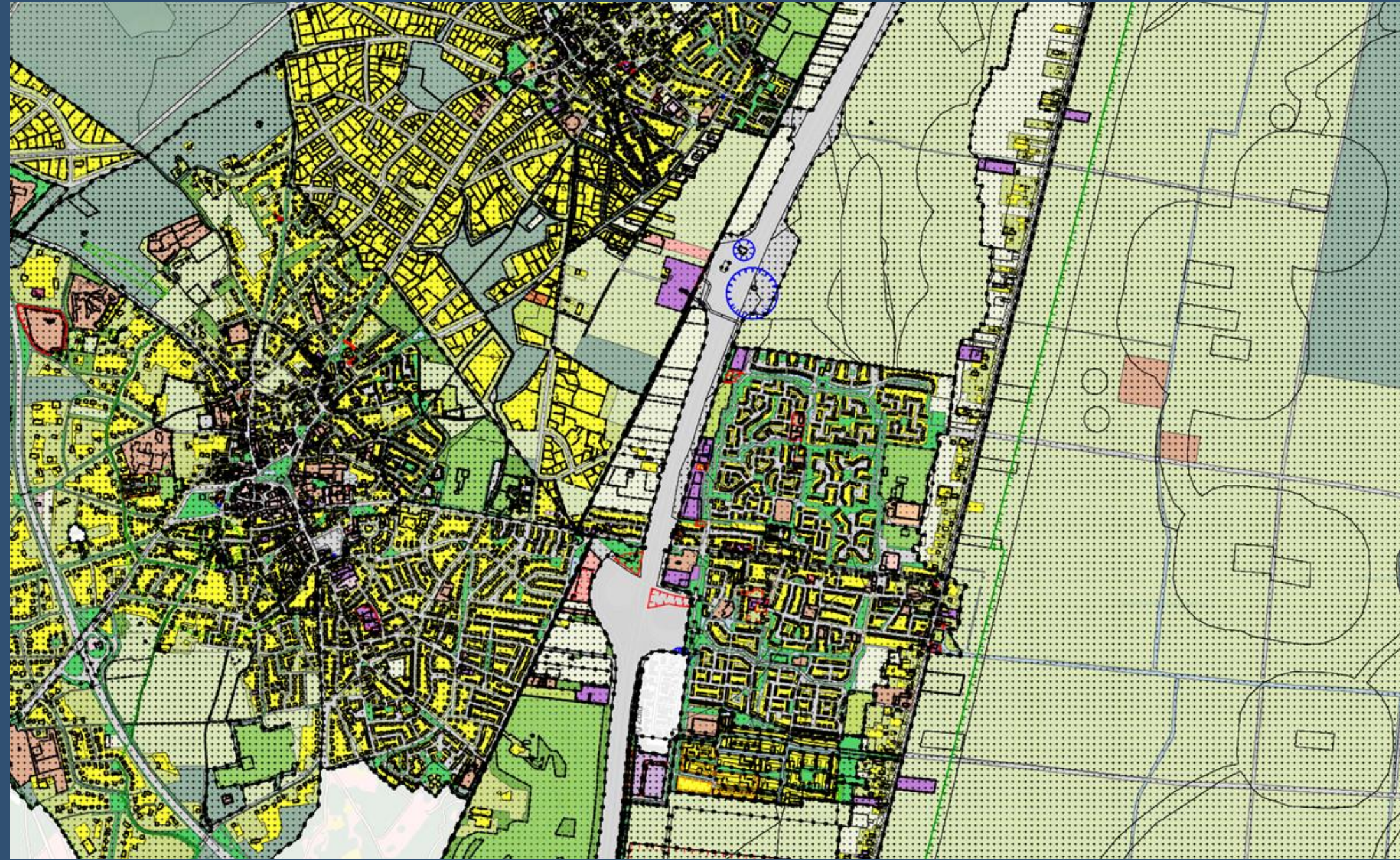
Gemeenten moeten ervoor zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Kernbegrip nieuwe wet

Evenredige toedeling van functies aan locaties

ETFAL

- Regels instellen
- Functies én activiteiten toewijzen aan die regels
- Locaties koppelen aan de functies én activiteiten



Stelling:
Het omgevingsplan ziet er hetzelfde uit als
het bestemmingsplan

DSO Omgeving



PRE-PRODUCTIEOMGEVING
Omgevingsloket

Inloggen

Home Vergunningcheck Aanvragen **Regels op de kaart** Maatregelen op maat  Mijn Omgevingsloket

Regels op de kaart

Wilt u weten welke regels en beleid gelden op een locatie en toekomstige ontwikkelingen bekijken? Bekijk hier de documenten van alle overheden. Zoals de omgevingsvisie van de provincie of het omgevingsplan van uw gemeente.

Regels op de kaart



Regels van alle overheden bij elkaar

Hier vindt u de regels en het beleid van alle overheden bij elkaar. Zo kunt u opzoeken wat er op een locatie wel of niet mag. Dat is handig als u zelf iets wil gaan doen, zoals een uitrit aanleggen. Maar ook als u wilt weten of een verandering in uw buurt is toegestaan. Ook kunt u toekomstige projecten bekijken zoals wanneer de provincie een rondweg wil gaan aanleggen.

De regels van de gemeente staan vaak in verschillende documenten: het omgevingsplan en bestemmingsplannen. Daarnaast hebben ook het waterschap, de provincie en het Rijk regels en beleid voor een bepaalde plek.

Bent u hier voor het eerst?

Bekijk de instructievideo over het gebruik van Regels op de kaart.



DSO testomgeving Tilburg Integrale staalkaart van VNG

[link](#) naar DSO

<https://pre.omgevingswet.overheid.nl/home>

Inhoudsopgave Omgevingsplan

Overzicht van de structuur	
Hoofdstuk 1	Algemene bepalingen
Hoofdstuk 2	Doelen en omgevingswaarden
Afdeling 2.1	Doelen omgevingsplan
Afdeling 2.2	Verplichte omgevingswaarden
Afdeling 2.3	Facultatieve omgevingswaarden
Hoofdstuk 3	Programma's
Afdeling 3.1	Programma's met programmatische aanpak
Afdeling 3.2	Gemeentelijk natuurprogramma
Hoofdstuk 4	Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving
Afdeling 4.1	Thema's
Afdeling 4.2	Gebiedstypen
Hoofdstuk 5	Activiteiten
Afdeling 5.1	Algemene bepalingen
Afdeling 5.2	Thematische activiteiten
Afdeling 5.3	Gebiedsgerichte activiteiten met gebruiksruimte
Hoofdstuk 6	Beheer en onderhoud
Afdeling 6.1	Onderhoud- en instandhoudingsverplichtingen
Afdeling 6.2	Gedooqplichten
Hoofdstuk 7	Financiële bepalingen
Afdeling 7.1	Kostenverhaal

o VNG opzet

Hoofdstuk 8	Procedureregels
Afdeling 8.1	Vorbereiding van besluiten
Afdeling 8.2	Gemeentelijke projecten van publiek belang
Afdeling 8.3	Advies
Afdeling 8.4	Maatschappelijk draagvlak
Afdeling 8.5	Andere bestuursorganen
Hoofdstuk 9	Handhaving
Afdeling 9.1	Strafbepalingen
Afdeling 9.2	Kwaliteitsbevordering en afstemming uitvoering en handhaving
Hoofdstuk 10	Monitoring en informatie
Afdeling 10.1	Monitoring
Hoofdstuk 11	Overgangsrecht
Afdeling 11.1	Overgangsrecht algemeen
Afdeling 11.2	Overgangsrecht Woongebied-Transformatie
Hoofdstuk 12	Slotbepalingen
Afdeling 12.1	Uitvoerbaarheid en evaluatie
Afdeling 12.2	Overige bepalingen
Hoofdstuk 22 Bruidsschat	
Bijlagen bij het omgevingsplan	

BEL-breed: dezelfde regels

Soms dezelfde regels niet mogelijk:

- Groen
- Beschermd dorpsgezicht

Regels gelijktrekken: voorbeeld

- Archeologie
- Erker

Rol van de Raad

- Hoe werkt een Wijzigingsbesluit?
- Adviesrecht: bindend advies geven
- Klankbord

Wijzigingsbesluit

Iedere wijziging is een planwijziging

Twee manieren om **initiatieven** mogelijk te maken:

- Omgevingsplanwijziging
- Afwijken met (B)OPA

Omzetten van tijdelijk deel naar nieuw omgevingsplan: **enkel** met planwijziging

Uitleg nieuw wijzigingsbesluit

Het besluit tot wijzigingen door de raad is anders dan bij een bestemmingsplan:

Er wordt **alleen** een besluit genomen over wat er daadwerkelijk wijzigt:

- De geometrie
- De regels

De rest van het omgevingsplan blijft gelijk.

Bij het bestemmingsplan was de besluitvorming over een integrale (nieuwe) set van regels en de bijbehorende verbeelding

Nieuw wijzigingsbesluit

Het Besluit bestaat uit:

- Besluit + Was/Wordt
- Toelichting
- Motivering
- Bijlagen (waaronder de geometrie)

Artikel I [Optioneel opschrift]

Het omgevingsplan Breda wordt gewijzigd zoals is aangegeven in WijzigBijlage 1.

Artikel II [Optioneel opschrift]

Het gehele bestemmingsplan Linie-Doornbos voor de locatie Eureka! (NL.IMRO.0758.BP2012020001-0501) vervalt.

Artikel III Dit besluit treedt in werking op 17 december 2022.

Aldus besloten in de vergadering d.d. 24 september 2022

De griffier,

De voorzitter,

[Titel regeling]

Link: Ontwikkelgebied Eureka, gemeente Breda
[praktijkvoorbeeld wijziging met bijlagen](#)

Nieuw wijzigingsbesluit

De bijlagen bij een
wijzigingsbesluit

- Artikelsgewijze toelichting
- De motivering
- De werkingsgebieden (geometrie)
- Eventueel:
 - Nota van beantwoording zienswijzen
 - staat van wijzigingen

Adviesrecht

Wat is het bindend advies?

Wanneer bindend advies:

- **Woningbouw:** toevoeging van één of meerdere woningen.
 - Uitgezonderd:
 - In een bestaand gebouw.
 - Mantelzorg.
- **Antenne-installaties** hoger dan 40 meter
- Bouwen van **kantoren, detailhandel, horeca**
- Bouwen van **bedrijven**
- Permanent ingrijpend **herinrichten** van **openbaar gebied**

Klankbord Transitie omgevingsplan

Raad bijpraten
Procesafspraken maken

- Cycli van besluitvorming in hoog tempo
- Inhoud zeer gedetailleerd
- Waardige gesprekspartner
- Veel deelaspecten waar (tijdig) informeren uitgebreider moet
- Ruimte voor vragen, van beider zijden

Is er behoefte aan een Klankbord?

1e planwijziging

Omgevingsplan gemeenten BEL Combinatie

- Thematisch

Inhoudsopgave Omgevingsplan

Relevante hoofdstukken voor eerste planwijziging

Overzicht van de structuur

Hoofdstuk 1	Algemene bepalingen
Hoofdstuk 2	Doelen en omgevingswaarden
Afdeling 2.1 Afdeling 2.2 Afdeling 2.3	Doelen omgevingsplan Verplichte omgevingswaarden Facultatieve omgevingswaarden
Hoofdstuk 3	Programma's
Afdeling 3.1 Afdeling 3.2	Programma's met programmatische aanpak Gemeentelijk natuurprogramma
Hoofdstuk 4	Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving
Afdeling 4.1 Afdeling 4.2	Thema's Gebiedstypen
Hoofdstuk 5	Activiteiten
Afdeling 5.1 Afdeling 5.2 Afdeling 5.3	Algemene bepalingen Thematische activiteiten Gebiedsgerichte activiteiten met gebruikruimte
Hoofdstuk 6	Beheer en onderhoud

1e wijzigingsbesluit

Thematische onderwerpen
wijziging omgevingsplan

- Water
 - ligplaatsen recreatievaartuigen
 - woonschepen
- Groen
 - Beschermde groen
 - Openbaar gebied
- Erfgoed
 - Beschermde dorpsgezicht
 - Gemeentelijke monumenten
- Archeologie
 - gelijktrekken van regelgeving
- Bouwen
 - Hoofdgebouwen
 - Bijbehorende bouwwerken
 - Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Vervolg omgevingsplanproces

Transitiestrategie

december 2024 in de raad

Eerste planwijziging – Thematisch deel

Ontwerp: december 2024

Vaststelling: medio 2025

Dank voor de aandacht

Vragen?

Neem contact op

ruimtelijke
denkers
wissing

[Terug naar inhoudsopgave](#)

E-mail

Ruimte@belcombinatie.nl

Bel ons

Huub de Jong 06-27875527

Nander van 't Klooster 06-31240281



Q en A Raadsbijeenkomst BEL Gemeenten 19 september

Datum	26 september 2024
Opdrachtgever	BEL gemeenten
Auteur	Wissing B.V.
Betreft	Q en A Raadsbijeenkomst BEL Gemeenten 19 september

Vragen die gesteld zijn tijdens de presentatie:

Q: Is de presentatie achteraf ook beschikbaar?

A: Ja de presentatie is vooraf al een keer gedeeld, maar de aangepaste versie wordt nogmaals gedeeld samen met de Q en A en de linkjes naar het DSO.

Q: Wat is de toekomstvisie dan als er straks maar 1 omgevingsvisie is?

A: De toekomstvisie geeft kaders voor de omgevingsvisie die in de omgevingsvisie concreter worden gemaakt. De omgevingsvisie gaat over meer dan de voormalige structuurvisie en heeft betrekking op de hele fysieke leefomgeving. Het bevat de integrale lange termijnplanning voor de fysieke leefomgeving op onderwerpen zoals wonen, water, infrastructuur, veiligheid, gezondheid, duurzaamheid, etc.

Q: In volgorde is er eerst de omgevingsvisie, dan de omgevingsprogramma's en dan het omgevingsplan, maar het wordt nu parallel uitgevoerd, is dat wel handig? Want anders loopt het omgevingsplan voor op de omgevingsvisie?

A: Er is onderlinge afstemming tussen het proces van de omgevingsvisie en het proces omgevingsplan om de stand van zaken van de omgevingsvisie te bespreken en de verwerking van de omgevingsvisie in het omgevingsplan. De eerste planwijziging betreft een thematische wijziging en gaat over het omzetten van het huidige vigerende beleid, zoals de Verordening fysieke leefomgeving. Hierin zijn de keuzes die gemaakt worden in de omgevingsvisie nog niet van belang voor het opstellen van het omgevingsplan. Hierdoor kan dit parallel uitgevoerd worden, maar voor de voortgang van het opstellen van het omgevingsplan is het wel wenselijk dat de omgevingsvisie wordt vastgesteld.

Q: Hoe borg je nu dat het bestemmingsplan goed opgenomen wordt in het omgevingsplan en dat onderdelen niet kwijt raken die met zorgvuldigheid zijn vastgesteld?

A: bij elke planwijziging van het omgevingsplan wordt een overzicht mee aangeleverd. Dit overzicht wordt in de termen van de Omgevingswet een transponeringstabel genoemd. In zo'n transponeringstabel wordt aangegeven op artikelniveau:

- waar het artikel vandaan komt;
- het artikel overgenomen wordt / waarom het artikel niet overgenomen wordt;
- als het artikel overgenomen wordt, waar het artikel terug te vinden is; of
- er aanpassingen geweest zijn aan de inhoud van de regel.

Hierdoor is bij elke planwijziging duidelijk wat er omgezet wordt en dat dit zorgvuldig gebeurt. Daarnaast worden de bestemmingsplanregels betrokken en wordt gezorgd in het omgevingsplan dan tenminste hetzelfde beschermingsniveau (ten opzichte van de bestemmingsplanregels) is gegarandeerd.

Context vraag: er is uitleg gegeven over de verschillende categorieën van wonen.

Q: dit klinkt heel ingewikkeld, hoe moet dit straks voor de burgers gaan dan?

A: Het is kloppend dat het ingewikkeld is, maar de burgers gaan gebruik maken van de vergunningcheck in het omgevingsloket, waarin vragen staan over welke activiteiten zij uit willen voeren. Als de burger in de regels gaat zoeken, klikt de burger op het perceel en krijgt dan de regels te zien die op die locatie gelden. In deze kleine selectie kunnen de burgers dan zoeken naar de mogelijkheden. Dit wordt naar mate de transitieperiode vordert steeds inzichtelijker omdat het omgevingsloket wordt gevoed met de informatie uit de regels van het omgevingsplan.

Q: Wat mij bezighoudt is het omzetten van alles, kunnen we het niet laten voor wat het is?

A: We kunnen het tot 1 januari 2032 laten voor wat het is, maar op 1 januari 2032 moet alles gereed zijn, want het Rijk heeft de gemeente tot 2032 de tijd gegeven om alles om te zetten. Deze tijd is hard nodig om alle regels om te zetten naar het omgevingsplan. Daarnaast vervalt het vangnet, de bruidsschat, op 1 januari 2032. Hierdoor moeten we nu al beginnen met het omzetten van alle regels zodat elk jaar een deel van het omgevingsplan omgezet kan worden.

Q: er is straks maar 1 visie, meerdere programma's en dan 1 omgevingsplan?

A: dat is correct. Vanuit de omgevingsvisie kunnen er meerdere (sectorale) programma's komen die dan uiteindelijk weer doorslag hebben op het omgevingsplan.

Q: Er worden regels opgesteld en die worden daarna uitgerold over gebieden, hoe groot is de kans dat de gemaakte regels niet passend is met de feitelijke situatie?

A: dat is mogelijk en om dat te voorkomen wordt eerst een inventarisatie gemaakt de huidige regels in het gebied van de planwijziging omgevingsplan. Hierbij wordt bepaald wat vastgelegd moet worden in de regels van het omgevingsplan.

Q: Als je niet uit de (verplichte) participatie komt, wie besluit er dan?

A: De gemeente besluit over het planvoornemen en neemt de uitkomst van de participatie mee in de afweging over de ontwikkeling.

Q: Blijft de regeling rond de bouwvergunning hetzelfde, (m.b.t. participatie)?

A: dat blijft hetzelfde.

Q: is er bewijslast van de participatie?

A: ja, wanneer participatie verplicht is, moet er bewijslast van participatie worden aangeleverd. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een participatieverslag. De vorm van bewijslast wordt opgenomen in de participatieverordening.

Q: als de initiatiefnemer niet participeert, is dan de vergunning niet ontvankelijk?

A: ja, als participatie verplicht is moet het uitgevoerd worden. Als geen informatie over participatie is aangeleverd, is de vergunning nog niet ontvankelijk. De aanvrager/initiatiefnemer krijgt dan nog wel de mogelijkheid tot het aanleveren van input.

Q: Wanneer er een omgevingstafel is en er zijn 1 of 2 negatieve adviezen, hoe zwaarwegend zijn deze adviezen?

A: Vaak is er nog ruimte om in extra overleg te treden en het plan mogelijk iets aan te passen om er nog een positief advies van te maken. Verder is het een afweging van het grotere geheel van de ontwikkeling om te kijken hoe zwaarwegend het advies is.

Q: Wanneer komt er een raadslid aan bod (liever niet bij elke aanvraag):

A: De Omgevingswet voorziet in afwijken van het omgevingsplan en spreekt dan van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA's). De raad kan onder de Omgevingswet gevallen aanwijzen waarin een bindend advies nodig is van de raad om een omgevingsvergunning met BOPA toe te staan. Voor de gevallen die niet zijn aangewezen vervalt het adviesrecht van de raad. Voor de BEL gemeenten is dit vastgelegd in het bijlage 1 van Adviesrecht en Delegatie die zijn vastgesteld op de volgende datums: 24 januari 2023 Blaricum, 22 februari 2023 Laren en 23 januari 2023 Eemnes. Dus niet bij elke afwijking van het omgevingsplan wordt de gemeenteraad betrokken. De

gemeenteraad heeft wel een rol bij bindend adviesrecht en de gemeenteraad stelt de planwijziging omgevingsplan (behoudens die gevallen die gedelegeerd zijn naar college van b&w).

Q: is het een landelijk iets dat de wijzigingsbevoegdheid gemandateerd is naar het college?

A: ja dat is gebruikelijk door heel Nederland. In de BEL Gemeente is dit vastgesteld in bijlage 3 van Adviesrecht en Delegatie die zijn vastgesteld op de volgende datums: 24 januari 2023 Blaricum, 22 februari 2023 Laren en 23 januari 2023 Eemnes.

Q: Wat is een kleine BOPA en wat is een grote BOPA?

A: Een omgevingsvergunning met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) is één van de mogelijke instrumenten om een activiteit of functie die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan mogelijk te maken. Als grote BOPA kan worden aangemerkt die projecten waarvoor ook adviesrecht van de gemeenteraad nodig is. Voor een grote BOPA is ook vaak de uitgebreide procedure (26 weken) van toepassing.

Q: uitgangspunt is dat de Omgevingswet het vereenvoudigd, hoe kan je kort en krachtig uitleggen wat de Omgevingswet is? Het wordt namelijk veel ingewikkelder en komt veel meer druk op het ambtelijke apparaat.

A: De Omgevingswet is een bundeling van 26 wetten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Door deze bundeling is straks alles vindbaar op 1 plek, snellere besluitvorming en meer ruimte voor maatwerk in een gemeente door beter in te spelen op regionale behoefte. Om te komen tot de hiervoor genoemde punten moet er een transitie plaatsvinden van het oude wetgeving naar de nieuwe wetgeving. Dit zorgt voor een ingewikkelde transitieperiode waar oude wetgeving nog tussen de nieuwe wetgeving doorloopt en ontwikkelingen gefaciliteerd moeten worden. Dit zorgt daarom voor meer druk op het ambtelijke apparaat.

Q: lopen we voor in de ontwikkeling/implementatie van de Omgevingswet? kunnen we niet een jaartje wachten en dan kopiëren van andere gemeenten?

A: Het is niet wenselijk om een jaar te wachten, de tijd is hard nodig om alles om te zetten zodat dit allemaal gereed is eind 2030 (gemeentelijke deadline omgevingsplan). Verder zijn er al veel voorbeelden (ook vanuit de VNG) en is veel in voorbereiding zoals de eerste planwijziging. Het is daarom verstandig om nu door te pakken met de transitiestrategie en 1^e planwijziging.

Q: De bodemplaat is bedoeld voor internegebruik om daar de verschillen uit te halen en gelijk te trekken, maakt het werken voor 3 gemeente moeilijker?

A: ja dat maakt het moeilijker omdat elke gemeente maatwerk nodig heeft. Hierdoor proberen we een aantal onderdelen tussen de 3 gemeente gelijk te trekken zodat het voor ambtelijke apparaat beter behapbaar wordt en minder kans op fouten. Maar er blijft ruimte voor maatwerk.

Q: het doel is efficiënter maar er moet eerst een integratieslag plaatsvinden en daarna pluk je daar de vruchten van, dat klopt toch? Gaat er daarbij ook een automatiseringsslag overheen?

A: het klopt dat na de transitieperiode de vruchten worden geplukt van het werk dat nu uitgevoerd wordt. Daarbij is er ook nieuw software waar meegewerkt wordt om alles te bundelen en te werken aan 1 omgevingsplan.

Q: hoe zit het dan met de software, is de gemeente daar niet verantwoordelijk voor?

A: het digitale stelstel omgevingswet (in het vervolg DSO) is het nieuwe ruimtelijkeplannen.nl waar alle omgevingsplannen te vinden zijn. Dit wordt gefaciliteerd door het Rijk. Aanschaf van software om te kunnen ontsluiten op het DSO is inderdaad de verantwoordelijkheid van de gemeente.

Q: Lopen de stappen van de transitiestrategie van de drie gemeente gelijk?

A: ja de stappen van de transitiestrategie van de gemeente lopen gelijk en het is ook niet de bedoeling dat een gemeente hiervan af gaat wijken. Daarom is er ook 1 transitiestrategie opgesteld.

Q: de 3 gemeente werken samen maar hoe wordt voorkomen dat er regels overgenomen worden, waar de een andere gemeente in de samenwerkingsorganisatie niet achterstaat?

A: In de basis wordt één omgevingsplan opgesteld voor de 3 gemeenten. Dit ook ten behoeve van het efficiënt en overzichtelijk kunnen werken voor het ambtelijk apparaat. Er is daarbij ruimte voor gemeentespecifieke maatwerk waar dat nodig is. Er zijn bijvoorbeeld verschillende regels voor het beschermd stads- en dorpsgebied en kappen. Deze regels blijven per gemeente geregeld en worden niet gelijk getrokken.

Q: Gewetensvraag: denken jullie dat het goed komt? Hebben jullie vertrouwen in het opgelegde van het rijk, dat het gaat werken?

A: Het gaat werken, na de transitieperiode, voor nu is het hard werken om er te komen.

Q: Ga ik niet verdwalen in het DSO?

A: Dat is mogelijk gelet op de nieuwe systematiek, nieuw digitaal systeem en de hoeveelheid regels. Door het veel te gaan gebruiken, wordt het makkelijker om de weg te vinden. En mede vanwege de omvang van de regels en het leren werken met het DSO wordt omgevingsplan ook in delen omgezet en niet in één keer.

Q: als ik alleen iets over houtkap wil weten, kan ik dan alleen de vinkjes van Houtkap aanzetten?

A: ja dat klopt.

Q: Kan je de regels van beschermd dorpsgezicht bijvoorbeeld strakker maken?

A: Als dat een wens is van de gemeenteraad is dat mogelijk, maar dan kan dat een aparte planwijziging worden om de regels te herzien. Het vertrekpunt is beleidsluw overgaan vanuit de bestaande regels bij het omzetten van het tijdelijk omgevingsplan.

Q: gemeenteraad geeft advies aan het college voor iets, kan het college daar nog overheen besluiten?

A: Nee het college kan daar niet overheen besluiten. Het is bindend adviesrecht. Dit advies moet het college opvolgen.

Q: zit er bij de vaststelling van het wijzigingsbesluit van het omgevingsplan, ook een totale versie van het document bij?

A: Bij elke planwijziging wordt alleen aangegeven wat er gewijzigd wordt. Voor het totale beeld, wordt elke keer verwezen naar het DSO (omgevingsloket onder de regels op de kaart). In het DSO is altijd de geconsolideerde versie van het omgevingsplan zichtbaar.

Links naar het DSO

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

Pre omgeving: <https://pre.omgevingswet.overheid.nl/home>

→ voorbeeldplan: <https://pre.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten?regelsandere=regels&locatie-stelsel=RD&locatie-x=132978&locatie-y=397318&bestuurslaag=gemeente&session=10caae57-9e88-49c5-8408-d52fb21df838>

Q: Bestaat er nu een stuurgroep voor het opstellen van het omgevingsplan? Een soort groep met mandaat/of zonder mandaat voor verschillende keuzes en het gelijktrekken van de regels.

A: nee dat bestaat nog niet.

Q: Op de lijst met thema's die in de eerste thematische planwijziging staat erfgoed, worden deze regels nu wel gelijk getrokken?

A: nee deze regels worden niet gelijk getrokken, de regels van Archeologie wel.

Q: hoe gaan we verder met het klankbordgroep verhaal?

A: er komt een voorstel hoe dit onderdeel ingericht gaat worden. Er is wel de wens uitgesproken om dit verder in te richten.

Q: hoe gaat de communicatie extern, het is voor nu voornamelijk intern, hoe betrekken we de burger?

A: Door middel van communicatie via onder meer de website. Dit een separaat project dat reeds is opgestart. Daarnaast wordt gecommuniceerd extern door het doorlopen van participatie voor de 1^e planwijziging omgevingsplan.

Stellingen en vragen vanuit de presentatie

Wie weet wat ETFAL is?

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Gemeenten moet zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een ETFAL. Bijvoorbeeld geen bedrijf direct naast een woning. Vertrekpunt voor het regelen van de ETFAL is de bestaande planologische situatie.

Wat is de bruidsschat?

De term 'bruidsschat' wordt gebruikt voor de regels die het Rijk als onderdeel van het Invoeringsbesluit Omgevingswet automatisch toevoegt aan elk omgevingsplan. In de bruidsschat staan onderwerpen waarvoor het rijk geen direct werkende regels meer heeft gemaakt. De gemeenten mogen zelf bepalen of ze deze regels overnemen, wijzigen of laten vervallen.

We maken meer dan één omgevingsplan per gemeente.

Nee, er wordt altijd één omgevingsplan per gemeente gemaakt en deze wordt door middel van planwijzigingen geconsolideerd.

Een gebiedsontwikkeling moet wachten tot het omgevingsplan af is.

Nee, er is een afwegingskader vastgesteld voor het kunnen faciliteren van initiatieven. Daarnaast wordt het proces, zoals opgenomen in de transitiestrategie, zo ingericht dat gebiedsontwikkelingen en het omzetten van het omgevingsplan niet conflicteren.

Een omgevingsplan gaat over fysieke leefomgeving.

Ja, een omgevingsplan gaat over de gehele fysieke leefomgeving.

Het omgevingsplan is in één keer af.

Nee, tot 2030 (gemeentelijke deadline) wordt gewerkt aan het omzetten van het tijdelijk deel van het omgevingsplan en die tijd is ook nodig. Dat proces wat daarvoor nodig is wordt toegelicht in de transitiestrategie.

Is een transitiestrategie nodig voor het omgevingsplan.

Tijdens de raadsbijeenkomst op 19 september is toegelicht dat deze strategie nodig is.

Het omgevingsplan ziet er hetzelfde uit als het bestemmingsplan.

Tijdens de raadsbijeenkomst op 19 september is toegelicht een omgevingsplan geen bestemmingsplan 2.0 is.

Beleidsnotitie bodemplaat BEL-gemeenten 2022

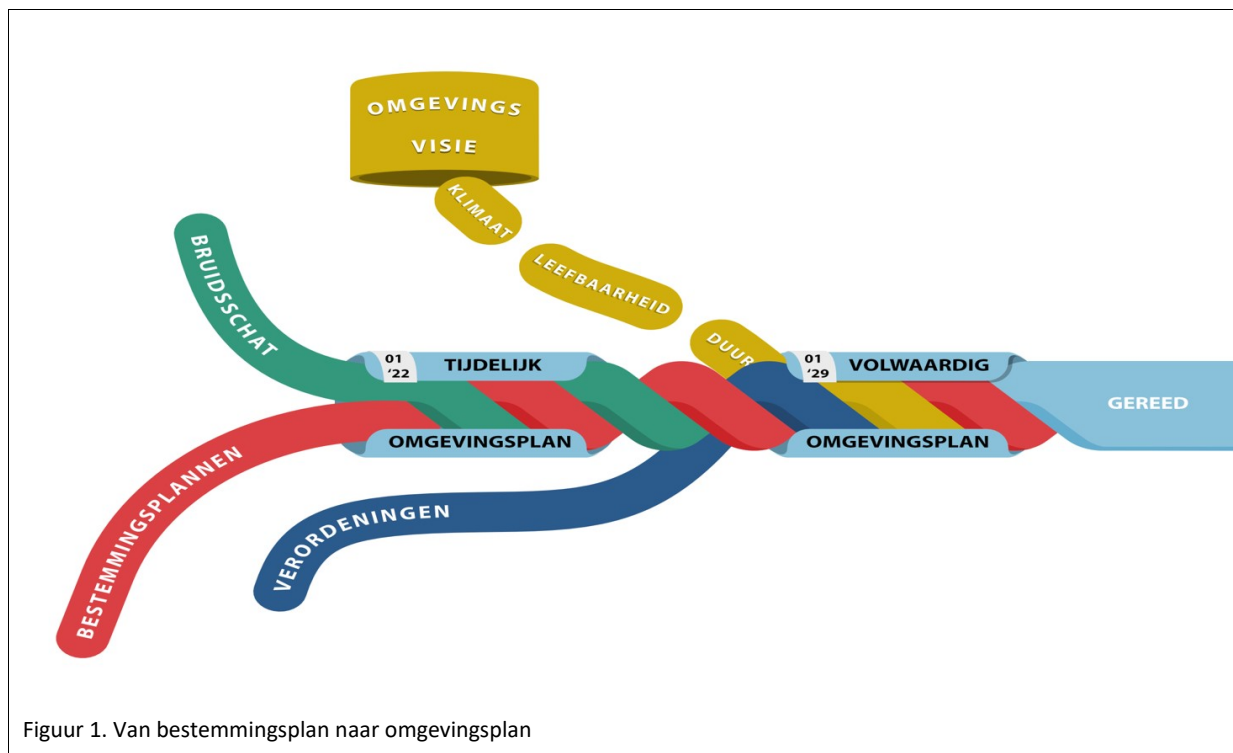
Burgemeester en wethouders van de gemeente Blaricum,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Eemnes,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Laren,

Gelet op het bepaalde in artikel 4.81 van de Algemene wet bestuursrecht;

Besluiten vast te stellen de navolgende beleidsregels: Bodemplaat BEL-gemeenten 2022.

1. Aanleiding

De drie BEL-gemeenten werken samen om klaar te zijn voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 juli 2022. Naast aandacht voor het opstellen van een Omgevingsvisie is er ook al veel aandacht voor het Omgevingsplan. In het Omgevingsplan worden alle regels voor de fysieke leefomgeving gebundeld (figuur 1). Regels uit verordeningen, regels uit bestemmingsplannen en regels uit 'de bruidsschat' (veelal milieuregels) die door het rijk naar de gemeente wordt overgeheveld.



Gekozen is voor het harmoniseren van regels tussen de drie gemeenten zonder de couleur locale uit het oog te verliezen. Voordeel daarvan is dat de werkorganisatie BEL steeds met dezelfde regelset werkt, hetgeen veel efficiënter is. De vigerende bestemmingsplannen zijn regeltechnisch geanalyseerd. In afstemming met delegaties uit de drie gemeenteraden is in het voorjaar van 2021 gebleken dat regels op dezelfde manier kunnen worden opgebouwd en dat door specifieke toekenning van maatvoeringen of gebruiksvoorwaarden aan bepaalde percelen, gebouwen of zones de couleur locale kan blijven behouden. Uitgangspunt is dan ook dat de regelsets van de gemeenten Blaricum, Eemnes en Laren op dezelfde manier worden opgebouwd, maar dat de individuele gemeenten de maatvoeringen en gebruiksvoorwaarden voor specifieke percelen, gebouwen of zones binnen de eigen gemeente blijven bepalen. Dit gebeurt mede op basis van de Omgevingsvisie waarin typering van zones worden opgenomen.

2. Rol van de beleidsnotitie

De beleidsnotitie speelt een belangrijke rol in de overgang van de Wet ruimtelijke ordening naar de Omgevingswet. De beleidsnotitie is gebaseerd op een analyse van de vigerende bestemmingsplannen in de drie gemeenten die zijn opgesteld onder de vigeur van de Wet ruimtelijke ordening, in de periode 2010-2020. Op 1 juli 2022 treedt de Omgevingswet in werking en worden alle vigerende bestemmingsplannen samengepakt in één Omgevingsplan. Gemeenten krijgen dan tot 2030 de tijd om het Omgevingsplan te maken.

De BEL-gemeenten willen sneller, om:

- Dienstverlenend te zijn naar inwoners en ondernemers en initiatieven eenvoudiger te kunnen faciliteren;
- Duidelijkheid aan de voorkant te bieden wat er wel en wat er niet kan;
- Het aantal procedures met de daarbij behorende kosten en ambtelijke capaciteit te kunnen beperken.

Het heeft echter weinig zin om nu nog allerlei procedures uit te gaan voeren binnen de vigeur van de Wet ruimtelijke ordening, als dat in één keer goed kan onder de vigeur van de Omgevingswet. Dat kost veel tijd en capaciteit en de kans is reëel dat een soortgelijke procedure onder de Omgevingswet nogmaals moet. Gekozen is daarom voor een beleidsnotitie, zodat wel duidelijkheid geboden kan worden over de gekozen regelset, zonder nu al alle regels door te voeren in alle onderliggende bestemmingsplannen. Tegelijkertijd wordt een handboek gemaakt die gebruikt wordt in de communicatie met initiatiefnemers. Op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt en duidelijk is hoe de digitale uitwisseling van informatie vorm krijgt, kan in een keer het hele pakket omgezet worden.

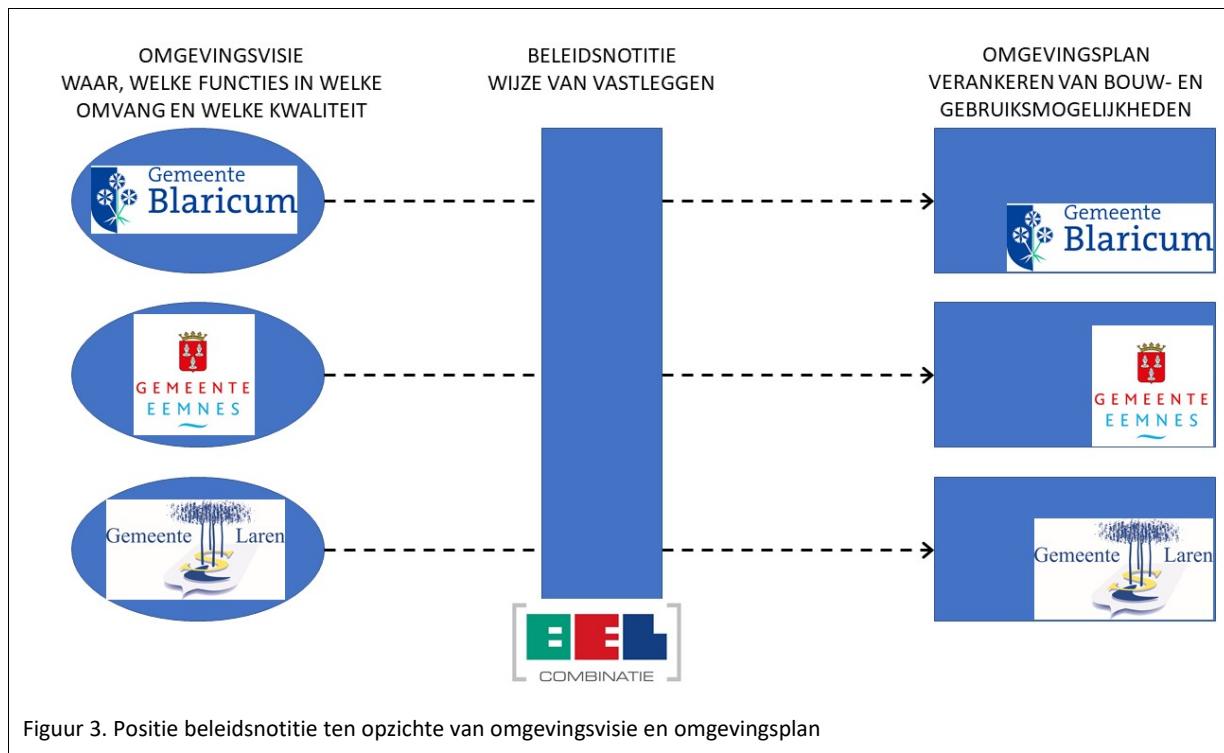
Met deze beleidsnotitie is de exacte maatvoering die op de kaart staat per locatie niet vastgelegd, alleen de manier waarop we het regelen en op kaart laten zien. Per plek kunnen verschillende maten opgenomen worden voor bijvoorbeeld de goot- en bouwhoogte. Ook de uitstraling van een karakteristiek gebouw is per plek verschillend. Dit ligt natuurlijk al wel grotendeels in de verschillende vigerende bestemmingsplannen vast.

Deze beleidsnotitie biedt ook nog geen zicht op het volledige spectrum. De bruidsschat en de verordeningen worden parallel opgepakt. En er is nog werk aan de winkel voor het buitengebied en de bedrijventerreinen. Deze kunnen later in een soortgelijke beleidsnotitie worden verwerkt en doorvertaald naar het handboek.

Ten slotte kan ook het proces van de Omgevingsvisie nog nieuwe inzichten opleveren. Dat zal niet zozeer gaan over de wijze van regelen, maar wel over de keuze van zones waar de regels gelden. Met deze beleidsnotitie wordt besloten dat we het op dezelfde manier regelen, maar niet in welke zones specifieke onderdelen wenselijk zijn en waar niet. De verankering vindt uiteindelijk plaats in het omgevingsplan. Figuur 3 laat de relatie zien.

Uit het proces van de Omgevingsvisie kunnen onder meer de volgende inzichten komen die direct relevant zijn voor het Omgevingsplan:

- Wijs zones aan waar bed and breakfast gewenst is.
- Wijs een zone aan waar paardenbakken eenvoudiger inpasbaar zijn en koppel er routes aan vast.
- Wijs zones aan waar splitsing van hoofdgebouwen in meer woningen (niet) wenselijk is.
- Wees duidelijk over wat een 'centrumlint' en wat een 'woonlint' is.
- Bied duidelijkheid aan bedrijven en instellingen op solitaire locaties wat hun toekomstperspectief op die locatie is en koppel daar een meer of minder flexibele bestemming aan vast.



De beleidsnotitie geeft inzicht in de wijze waarop de keuzes van gemeenten verankerd worden op een gelijkaardige manier, zodat er naderhand efficiënter gewerkt kan worden, zowel in de vertaling naar het Omgevingsplan als in het beoordelen of initiatieven wel of niet passen binnen het Omgevingsplan als in het verlenen van vergunningen.

3. Reikwijdte beleidsnotitie

Alleen bestemmingsplannen

Deze beleidsnotitie heeft enkel betrekking op het harmoniseren van bestemmingsplannen binnen en tussen de drie BEL-gemeenten. Niet wordt ingegaan op de bruidsschat en op de verordeningen, waar aparte trajecten voor gelopen worden.

Alleen bestemmingen met wonen als onderdeel

Deze beleidsnotitie heeft enkel betrekking op bestemmingen, waarin wonen een hoofdonderdeel vormt. Dit is ook veruit de meest voorkomende bestemming. Specifieke vragen over (grootschalige) infrastructuur, bedrijventerreinen, agrarische, maatschappelijke en recreatieve bestemmingen komen niet aan de orde. Deze worden in een later stadium toegevoegd.

Alleen bestaande woon- en centrumgebieden

Deze beleidsnotitie heeft enkel betrekking op bestaande woon- en centrumgebieden, niet op nieuwe wijken die nog gebouwd moeten worden. In bestaande woon- en centrumgebieden wordt immers de bestaande fysiek aanwezige situatie vastgelegd en wordt het bestaande gebruik met enige flexibiliteit passend bij de omgeving, verankerd. Daarmee wordt de rechtszekerheid gewaarborgd, omdat elke buurman die een substantiële verandering in de leefomgeving wil realiseren, daarvoor een omgevingsvergunning nodig heeft én onder de vigeur van de Omgevingswet geacht wordt de burens te informeren (participatiegedachte).

Waar ziet de beleidsnotitie op toe?

In essentie is in een bestemmingsplan en wordt in het omgevingsplan voor elke vierkante meter bepaald:

- Welk gebruik is toegelaten (of wat specifiek verboden is);
- Welke bouwmassa is toegestaan (hoogte, breedte, diepte, géén vorm of kleur);
- Met welke waarden en bovenlokale belangen rekening gehouden moet worden.

Sinds 2010 wordt dat digitaal vastgelegd, zodat een ieder op de kaart voor elke locatie deze gegevens kan vinden. In het Omgevingsplan worden nog meer dan in het bestemmingsplan gebruik, bouwen en waarden van elkaar gescheiden geregeld.

4. Harmonisering bouwregels

Bouwregels zijn voor alle situaties gelijk van opzet, er is alleen een verschil tussen grondgebonden en gestapeld.

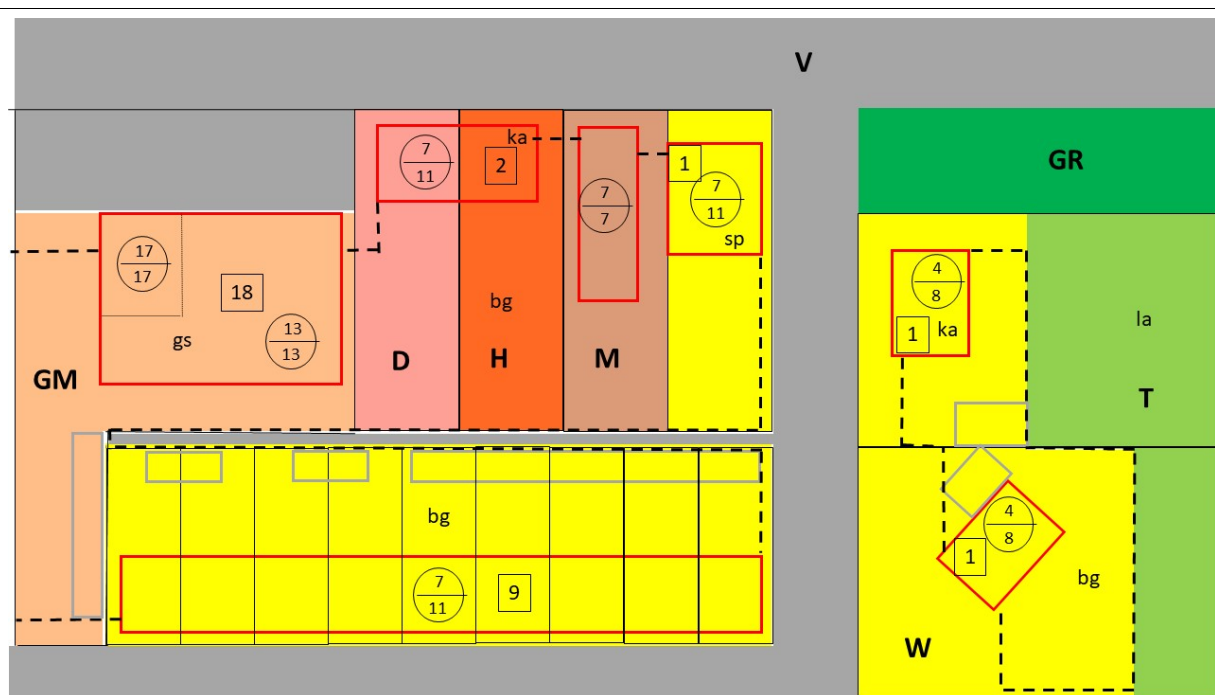
Grondgebonden functies met woningen

- Onderscheid tussen de bestemmingen Wonen en Tuin verdwijnt: in voortuin mag immers niet zonder vergunning gebouwd worden.
- Het bebouwingsgebied waar volgens het Besluit omgevingsrecht mag worden gebouwd, wordt aangeduid op kaart (bg)
- In beginsel één bestemming per eigendom, normaliter bestemming Wonen, in een lint kan ook de bestemming Detailhandel, Horeca, Maatschappelijk of Dienstverlening gebruikt worden.
- Uitzondering: als er sprake is van een landschappelijk waardevolle tuin in het eigendom: dan bestemming Tuin met aanduiding landschap (la) met de mogelijkheid om vergunningvrij bouwen in te perken.
- Aangrenzende openbare ruimte krijgt de bestemming Verkeer of Groen.
- Bouwvlak gelijk aan oorspronkelijk hoofdgebouw, zodat regeling vergunningvrij bouwen eenduidiger wordt.
- Geen regels meer voor bebouwingsgebied: landelijke regels voor vergunningvrij bouwen gelden, geen extra mogelijkheden zonder vergunning.
- Daarmee vervalt de rechtstreekse mogelijkheid om vervangende nieuwbouw te plegen op andere plek binnen perceel. Binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opnemen voor vervangende nieuwbouw. Per saldo is er dan nog steeds één vergunningronde van 8 weken, verdeeld in twee vergunningdelen: bouwen en nieuwe locatie.
- Maximum aantal woningen wordt bepaald en vastgelegd op kaart, zodat er niet zonder vergunning (en daarbij behorende leges) extra woningen kunnen worden gerealiseerd.
- Onderscheid vrijstaand-twee aaneen-aangebouwd binnen de bestemming Wonen verdwijnt en wordt vervangen door grondgebonden (gg), behalve als er vanuit stedenbouwkundige optiek een gesloten bebouwingswand noodzakelijk c.q. sterk wenselijk is.
- Maximale goot- en bouwhoogte worden voor reguliere woningen naar 7 en 11 meter gebracht om duurzaamheidsmaatregelen (isoleren) binnenplans te kunnen realiseren zonder dat er extra bouwlagen mogelijk worden. Voor woningen met een hogere goot- respectievelijk bouwhoogte wordt de bestaande maat als maximale goot- respectievelijk bouwhoogte aangehouden.
- Voorgeschreven minimale voorgevelbreedtes en minimale inhoudsmaten vervallen.
- Dakhellingen alleen voorgeschreven in een bijzonder stedenbouwkundig ensemble.

Gestapelde functies, waaronder wonen

- In beginsel één bestemming per eigendom, normaliter bestemming Gemengd of Centrum.

- Aangrenzende openbaar toegankelijke ruimte, ook als dat nog op het eigendom ligt, krijgt de bestemming Verkeer of Groen.
- Bouwvlak strak om hoofdgebouw, geen bebouwingspercentage.
- Maximum aantal woningen per blok en zo nodig per bouwdeel wordt bepaald en vastgelegd op kaart, zodat er niet zonder vergunning (en daarbij behorende leges) extra woningen kunnen worden gerealiseerd.
- Bouwaanduiding gestapeld op kaart, waaraan aantal bouwlagen gekoppeld kan worden.
- Maximale goot- en bouwhoogte worden aangegeven op kaart, zo nodig per bouwdeel.
- Dakhellingen alleen voorgeschreven in een bijzonder stedenbouwkundig ensemble.



LEGENDA

D	Detailhandel		Grens perceel/eigendom
GM	Gemengd		Bouwvlak voor hoofdgebouw
GR	Groen		Deelvlak met afwijkende maten
H	Horeca		Bestaand bijgebouw
M	Maatschappelijk		Achtererfgebied waar bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan
T	Tuin		Maximum aantal woningen
V	Verkeer	ka	Karakteristiek object
W	Wonen	la	Landschappelijke waarde
	Maximale goothoogte / maximale bouwhoogte	gs	Gestapeld
		sp	Gesplitste woning

Figuur 2. Voorbeeld bouwregels op kaart

Extra bescherming karakteristieke panden en terreinen

- Overzicht van karakteristieke of beeldbepalende panden beschikbaar
- Elk karakteristiek of beeldbepalend pand krijgt aanduiding op kaart: “karakteristiek” conform nu al veelvuldig gebruik.
- Vergunningplicht opnemen voor elke aanpassing van het hoofdgebouw met gevolgen voor de omvang en vorm.
- Vergunningplicht opnemen voor werkzaamheden op landschappelijk of cultuurhistorisch waardevolle terreinen.
- Rol voor Commissie Ruimtelijke Kwaliteit verankeren bij de beoordeling van vergunningaanvragen.

Figuur 2 laat zien wat er op kaart vastgelegd wordt. Daarmee is in één oogopslag te achterhalen wat er staat c.q. toegestaan is.

Bouwwerken geen gebouwen zijnde

In alle gebieden waar de woonfunctie dominant is worden de volgende regels voor bouwwerken aangehouden:

- Hoogte terreinafscheidingen voor de voorgevel maximaal 1 meter;
- Hoogte terreinafscheidingen achter de voorgevel maximaal 2 meter;
- Hoogte toegangspoorten maximaal 1,8 meter;
- Hoogte penanten van toegangspoorten maximaal 2 meter;
- Breedte toegangspoorten maximaal 5 meter;
- Hoogte masten maximaal 7 meter;
- Hoogte overige bouwwerken maximaal 3 meter.

5. Harmonisering gebruiksregels

Voor de gebruiksregels wordt onderscheid gemaakt tussen reguliere woonwijken (rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen in een planmatig grid), villawijken (grotere woningen op ruime kavels), appartementenblok met voorzieningen en lintbebouwing (oudere straten met een diversiteit van functies). In figuur 2 zijn alle vormen verenigd, voor wat betreft de bouwregels. In de gebruiksregels is evenwel een onderscheid te maken, omdat in levendige gebieden in het centrum meer flexibiliteit in de uitwisseling van functies mogelijk is dan in een rustige woonwijk.

Reguliere woonwijken

In deze wijken is de bestemming Wonen dominant, andere functies krijgen een afzonderlijke bestemming. In de bestemming Wonen zijn naast wonen met de gebruikelijke erven, tuinen, water en parkeervoorzieningen direct aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven toegestaan. De regeling rond aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven wordt voor de drie gemeenten gelijk geschakeld. In de geharmoniseerde situatie zijn aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. Woonfunctie als primaire functie handhaven;
- b. Maximaal 25% van de vloeroppervlakte van hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken;
- c. Vloeroppervlak maximaal 40 m²;
- d. Geen onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- e. Geen gebruik van gevelreclame;
- f. Activiteit wordt uitgeoefend door hoofdbewoner(s);
- g. Bedrijfsactiviteiten maximaal milieucategorie 1;
- h. Geen horeca en detailhandel m.u.v. ondergeschikte detailhandel.

Met een vergunning is afwijking mogelijk voor voorwaarde c tot maximaal 60 m² en voor voorwaarde g tot maximaal milieucategorie 2. De vergunning wordt verleend onder voorwaarde dat de andere voorwaarden volledig intact blijven en er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Villawijken

Voor villawijken gelden dezelfde bepalingen als voor reguliere woonwijken. Ook hier is de bestemming Wonen dominant en krijgen andere functies een afzonderlijke bestemming. In de bestemming Wonen zijn naast wonen met de gebruikelijke erven, tuinen, water en parkeervoorzieningen direct aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven toegestaan. De regeling rond aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven wordt voor de drie gemeenten gelijk geschakeld. Omdat de woningen in villawijken gemiddeld (een stuk) groter zijn, wordt alleen de maatvoering aangepast. De volgende voorwaarden zijn dan van toepassing:

- a. Woonfunctie als primaire functie handhaven;
- b. Maximaal 25% van de vloeroppervlakte van hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken;
- c. Vloeroppervlak maximaal 60 m²;
- d. Geen onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- e. Geen gebruik van gevelreclame;
- f. Activiteit wordt uitgeoefend door hoofdbewoner(s);
- g. Bedrijfsactiviteiten maximaal milieucategorie 1;
- h. Geen horeca en detailhandel m.u.v. ondergeschikte detailhandel.

Met een vergunning is afwijking mogelijk voor voorwaarde c tot maximaal 100 m² en voor voorwaarde g tot maximaal milieucategorie 2. De vergunning wordt verleend onder voorwaarde dat de andere voorwaarden volledig intact blijven en er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Appartementenblok met voorzieningen

Op een beperkt aantal plekken in de BEL-gemeenten staan gestapelde woningen met in de plint andere functies. Voor dit type wordt een gemengde bestemming voorzien, waarbij standaard een regeling wordt gebruikt, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen het gebruik van de begane grond en de verdiepingen.

Rechtstreeks toegestaan op de begane grond is:

- Detailhandel, met uitzondering van detailhandel in volumineuze goederen;
- Horeca in de categorieën 1a en 1b (Staat van Horeca-activiteiten);
- Dienstverlening (commercieel, persoonlijk en maatschappelijk);
- Bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2 (Staat van Bedrijfsactiviteiten);
- Cultuur en ontspanning;
- Kantooractiviteiten, behorende bij een of meer overige functies.

Met vergunning is het mogelijk ook wonen op de begane grond toe te staan onder voorwaarde dat er geen sprake is van aantasting van een levendig centrumgebied of van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Rechtstreeks toegestaan op de verdiepingen is:

- Wonen, al dan niet in combinatie met aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven;
- Kantooractiviteiten, behorende bij een of meer overige functies.

Met vergunning is het mogelijk ook detailhandel op de verdiepingen toe te staan onder voorwaarde dat er sprake is van meerwaarde voor het centrumgebied en als er aanpalend geen ruimte beschikbaar is op de begane grond.

Linten

Voor de oudere linten is een beleidskeuze nodig (door elke gemeente afzonderlijk), waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen 'woonlinten' en 'centrumlinten'. In woonlinten wordt elke niet-woonfunctie afzonderlijk van een bestemming voorzien (net als in reguliere woonwijken en villawijken), in centrumlinten wordt menging gestimuleerd, maar wordt wel net als bij appartementenblokken met voorzieningen onderscheid gemaakt tussen de begane grond (plintfuncties) en verdiepingen (overwegend wonen). In centrumlinten wordt de bestemming Centrum gebruikt. Op de verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan.

Rechtstreeks toegestaan op de begane grond is:

- Wonen, al dan niet in combinatie met beroep of bedrijf aan huis;
- Detailhandel tot een maximum van 300 m²;
- Dienstverlening (commercieel, persoonlijk en maatschappelijk) tot een maximum van 300 m²;
- Bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) tot een maximum van 300 m²;
- Horeca categorie 1a tot een maximum van 150 m² met op de kaart een specifieke aanduiding voor het terras in de buitenruimte;
- Cultuur en ontspanning tot een maximum van 300 m²;
- Opslag, uitsluitend op locaties, die specifiek op de kaart zijn aangegeven.

Met vergunning is het mogelijk ook horeca categorie 1b toe te staan en de oppervlaktes van de individuele onderdelen te verruimen onder voorwaarde dat er geen sprake is van aantasting van een levendig centrumgebied (bijvoorbeeld door verkeersaantrekkende werking) of van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

6. Specifieke onderwerpen

De BEL-gemeenten hebben afgesproken om daar waar mogelijk beleidskaders en regelgeving op elkaar af te stemmen, zonder de couleur locale uit het oog te verliezen. Zo vindt harmonisatie plaats over:

1. de voorwaarden voor het realiseren van zwembaden en tennisbanen (bijlage 1);
2. logies (recreatief gebruik) in een woning (bijlage 2);
3. woningsplitsing (bijlage 3);
4. toepassen van parkeernormen (bijlage 4);
5. hemelwateropvang (bijlage 5).

7. Waarden en bovenlokale belangen

Dubbelbestemmingen

Dubbelbestemmingen worden gebruikt bij gronden waar twee of meer onafhankelijk van elkaar voorkomende bestemmingen voorkomen, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de dubbelbestemming en de daarmee samenvallende bestemming. In de planregels wordt de verhouding tussen de functies van beide bestemmingen aangegeven.

In veel gevallen beslaan dubbelbestemmingen meerdere bestemmingen. Er zijn drie hoofdgroepen: leidingen, waarden en waterstaat. De overkoepelende betekenis, is dat het gaat om waarden en functies die het individuele belang overstijgen. In veel gevallen is er sprake van rijks- of provinciaal beleid die verbindingen verankeren (grote leidingen voor drinkwater of gevaarlijke stoffen), bescherming tegen wateroverlast bieden (waterkeringen) of kwetsbare gebieden beschermen (archeologie, cultuurhistorie).

Uit de analyse blijkt dat er grotendeels helderheid bestaat, maar dat er enkele eenvoudige verbeteringen kunnen worden toegepast:

- Leidingtracés lopen niet altijd door in aangrenzende bestemmingsplannen;
- De terminologie bij de bestemmingen Waarde - Archeologie is niet eenduidig, terwijl het onderliggende archeologiebeleid wel voor de drie gemeenten hetzelfde is;
- De dubbelbestemming Waarde - Archeologie is in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Zuidpolder om onduidelijke reden afwijkend opgenomen;
- De dubbelbestemming Waarde – Geomorfologie heeft een duidelijke link met de ondergrond en er is een vergunningplicht aan gekoppeld; een zinvolle dubbelbestemming derhalve.
- De dubbelbestemming Waarde – Beschermd Dorpsgezicht is gekoppeld aan de drie beschermde dorpsgezichten, maar de wijze van regelen is volstrekt anders.
- In de bestemmingsplannen Laren Noord en Laren West worden nog dubbelbestemmingen gebruikt die in andere bestemmingsplannen binnen de bestemming geregeld worden. Zo valt de dubbelbestemming 'Waarde-Natuur' één op één samen met de bestemming 'Natuur-Landgoed' en is het dus niet zinvol om hier een dubbelbestemming voor op te nemen. Aan de dubbelbestemming 'Waarde-Landschap' is geen vergunningplicht gekoppeld, alleen een afwijkingsbevoegdheid, zodat ook hier de toegevoegde waarde voor een dubbelbestemming ontbreekt.

Gebiedsaanduidingen

Er ligt een dunne scheidslijn met gebiedsaanduidingen, waar ook bovenlokale belangen worden verankerd met behulp van geluidzones, luchtvaartverkeerszones, milieuzones, veiligheidszones en dergelijke. In de BEL-gemeenten komen voor:

- Geluidzone – industrie vanwege het bedrijventerrein bij Eembrugge;
- Milieuzone – stiltegebied in het landelijk gebied van Eemnes; deze is wel aangeduid op de verbeelding, maar er is geen regeling opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.
- Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied ten zuidwesten van Laren;
- Milieuzone – waterwingebied ten zuidwesten van Laren;
- Veiligheidszone – LPG rond tankstations met LPG;
- Veiligheidszone – vuurwerk rond vuurwerkopslag;
- Veiligheidszone – bedrijven; Hiervoor is wel een regeling opgenomen in de regels, maar deze is niet op de verbeelding te vinden;
- Veiligheidszone – gasdrukmeet- en regelstation rond risicovolle inrichting;
- Veiligheidszone – gasontvangstation;
- Vrijwaringszone – molenbiotoop;
- Overige zone – reserveringszone infrastructuur vanwege uitbreiding rijkswegen; deze is wel aangeduid op de verbeelding, maar er is geen regeling opgenomen in de regels van het bestemmingsplan
- Overige zone - evenemententerrein

In de transitie naar het Omgevingsplan kunnen in één slag de waarden en bovenlokale belangen worden geborgd en bovenstaande verbeteringen worden doorgevoerd.

Vastgesteld door B&W van de gemeente Blaricum in de vergadering van ...

secretaris

burgemeester

Vastgesteld door B&W van de gemeente Eemnes in de vergadering van ...

Mevrouw drs. M.B.E. van den Berg
secretaris

De heer R. van Benthem RA
burgemeester

Vastgesteld door B&W van de gemeente Laren in de vergadering van ...

De heer S. van Waveren
secretaris

De heer N. Mol
burgemeester

Bijlagen:

- Bijlage 1. Beleidskader privégebruik zwembaden en tennisbanen
- Bijlage 2. Beleidskader logies (recreatief gebruik) in een woning
- Bijlage 3. Beleidskader woningsplitsing
- Bijlage 4. Beleidskader toepassen van parkeernormen
- Bijlage 5. Beleidskader hemelwateropvang

Bijlage 1. Beleidskader privégebruik zwembaden en tennisbanen

Op wat grotere percelen, die in de Blaricum, Eemnes en Laren veelvuldig voorkomen, is het niet ongebruikelijk om voor privégebruik een zwembad, een tennisbaan of zelfs een paardenbak in de tuin aan te leggen. De bouw c.q. aanleg van een speeltoestel (tot 4 meter hoog), een zwembad en een tennisbaan voor privégebruik op het eigen erf is vergunningvrij.

Vergunning voor het bouwen is wel nodig voor hekken rond een tennisbaan, overkappingen over het zwembad en voor paardenbakken (volgens jurisprudentie een bouwwerk) alsmede voor verlichting. Paardenbakken vallen dan ook verder buiten dit beleidskader.

Om wildgroei van tennisbanen en zwembaden en de daarmee gepaard gaande mogelijke 'overlast' naar de omgeving te voorkomen, hanteren de BEL-gemeenten het principe dat zwembaden en tennisbanen vergunningvrij alleen in het bebouwingsgebied (zie bijlage 1) gesitueerd mogen worden, dus niet zonder vergunning in de voortuin.

Verder wordt een afstandscriterium gehanteerd tot de dichtstbijzijnde gevoelige bestemming op buurpercelen. Als gevoelige bestemming wordt aangehouden de woning op een buurperceel alsmede 10 meter achter de woning (mogelijke uitbreiding met woonfuncties en terras). De volgende afstanden dienen in acht genomen te worden:

- Zwembaden: minimaal 10 meter;
- Tennisbanen: minimaal 30 meter.

Verder zijn de volgende regels van toepassing voor het vergunningvrij realiseren van zwembaden:

- maximaal één zwembad per perceel;
- de oppervlakte van het zwembad beslaat ten hoogste 20% van het bebouwingsgebied;
- de oppervlakte van het zwembad bedraagt ten hoogste 50 m²;
- het zwembad steekt ten hoogste 20 centimeter boven het maaiveld uit;
- de afstand tussen het zwembad en de woning bedraagt ten minste 2,5 meter.

Verder zijn de volgende regels van toepassing voor het vergunningvrij realiseren van tennisbanen:

- maximaal één tennisbaan per perceel;
- de oppervlakte van de tennisbaan beslaat ten hoogste 20% van het bebouwingsgebied;
- de oppervlakte van de tennisbaan bedraagt ten hoogste 650 m²;
- de afstand tussen de tennisbaan en de woning bedraagt ten minste 5 meter.
- de hoogte van hekken en lichtmasten rond tennisbanen bedraagt ten hoogste 4 meter;
- lichtmasten zijn voorzien van armaturen met uitsluitend een neerwaartse uitstraling.

Bijlage 2. Beleidskader logies (recreatief gebruik) in een woning

Onderscheid tussen gastenverblijven, bed & breakfast en toeristische verhuur van de woning.

Een gastenverblijf wordt gedefinieerd als een deel van de woning of een bijbehorend bouwwerk dat uitsluitend gebruikt wordt om niet-commercieel tijdelijk verblijf te bieden aan gasten van de hoofdbewoner, welke gasten hier niet permanent mogen verblijven. Gastenverblijven zijn altijd mogelijk binnen de woonbestemming, omdat er geen sprake is van een commerciële activiteit. In dezelfde lijn is ook incidentele toeristische verhuur, bijvoorbeeld woningruil in vakanties, toegestaan.

Als logies in een woning een commerciële activiteit wordt, is registratie verplicht en de daaraan gekoppelde toeristenbelasting verschuldigd. Toeristenbelasting wordt geheven per persoon per overnachting.

Bed & breakfast wordt beschouwd als een bijzondere vorm van een aan-huis-gebonden bedrijf die alleen met vergunning te realiseren is. Definitie: het bedrijfsmatig en op kleine schaal tegen betaling aanbieden van logies/overnachting in een daarvoor geschikte woning (hoofd- of bijgebouw) gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend wisselend recreatief verblijf met ontbijtmogelijkheid. Deze voorziening is nadrukkelijk niet bedoeld voor het laten overnachten van tijdelijke arbeiders of seizoenarbeiders. Voorwaarden voor realisatie van een bed & breakfast zijn:

- De bed and breakfast voorziening wordt geëxploiteerd door de hoofdbewoner(s) van hetzelfde perceel;
- Maximaal 25% van de vloeroppervlakte van hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag gebruikt worden voor de bed and breakfastvoorziening;
- Niet meer dan 3 slaapkamers, ten behoeve van maximaal 6 personen, mogen worden ingericht en gebruikt voor bed and breakfast;
- De bed and breakfast voorziening functioneert niet als een zelfstandige woning;
- Voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein dan wel in een duurzame parkeergelegenheid;
- Het gebruik van gevelreclame om de bed and breakfastvoorziening aan te duiden is niet toegestaan;
- Van tevoren is in voldoende mate verzekerd dat het beoogde gebruik geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat.

Toeristische verhuur van een woning is in beginsel strijdig met het woonkarakter, omdat volgens de Raad van State in een woonomgeving een zekere mate van duurzaamheid vereist is. Er is thans geen aanleiding om woningen aan de voorraad te onttrekken voor recreatief gebruik.

Bijlage 3. Beleidskader woningsplitsing

Nieuwe maatschappelijk en demografische ontwikkelingen leiden er steeds meer toe dat gezocht wordt naar woonvormen om samen met familieleden onder één dak te wonen en/of zorg te bieden aan familieleden. Een aantal vrijstaande woningen in de BEL-gemeenten is dermate groot dat het opsplitsen naar twee woningen binnen het oorspronkelijke hoofdgebouw mogelijk is. Door het splitsen van een vrijstaande woning naar twee woningen hoven bestaande bewoners niet te verhuizen en hebben starters en jonge gezinnen meer kans op een woning.

Het beleid gaat enkel uit van het splitsen van vrijstaande woningen naar twee woningen op het gehele grondgebied van de BEL-gemeenten. Het beleid voorziet niet in het splitsen:

- Van kavels, zodat er een extra hoofdgebouw gerealiseerd kan worden;
- Van panden met een andere bestemming;
- Van bedrijfswoningen;
- Van andere woningtypen dan vrijstaande woningen of
- In meer dan twee wooneenheden.

Woningsplitsing wordt gedefinieerd als het splitsen van een woning in twee wooneenheden die zelfstandig en permanent worden bewoond door twee afzonderlijke huishoudens, één en ander binnen het reeds bestaande hoofdgebouw. Er is hierbij sprake van twee voordeuren, twee afzonderlijke aansluitingen op nutsvoorzieningen en twee afzonderlijke brandcompartimenten.

Woningsplitsing is niet gelijk aan:

- Inwoning, omdat daarbij sprake is van één gemeenschappelijk huishouden met een gemeenschappelijk gebruik van verblijfsgebieden en/of entree, keuken en/of badkamer.
- Dubbele bewoning, omdat daarbij sprake is van één voordeur in een hoofdgebouw waarachter twee onderling met elkaar verbonden woongedeeltes voor twee huishoudens zijn, zonder dat er sprake is van gescheiden brandcompartimenten of nutsaansluitingen.
- Mantelzorg, omdat daarbij sprake is van het bieden van zorg aan een hulpbehoevende, waarbij uitsluitend met indicatie van een specialist vergunningvrij extra woonruimte kan worden gerealiseerd.

Woningsplitsing van een grondgebonden vrijstaande woning is met vergunning te realiseren onder de volgende voorwaarden, die tot doel hebben onevenredige aantasting van het woonklimaat te voorkomen:

- De te splitsen vrijstaande woning staat op grond waarop een woonbestemming (woning, tuin, erf) rust.
- Splitsen van gemeentelijke- en rijksmonumenten met een woonbestemming en panden met een woonbestemming in het Beschermd Dorpsgezicht is alleen toegestaan als het belang van het monument dan wel het beschermd dorpsgezicht dit toelaat en uitsluitend als er een positief advies is afgegeven door de BEL Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en in voorkomende gevallen de Rijksdienst voor Cultureel en Erfgoed of de Provincie Noord Holland, afdeling Monumenten en bij aanpassing van het pand de te beschermen cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.
- De splitsing dient te voldoen aan redelijke eisen van welstand, het Bouwbesluit, de bouwverordening, Wet Milieubeheer (in het kader van nabijheid van bedrijven), Wet Geluidhinder (in het kader van wegverkeerslawaaï) en andere van toepassing zijnde wetten en verordeningen zoals die op moment van de aanvraag om omgevingsvergunning gelden.
- Het moet gaan om splitsing van het oorspronkelijke hoofdgebouw van één naar twee woningen en moet plaatsvinden binnen het bestaande volume van het oorspronkelijke hoofdgebouw.
- Het moet gaan om splitsing van een bestaande vrijstaande woning die minimaal 10 jaar oud is.

- De splitsing moet stedenbouwkundig passen in het straatbeeld.
- De vrijstaande woning dient voor splitsing een woonoppervlak (gebruiksoppervlak als bedoeld in de NEN 2580) te hebben van minimaal 175 m². Na de splitsing dient iedere gesplitste woning een minimaal woonoppervlak (gebruiksoppervlak als bedoeld in de NEN 2580) te hebben van 75 m².
- Het perceel van de te splitsen woning dient voor splitsing een minimaal perceeloppervlak van 800 m² te hebben.
- Het te splitsen oorspronkelijke hoofdgebouw dient op minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelgrens af te liggen en 8 meter van de achtererfgrens.
- De overige voorwaarden genoemd in diverse bestemmingsplannen (bijvoorbeeld hoogte, diepte, oppervlak van aan-, uit- en bijgebouwen) blijven onverminderd van kracht.
- De splitsing dient te leiden tot een verkaveling waarbij de gesplitste percelen dienen te voldoen aan een bebouwingspercentage (inclusief bestaande aan- en bijgebouwen) niet hoger dan 30 %.
- Het in de vormgeving tot uitdrukking komende karakter en de samenhangende bouwmassa van het te splitsen pand dient behouden te blijven.
- Bij de aanvraag om omgevingsvergunning dient een terreininrichtingsplan te worden overgelegd waarin wordt aangegeven hoe het perceel gesplitst gaat worden en waar verharding op het perceel en indien van toepassing een extra uitweg op het perceel wordt aangelegd. Tevens dient aangegeven te worden waar er parkeergelegenheid voor tenminste één auto per gesplitste woning op eigen terrein gerealiseerd gaat worden. In dit terreininrichtingsplan dient ook aangegeven te worden waar fietsen en vuilnisbakken naast of achter de te splitsen woninggeplaatst kunnen worden.
- Een gesplitste woning behoudt de woonbestemming, met het daarbij behorende oppervlak aan aan- en bijgebouwen. De “nieuwe” woning krijgt geen zelfstandig recht op bijgebouwen, waarbij wel iedere woning moet beschikken over een bergruimte van tenminste 20 m². Er mag geen sprake zijn van verdere verdichting van het aangrenzende terrein met uitzondering van de bebouwing welke vergunningvrij gerealiseerd kan worden.
- De gesplitste woning wordt op kaart met de term ‘gesplitst’ aangeduid.

Bijlage 4. Beleidskader toepassen van parkeernormen

Parkeerbeleid is een autonome taak van de gemeente, waaraan gemeenten zelf invulling kunnen geven. Parkeerbeleid is van belang in verband met de verbetering van de bereikbaarheid en leefbaarheid. Via parkeerbeleid kunnen gemeenten de verdeling van de vaak schaarse parkeerruimte reguleren en overlast voorkomen. In geval van nieuwe ontwikkelingen en herontwikkelingen zijn initiatiefnemers gehouden om aan een parkeernorm te voldoen. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op landelijk erkende parkeerkencijfers van het CROW.

Norm

1. Voor het parkeren van motorvoertuigen en/of fietsen, alsmede voor het laden of lossen van goederen dienen voldoende voorzieningen te worden getroffen op het betreffende bouwperceel, tenzij hierin op een andere wijze wordt voorzien;
2. De ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
 - indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2 meter bij 5 meter en ten hoogste 3,25 meter bij 6 meter bedragen;
 - indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte, voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst, ten minste 3,5 meter bij 5 meter bedragen.
3. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op het bouwperceel;
4. Bij de beoordeling van de benodigde voorzieningen wordt het geldende parkeerbeleid gehanteerd, waarbij zowel de maatvoering als normering tot stand komt op basis van de ASVV van CROW dan wel de CROW publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' of de daarvoor in de plaats komende regeling.

Afwijkingsbepaling

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de norm en de parkeerkencijfers die gehanteerd worden voor het parkeren of stallen van auto's, fietsen, bromfietsen en voor het laden en lossen van goederen, indien:

- op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien;
- nadere besluitvorming ten aanzien van het parkeerbeleid en/of parkeernormen aanleiding geeft om af te wijken van de in het CROW (2018) opgenomen parkeernormen;
- het voldoen aan de parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Bijlage 5. Beleidskader hemelwateropvang

De drie gemeenten stellen in het belang van de bescherming van het milieu regels aan het lozen van afvloeiend hemelwater. Deze regels geven vorm aan de gemeentelijke watertaken (zorgplichten) en zijn gebaseerd op het (verbreed) Gemeentelijk Rioleringsplan.

Algemene uitgangspunten zijn:

- In gebieden waar stedelijk afvalwater en hemelwater apart worden ingezameld, is het niet toegestaan hemelwater op het openbaar vuilwater riool te lozen. Daar mag geloosd worden op het openbaar hemelwaterstelsel.
- Eigenaren van bestaande bouwwerken die aangesloten zijn op het openbaar gemengd riool mogen het hemelwater blijven lozen op dit rioolstelsel.
- Uitgangspunt bij bouwwerkzaamheden is een gescheiden inzameling en transport van hemelwater.

Bij bouwwerkzaamheden zijn de volgende drie situaties te onderscheiden:

1. het bouwen van een nieuw bouwwerk;
 2. het verbouwen van een bestaand bouwwerk, waarbij het verharde oppervlak toeneemt;
 3. het toe laten nemen van het verharde oppervlak of realiseren van een nieuw verhard oppervlak, anders dan het bouwen of verbouwen van bouwwerken.
-
1. In geval van een nieuw bouwwerk is de eigenaar verplicht om het hemelwater lokaal in de bodem te laten infiltreren dan wel op nabij gelegen oppervlaktewater te lozen en daarbij is het niet toegestaan uitlogende materialen zoals zink, koper en lood te gebruiken. Het is verboden hemelwater te lozen op het openbaar gemengd riool of openbaar vuilwaterriool.
 2. In geval van het verbouwen van bestaande bouwwerken, waarbij het verharde oppervlak toeneemt, zijn er twee aanvliegroutes:
 - a. Wanneer er met de verbouwing minder dan 50% (ten opzichte van de huidige situatie) aan verhard oppervlak wordt toegevoegd aan het bestaande bouwwerk, mag het hemelwater op alleen het toegevoegde verharde oppervlak niet geloosd worden op het openbaar riool (gemengd of vuilwater).
 - b. Wanneer er met de verbouwing meer dan 50% (ten opzichte van de huidige situatie) aan verhard oppervlak wordt toegevoegd aan het bestaande bouwwerk dienen voorzieningen te worden aangebracht waarmee het hemelwater afkomstig van het hele bouwwerk niet meer wordt geloosd op het openbaar riool (gemengd of vuilwater).In beide gevallen zal het hemelwater dat niet meer wordt geloosd op het openbaar riool op eigen terrein verwerkt moeten worden of naar nabij gelegen oppervlaktewater afgevoerd moeten worden, zonder dat daarbij gebruik gemaakt wordt van uitlogende materialen zoals zink, koper en lood.
 3. In deze situatie is er sprake van een toename van het verharde oppervlak zonder dat er sprake is van een gebouw, bijvoorbeeld bij het realiseren van een terras in de tuin. Deze situatie wordt gelijk gesteld aan situatie 2a en derhalve mag het hemelwater op de nieuw te realiseren verharding niet geloosd worden op het openbaar riool (gemengd of vuilwater).



Naar een bodemplaat voor één Omgevingsplan voor de BEL - gemeenten



Versie 15 september 2020

Inhoudsopgave

Hoofdstuk	Pag.	Bijlage	Pag.
1 Inleiding	3	1 Lijst van bestemmingsplannen	22
2 Hoofdindeling bestemmingen	6	2 Hoofdindeling bestemmingen	25
3 Begrippen en wijze van meten	9	3 Gebiedsindeling	30
4 Inzicht in solitaire functies	10	4 Solitaire functies	32
5 Gebruiks- en bouwbepalingen	12	5 Gebruiks- en bouwbepalingen	39
6 Dubbelbestemmingen	16	6 Dubbelbestemmingen	91
7 Confrontatie met Omgevingsplan	18		
8 Conclusies en aanbevelingen	20		

Hoofdstuk 1. Inleiding

Achtergrond

Op 1 januari 2022 treedt de Omgevingswet in werking. Op dat moment worden alle bestemmingsplannen in een gemeente, samen met een 'bruidsschat' van de rijksoverheid, samengevoegd in een zogeheten Omgevingsplan. Hoe beter de vigerende bestemmingsplannen dan al op elkaar zijn afgestemd, des te eenvoudiger is het Omgevingsplan door de gemeente zelf vervolgens naar de eigen hand te zetten. De periode voorafgaand aan de invoering van de Omgevingswet is derhalve cruciaal voor een harmonisatie van bestemmingsregelingen.

De Omgevingswet, en specifiek het digitale systeem (DSO), gaat er vanuit dat op adresniveau de relevante regels met één druk op de knop te zien zijn. Omdat beelden meer zeggen dan 100 woorden, verdient het aanbeveling zoveel mogelijk de regels 'in beeld' te brengen. Dat betekent niet dat het systeem achter het digitale beeld ook op gebiedsniveau moet zijn geregeld. Sterker nog, de VNG zet in haar casco van het omgevingsplan 'niet gebieden voorop, maar activiteiten en de oogmerken om die te regelen'. Dat betekent dat als de regelingen geharmoniseerd zijn, er nog een stevige vertaalslag nodig is van bestemmingsplannen en verordeningen naar het omgevingsplan. In hoofdstuk 7 wordt een tipje van de sluier opgelicht.

De BEL-gemeenten (Blaricum, Eemnes en Laren) willen deze periode gebruiken om daar waar mogelijk de bestemmingsregelingen ook op elkaar af te stemmen. Dat scheelt immers veel werk na de invoering van de Omgevingswet. Voorwaarde is dat dit beleidsneutraal gebeurt. Beleidsneutraal betekent in dit geval dat als gevolg van de harmonisatie de rechten en plichten van burgers en bedrijven die in de bestemmingsplannen opgesloten zitten en aan een locatie gekoppeld zijn, niet fundamenteel veranderen. Beleidsneutraal betekent niet dat we onze ogen moeten sluiten voor maatschappelijke veranderingen die

ingrijpende gevolgen hebben voor de praktijk van ruimtelijke ordening en meer specifiek de wijze van bestemmen.

Vier paradigmawisselingen gaande

Wat zijn dan die maatschappelijke veranderingen? We onderscheiden vier paradigmawisselingen:

1. Van ontwikkeling en grootschalige herontwikkeling naar beheer en kleinschalige transformatie;
2. Van de overheid als eigenaar-ontwikkelaar naar de overheid als regisseur;
3. Van scheiden en mengen op grond van functies naar scheiden en mengen op grond van de gevolgen voor de directe omgeving;
4. Van inspraak achteraf naar participatie gedurende de planvorming.

Om deze vier paradigmawisselingen beter te kunnen duiden is het van belang het wezen van ruimtelijke ordening te doorgronden. In bestemmingsplannen wordt voor elke fysieke vierkante meter van het gemeentelijk grondgebied vastgelegd welk gebruik en welke bebouwing is toegestaan en welk dus niet. Daarbij is een groot verschil tussen ontwikkellocaties en beheerlocaties. Op ontwikkellocaties is nog flexibiliteit nodig om de planvorming te kunnen detailleren. Als de (her)ontwikkellocatie groot genoeg is, leidt ook de vraag welke menging en scheiding wordt benut niet op korte termijn tot problemen, dat komt pas na ingebruikname. Zo lang er geen 'buren' zijn die er last van kunnen hebben, is er niets mis mee om flexibiliteit in te bouwen.

Op beheerlocaties verdient het eerder aanbeveling om de bestaande situatie nauwkeurig vast te leggen en slechts zeer beperkt flexibiliteit te bieden. Flexibiliteit is leuk als je zelf initiatiefnemer bent, maar kan veel minder leuk zijn als je de buurman bent. Bij ingrepen in de bestaande situatie is het dan ook nodig om in gesprek met de omgeving te laten zien dat de ingreep per saldo leidt tot een verbetering en de afweging te maken of het nadeel voor individuele belangen niet te groot is.

Ruimtelijke ordening gaat over het afwegen van belangen, niet over het faciliteren van initiatiefnemers! Dat wordt onder de Omgevingswet niet anders.

Onze ruimtelijke ordening is ontwikkeld in een tijd dat de overheid zelf eigenaar, ontwikkelaar en initiatiefnemer was. En dan was het fijn om eigendommen van de overheid ruim te bestemmen, zodat er flexibiliteit was om functies te schuiven. De bestemming Maatschappelijk is een vergaarbak van de meest uiteenlopende activiteiten die niet eens naast elkaar passen. Een omgeving waarin bijvoorbeeld een basisschool, een opvanglocatie van daklozen, een uitvaartcentrum, een dierenpension en een militaire zendinstallatie naast elkaar zitten is geen goed geordende ruimte, maar het valt wel onder één bestemming.

Aanpak en opbouw van de rapportage

In de afgelopen periode zijn diverse analyses gemaakt, waarbij de vigerende bestemmingsplannen die op het grondgebied van de BEL-gemeenten van toepassing zijn, met elkaar zijn vergeleken. Deze vergelijking was gericht op de gebruikte bestemmingen, de begripsbepalingen en wijze van meten en de inhoud van de bestemmingsregelingen zelf. Wat is er eigenlijk geregeld en waarom verschilt dat van elkaar? In veel gevallen zijn de verschillen een zaak van niet consequent gehanteerde terminologie. Dat is niet verwonderlijk nu er circa 10 jaar tussen de vaststellingsdata van de verschillende bestemmingsplannen zit. Beleidsneutraal overgaan is daarbij eenvoudig en vooral een semantische discussie.

Één meer fundamentele discussie kwam bij de analyse aan het licht: is het zinvol de bestemmingslegging, vooruitlopend op de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan, te veranderen en in hoeverre is dat nog beleidsneutraal? Omdat alleen de discussie benoemen tot weinig leidt, is een voorstel voor een hoofdindeling van bestemmingen op het grondgebied gemaakt, rekening houdend met de genoemde paradigmawisselingen.

De rapportage bestaat uit een hoofdtekst met de belangrijkste bevindingen en conclusies uit de analyses en een bijlagenboek met de volgende onderdelen van de analyse:

1. Een overzicht van vigerende bestemmingsplannen en beheersverordeningen;
2. Een overzicht van gebruikte bestemmingen;
3. Een indeling van het grondgebied in gebiedstypen;
4. Een overzicht van solitaire functie-bestemmingen (Maatschappelijk, Bedrijf, Bedrijventerrein, Kantoor, Horeca, Dienstverlening, Detailhandel, Cultuur en Ontspanning met omvang en omgevingstype.
5. Een analyse van de woonbestemming (als belangrijkste bestemming) in vier typologieën, waaruit aanbevelingen voor de beleidsneutrale overgang volgen voor het gebruik, het bouwen en de wijze van verbeelding.
6. Een analyse van gebruikte dubbelbestemmingen met aanbevelingen voor een beleidsneutrale overgang.

In de hoofdtekst wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de hoofdindeling van bestemmingen die vooral bedoeld is om een duidelijke (gebiedsgerichte) koppeling te leggen tussen de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan. Dit hoofdstuk mag dan ook gezien worden als een opmaat naar een deel van de Omgevingsvisie, waarbij met name de vraag aan de orde komt in welke mate per gebied flexibiliteit gewenst is, vooral op de begane grond. In het bestemmingsplan Centrum Laren is het in de bestemming Centrum wel rechtstreeks mogelijk om een woning, een kantoor, een bedrijf of een horecazaak op de begane grond in te ruilen voor een winkel of voor dienstverlening, maar andersom is altijd een procedure nodig. Maar de uitwisseling in de linten naar het hart van het dorp zou wel eens ook de andere kant op kunnen gaan. Ook is een scherpere afbakening van gewenste publieksgerichte functies die voor de beoogde levendigheid in het centrum zorgen nodig: zo zorgen bepaalde typen daghoreca en lichte bedrijvigheid voor meer levendigheid dan een gemiddelde makelaar (dienstverlening).

In hoofdstuk 3 wordt de noodzaak om begrippen op elkaar af te stemmen voor het voetlicht gebracht. Dit gebeurt inmiddels in regionaal verband. Dezelfde taal spreken schept veel duidelijkheid. Apart beschikbaar is de vergelijking van begrippen en wijze van meten.

Hoofdstuk 4 presenteert de resultaten van de zoektocht naar de wijze waarop is omgegaan met solitaire functies. Daar blijken veel verschillen in te zitten. Functies die onder verschillende bestemmingen voorkomen en de wijze van uitwisseling tussen functies verschillen sterk.

Hoofdstuk 5 vat de uitkomsten van de analyse van de woonbestemming (als belangrijkste bestemming) in vier typologieën samen, waaruit aanbevelingen voor de beleidsneutrale overgang volgen voor het gebruik, het bouwen en de wijze van verbeelding.

Hoofdstuk 6 doet dit op soortgelijke wijze voor de analyse van gebruikte dubbelbestemmingen.

In hoofdstuk 7 zetten we de conclusies uit de voorgaande hoofdstukken af tegen de nieuwe vorm en indeling van het Omgevingsplan. Het hoofdstuk begint met een toelichting op de indeling van het Omgevingsplan en laat vervolgens zien hoe bestemmingen, dubbelbestemmingen, gebruiks- en bouwregels in het Omgevingsplan terecht komen.

Hoofdstuk 8 ten slotte bevat ten slotte conclusies en aanbevelingen. Inhoudelijke aanbevelingen, maar ook aanbevelingen hoe het proces aan te vliegen om uiteindelijk te komen tot een consistent samenstel van Omgevingsvisie en Omgevingsplan.

Hoofdstuk 2. Hoofdindeling bestemmingen

Vigerende bestemmingsplannen

De BEL-gemeenten beschikken over een gebiedsdekkend palet van bestemmingsplannen. In Blaricum zijn 6 hoofdbestemmingsplannen te onderscheiden, vastgesteld in de periode tussen 2010 en 2018. In Eemnes zijn eveneens 6 hoofdbestemmingsplannen te onderscheiden en een beheersverordening voor bedrijventerrein Bramenberg. Deze zijn vastgesteld in de periode 2012-2016. Voor het ontwikkelingsgebied Zuidpolder in Eemnes zijn in 2018 herzieningen vastgesteld die het grondgebied van het in ontwikkeling zijnde woongebied en bedrijventerrein volledig omvatten. In Laren zijn 5 hoofdbestemmingsplannen te onderscheiden, waarbij het bestemmingsplan Natuurgebied niet digitaal is vastgesteld. In totaal zijn 16 digitaal vastgestelde hoofdbestemmingsplannen met elkaar vergeleken. Kleinere herontwikkelingen zijn planologisch mogelijk gemaakt met postzegel-bestemmingsplannen of omgevingsvergunningen met afwijking. Een overzicht is opgenomen in bijlage 1.

Van de 16 digitaal vastgestelde hoofdbestemmingsplannen is alleen het bestemmingsplan 'Herziening bedrijventerrein Zuidpolder' primair gericht op bedrijven. De andere bestemmingsplannen hebben allemaal voornamelijk betrekking op residentiële functies en aanpalende voorzieningen.

Gebruikte bestemmingen

In het overzicht van gebruikte bestemmingen (bijlage 2) valt op dat er onregelmatig gebruik wordt gemaakt van gesplitste bestemmingen met specifieke bestemmingsbenaming. Specifieke bestemmingsbenamingen zijn logisch en in den lande veel gebruikt bij de bestemmingen Agrarisch, Bedrijf, Gemengd, Centrum, Recreatie, Wonen en Waarde-Archeologie.

Daarentegen komt een specifieke bestemmingsbenaming voor bij tamelijk eenduidige bestemmingen als Bos, Groen, Tuin, Verkeer en Waarde-Cultuurhistorie. Verkeer kent een onderscheid in Verkeer-Rijksweg voor de A27 en A1, Verkeer voor de hoofdwegen en Verkeer-Verblijfsgebied voor de woonstraten. Dat is op zich een vaker gebruikt onderscheid, alhoewel de onderliggende regeling niet veel verschil laat zien. Het onderscheid in Tuin-1 en Tuin-2 is een eenmalig en niet direct verklaarbaar onderscheid. Bij Groen wordt in Laren Groen met waarden en Groen-Landschappelijke waarden gebruikt voor blijkbaar belangrijke groengebiedjes, maar er is geen koppeling met de hoofdgroenstructuur, die wel voor de hand zou liggen. Bij de bestemming Wonen wordt soms gebruik gemaakt van de specifieke benamingen Wonen-1 en Wonen-2, waarbij in de meeste gevallen onder Wonen-2 de grote kavels met een andere erfregeling worden geschaard en waar ook opties voor zwembaden en tennisbanen om de hoek komen kijken. Het gebruik van de bestemming Wonen-Gestapeld komt vreemd over, nu gestapeld een bouwaanduiding is.

De bestemming 'Centrum' wordt gebruikt in de bestemmingsplannen 'Centrum Laren', 'Blaricum-Dorp', 'Kom Beschermd Dorpsgezicht' en 'Kern Eemnes'. De bestemming Gemengd wordt gebruikt voor een bonte verzameling aan gemengde functies zoals een sportschool of een theater met aanpalende functies.

Het gebruik van de bestemming Agrarisch binnen de dorpskernen is ook opvallend, omdat er binnen de dorpskernen agrarische bedrijfsvoering – met uitzondering van hobbymatig gebruik dat evenwel niet onder de hoofdbestemming Agrarisch valt - niet meer mogelijk is. In veel gevallen zal het gaan om voormalige agrarische bebouwing die nu veeleer recreatief zal worden gebruikt of als groenvoorziening in het dorp geldt. Het argument van planschade is niet valide, als de bouwmogelijkheden niet worden ingeperkt, omdat het gebruik als agrarische grond toch al niet meer mogelijk is.

De dubbelbestemming Waarde-Archeologie is vanaf 2014 consequent gehanteerd. Daarvoor was nog deels sprake van een andere systematiek.

Ten slotte valt het veelvuldig gebruik van verschillende dubbelbestemmingen met de term Waarde op. 'Waarde-Archeologie' en 'Waarde-Cultuur-historie' zijn gebruikelijk, 'Waarde-Natuur' en 'Waarde-Landschap' komen veel minder voor.

Grondslagen onder de hoofddeling van bestemmingen

In algemene zin is mengen en scheiden een essentieel onderdeel van ruimtelijke ordening. Steeds meer wordt duidelijk dat vooral de impact op de directe omgeving, zowel negatief in de zin van (mogelijke) overlast als positief in de zin van kruisbestuiving, essentieel is voor de bestemmingslegging. Daarbij is een onderdeel in gebiedstypen noodzakelijk. Er worden drie gebiedstypen onderscheiden:

1. De woonomgeving, waarin het residentiële karakter bepaalt welke andere activiteiten nog inpasbaar zijn;
2. De gemengde omgeving, waarin juist gestreefd wordt naar een levendige omgeving met een mix van activiteiten, waaronder wonen:
 - a. Een dorps lint in het oude centrum of op de overgang van de stedelijke omgeving naar het buitengebied;
 - b. Een stedelijk hoofdwinkelcentrum met appartementen;
3. De eendimensionale omgeving met één dominante functie, die zich niet verhoudt met wonen, te weten:
 - a. De infrastructurele omgeving;
 - b. Het (grootschalige) bedrijventerrein;
 - c. (Een campus met) grootschalige (publieksgerichte) voorzieningen;
 - d. De recreatieterreinen (verblijfs- en/of dagrecreatie);
 - e. Het 'hardcore' agrarische gebied, gericht op agrarische productie;
 - f. De te beschermen natuurgebieden.

Op het grondgebied van de BEL-gemeenten is op deze basis een kaart getekend. De kaart is opgenomen in bijlage 3. De begrenzing volgt logisch uit de bestemmingsregelingen en uit de fysieke situatie. Er is uitgegaan van een minimale omvang van gebiedstypen van enkele hectaren.

Met name de overgang tussen de gemengde omgeving en de woonomgeving is aan verandering onderhevig.

Aan deze gebiedsindeling kunnen grotendeels de gebruikelijke bestemmingen gekoppeld worden, los van de vraag hoe die bestemmingen in het Omgevingsplan uiteindelijk gaan heten. Zo lang dat nog niet bekend is, wordt gebruik gemaakt van de bestemmingsnamen conform de landelijke standaarden (SVBP2012).

In elk gebiedstype kunnen de bestemmingen Verkeer-Verblijf¹, Groen en Water voorkomen. Groen wordt uitsluitend gebruikt voor die delen die tot de hoofdgroenstructuur behoren. Water wordt uitsluitend gebruikt voor de primaire watergangen en grote wateren (niet zijnde primair infrastructuur). Verkeer-Verblijf wordt gebruikt voor alle openbaar toegankelijke buitenruimte, waaronder straten, paden en pleinen, parkeerplaatsen maar ook parken en groenvoorzieningen die niet tot de hoofdgroenstructuur behoren. De vraag of parkeerplaatsen zijn toegestaan kan met een aanduiding worden geregeld; deze aanduiding is dan – uitgaande van de veronderstelling dat Groen alleen de hoofdgroenstructuur aangeeft – per definitie niet binnen de bestemming Groen te gebruiken.

¹ De naam van deze bestemming zou idealiter niet Verkeer als hoofdbenaming hebben maar Verblijf. Deze komt echter in SVBP niet voor.

Het volgende overzicht is dan te maken:

Gebiedstype	Bestemming	Gericht op
Woonomgeving	Wonen	Woonpercelen
	Tuin	Grotere private tuinen met landschappelijke waarde
Gemengde omgeving (A)	Centrum	Percelen
Gemengde omgeving (B)	Gemengd (1 t/m x)	Percelen, waarbij de mate van uitwisseling van functies per perceel of stadsblok bepaald wordt
	Tuin	Grotere private tuinen met landschappelijke waarde
Infrastructurale omgeving	Verkeer	Wegen, spoorwegen, waterwegen inclusief verzorgingsplaatsen, stations en havens
Bedrijventerrein	Bedrijventerrein	Percelen
Campus	Dienstverlening - <verbijzondering>	Bijvoorbeeld kantoorlocaties, ziekenhuisterreinen, uitvaartcentra, onderwijsterreinen
	Sport	Sportterreinen
	Maatschappelijk - <verbijzondering>	Bijvoorbeeld Begraafplaatsen, Militaire terreinen, Zorginstellingsterreinen
Recreatie	Recreatie	Bijvoorbeeld kampeerterreinen, bungalowparken, jachthavens, vermaaksparken
Agrarisch	Agrarisch	Percelen
Natuur	Natuur	Natuurgebieden

De gebiedstypen zijn – in het verleden – veelal niet helemaal zuiver tot ontwikkeling gekomen. Dit hoeft ook niet en is eenvoudig verklaarbaar vanuit de ontwikkeling van dorpen rond voormalige agrarische nederzettingen en vanuit andere gedachten over ordening in het verleden. Dat betekent dat er bedrijfsmatige activiteiten in plaatsvinden die – als er opnieuw geordend zou mogen worden – niet terug zouden keren. Zeker

niet met de bedoeling om tot monofunctionele wijken te komen, maar alleen gericht op activiteiten die echt niet meer passen in de omgeving. In de omgevingsvisie zal aangegeven moeten worden om welke activiteiten dat gaat. Voor die activiteiten kunnen specifieke bestemmingen met specifieke aanduidingen gebruikt worden. Daarmee wordt ook het signaal afgegeven dat de activiteit mag blijven bestaan tot een maximale oppervlakte, maar dat het verstandig is om in geval van een substantiële investering na te denken over een relocatie in een ander gebiedstype. De specifieke bestemmingen die daarvoor benut kunnen worden zijn Bedrijf, Detailhandel, Horeca, Kantoor, Cultuur en Ontspanning.

In het landelijk gebied zijn overgangsgebieden tussen met name landbouw en natuur. Deze zijn te vangen met de bestemmingen Agrarisch met waarden (als de agrarische functie nog wel dominant is) of met de functieaanduidingen bosbeheer, beweiding of vollegrondsteelt binnen Natuur. De bestemming Bos hoeft dan niet meer gebruikt te worden, maar is of een onderdeel van de bestemming Natuur of een specifieke vorm van Agrarisch (productiebos). Alle hoofdgroepen van bestemmingen in het SVBP zijn dan gebruikt, maar worden wel duidelijker en specifieker toegekend.

Een andere bestemmingsbenaming heeft an sich geen gevolgen voor planschade; daarvoor zijn de gebruiks- en bouwmogelijkheden bepalend. De gebruiks- en bouwmogelijkheden kunnen beleidsneutraal één op één worden overgezet om elk risico op planschade te elimineren. Enige harmonisatie leidt evenwel ook niet tot planschade, omdat kleine veranderingen in bijvoorbeeld de maximale hoogtemaat van bouwwerken geen gebouwen zijnde niet een enorme waardedaling van het perceel tot gevolg heeft.

Het voorstel voor de bestemmingsbenaming is vooral bedoeld om een duidelijke (gebiedsgerichte) koppeling te leggen tussen de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan.

Hoofdstuk 3. Begrippen en wijze van meten

Inleiding

In separate bijlagen is een overzicht opgenomen van alle gebruikte begrippen in de vigerende hoofdbestemmingsplannen, alsmede van alle gebruikte wijzen van meten.

Analyse begripsbepalingen

Wat in de eerste plaats opvalt is dat kernbegrippen die in meerdere definities en omschrijvingen terug (kunnen) komen niet in alle geanalyseerde bestemmingsplannen terugkomen. Voorbeelden zijn de begrippen 'bedrijf', 'bevoegd gezag', 'dak', 'dienstverlening', 'kelder', 'maaiveld', 'seksinrichting' en 'voorgevel'.

In de tweede plaats valt op dat algemene kernbegrippen niet in alle bestemmingsplannen op dezelfde manier worden gedefinieerd. Dat is bijvoorbeeld het geval bij aan- en uitbouw. Verder kan vrij eenvoudig de regeling voor bestaande maten op één lijn worden gebracht.

In de derde plaats valt op dat begripsomschrijvingen ontbreken terwijl er in het desbetreffende bestemmingsplan wel een regeling voor geldt. Zo worden bedrijfsgebouwen gedefinieerd zonder definitie van bedrijf, monumentendeskundigen zonder definitie van monument.

In de vierde plaats worden er definities gegeven van specifieke functies of ruimten, waarbij niet duidelijk is wat de ruimtelijke relevantie is. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de begrippen amfitheater, internetwinkel, kantine, kuilvoerplaat, makelaar, sociëteit, trekkas, tuinmanswoning en trouwlocatie. Dergelijke begrippen zijn alleen zinvol als er een regeling aan gekoppeld is die of qua gebruik of qua bouwmogelijkheden substantieel andere mogelijkheden biedt en niet al elders is gedefinieerd. Een tuinmanswoning is bijvoorbeeld niet anders dan een bedrijfswoning

en een trouwlocatie wordt al geregeld in een aanwijzingsbesluit van de gemeente.

Analyse wijze van meten

De wijze van meten zou in elk bestemmingsplan gelijk moeten zijn. Er is immers geen denkbaar onderscheid binnen de BEL-gemeenten dat zou leiden tot een andere manier van meten. Wat opvalt is dat voor een aantal onderdelen de wijze van meten ontbreekt, met name voor afstand, dakhelling, inhoud en vloeroppervlak. Binnen de definities zijn er kleine verschillen te onderscheiden. Onder de vigeur van de Omgevingswet wordt de wijze van meten op rijksniveau bepaald, zodat deze automatisch in Omgevingsplan 1.0 terecht komt.

Harmonisatie van begrippen

De harmonisatie van begrippen is in de Gooi- en Vechtstreek op regionaal niveau opgepakt. De planning is erop gericht om in de loop van 2021 een volledige lijst van begrippen met bijbehorende eenduidige definities te hebben die elke gemeente hanteert. Verder is het de bedoeling om de lijst van begrippen centraal actueel te houden.

Hoofdstuk 4. Inzicht in solitaire functies

Inleiding

In hoofdstuk 2 is aangegeven dat er bestaande activiteiten zijn die – als er opnieuw geordend zou mogen worden – niet terug zouden keren. Voor die activiteiten kunnen in de nieuwe situatie specifieke bestemmingen met specifieke aanduidingen gebruikt worden. Daarmee wordt ook het signaal afgegeven dat de activiteit mag blijven bestaan, maar dat het verstandig is om in geval van een substantiële investering na te denken over een relocatie in een ander gebiedstype. De specifieke bestemmingen die daarvoor benut kunnen worden zijn Bedrijf, Detailhandel, Horeca, Kantoor, Cultuur en Ontspanning.

Geanalyseerd is in hoeverre deze bestemmingen nu al voorkomen op het grondgebied van de BEL-gemeenten. Het overzicht is opgenomen in bijlage 4.

Analyse

In de onderstaande tabellen is aangegeven hoe vaak de solitaire bestemmingen voorkomen en om welke oppervlakte het gaat. In totaal gaat het om 100 hectare, circa een zestigste deel van het totale grondoppervlak van de drie gemeenten.

Bestemming	Blaricum	Eemnes	Laren	BEL
Bedrijf	25	36	45	106
Kantoor	1	4	22	27
Horeca	6	5	5	16
Detailhandel	1	10	6	17
Cultuur	2	0	1	3
Maatschappelijk	14	24	39	77
Totaal	49	79	118	246

Aantal solitaire bestemmingen per gemeente

Bestemming	Blaricum	Eemnes	Laren	BEL
Bedrijf	61.100	213.650	67.160	341.910
Kantoor	3.450	1.800	37.820	43.070
Horeca	9.300	17.880	8.000	35.180
Detailhandel	13.500	5.360	600	19.460
Cultuur	14.450	0	1.800	16.250
Maatschappelijk	55.170	148.480	413.500	617.150
Totaal	156.970	387.170	528.880	1.073.020

Inschatting oppervlakte solitaire bestemmingen per gemeente

Binnen de toegekende solitaire bestemmingen is sprake van een enorme diversiteit. Kinderopvang bijvoorbeeld komt zowel voor onder de bestemming Bedrijf als de bestemming Maatschappelijk. Bij bedrijf wordt soms de algemene aanduiding Bedrijf gebruikt met ruimte voor activiteiten tot en met milieucategorie 2, soms wordt een specificatie gebruikt zoals garagebedrijf en soms gebeurt beide. In de kern Eemnes is voor die situaties die op termijn minder wenselijk zijn, een wijzigingsbevoegdheid gebruikt. Het verdient aanbeveling om in de loop naar het Omgevingsplan per locatie na te gaan in hoeverre het gewenst is dat het thans gevestigde bedrijf er mag blijven zitten, maar nog veel belangrijker wat er zou mogen als het thans gevestigde bedrijf zou vertrekken en er een nieuwe invulling kan komen. Op die basis kan gekozen worden voor een gewenste hoofdfunctie met altijd de ruimte voor het bestaande bedrijf om zich ter plaatse te handhaven.

De bestemming Maatschappelijk

In de bestemming Maatschappelijk komt een grote variatie aan typen activiteiten voor die samen een aanzienlijk grondoppervlak in beslag nemen. In Laren is al grotendeels voorzien in de differentiatie door aan vrijwel elke maatschappelijke bestemming een aanduiding te geven. In de bestemmingsomschrijving wordt dan evenwel maatschappelijke voorzieningen, gedefinieerd als 'voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs, sociaal-culturele doeleinden,

openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren' overall toegestaan en ter plaatse van de aanduiding specifiek de aangeduide activiteit. Op deze wijze zijn bijvoorbeeld verslavingsopvang, een dierenasiel en de brandweerkazerne in elke maatschappelijke bestemming mogelijk, terwijl niet alle locaties voor die activiteiten geschikt zijn. Terwijl het meer voor de hand ligt om voor 'gevoelige' maatschappelijke activiteiten alleen de aangeduide activiteit toe te laten en alleen als het gebied het toelaat ook andere vormen van maatschappelijke voorzieningen toe te laten. Ook hier past het om in de Omgevingsvisie een filosofie neer te leggen hoe om te gaan met de spreiding van 'gevoelige' maatschappelijke voorzieningen.

Hoofdstuk 5. Gebruiks- en bouwbepalingen

Inleiding

Veruit de meest voorkomende bestemming binnen de BEL-gemeenten is de woonbestemming. Deze woonbestemming is op verschillende manieren uitgewerkt. Dat is op zich ook niet gek, nu er verschillende vormen van wonen zijn. In bijlage 5 zijn vier typologische situaties geanalyseerd, waarbij per type een voorbeeld uit Blaricum, uit Eemnes en uit Laren is gebruikt. Zo mogelijk is een vierde voorbeeld genomen uit het bestemmingsplan Centrum Laren 2018, waaraan een uitgebreid participatieproces ten grondslag heeft gelegen en dat binnen de BEL als een voorbeeld wordt gezien.

De vier typologieën zijn:

- a. Vrijstaand wonen op ruime kavels;
- b. Rijwonen in de wijk;
- c. Appartementenblok met voorzieningen;
- d. Wonen in een lint, al dan niet gemengd met bedrijfsactiviteiten.

Analyse

In de bestemming 'Wonen' valt in de eerste plaats op dat beroep aan huis consequent wordt toegestaan. Voor veel andere activiteiten wordt een specifieke aanduiding gebruikt. In enkele bestemmingsplannen wordt bed and breakfast rechtstreeks en overal toegestaan, terwijl in andere bestemmingsplannen dat alleen bij een aanduiding geldt. Als voorzieningen worden soms wel en soms niet zwembaden, tennisbanen en paardenbakken genoemd.

De bouwregeling gaat tamelijk consequent uit van een bouwvlak waarin de hoofdgebouwen moeten worden gesitueerd. De maximale goot- en nokhoogte worden veelal, maar niet consequent op de verbeelding aangegeven. Zeer wisselend is het gebruik van minimale en maximale breedte en inhoud.

In de bouwregeling valt op dat er vaak gewerkt wordt met type woningen. Wisselend wordt onderscheid gemaakt tussen vrijstaande woningen, tweekappers, aaneengebouwde woningen en gestapelde woningen. Alleen het onderscheid tussen gestapelde woningen en grondgebonden woningen is altijd essentieel voor het ruimtegebruik. Een verder onderscheid in grondgebonden woningen is minder relevant als het aantal woningen geregeld is, omdat in samenspraak met een bouwvlak dan wel duidelijk is welke mogelijkheden er zijn. En het verschil tussen tweekappers die met garages geschakeld zijn en aaneengebouwde woningen is niet zo groot.

Het maximum aantal woningen wordt niet consequent aangegeven. In de meeste gevallen wordt het op de verbeelding aangegeven in het geval er meer woningen per bouwvlak zijn en is in de regels aangegeven dat als er niets op de verbeelding staat er maximaal één woning is toegestaan. Dit is juridisch gezien een logische redenering. Het verdient de voorkeur om in de aanloop naar het Omgevingsplan ook in de bestaande gebieden het aantal woningen te inventariseren en vast te leggen, zonder dat de bouwmogelijkheden veranderen. Hierdoor is bij elke aanvraag duidelijk dat er een nieuwe bouwtitel wordt verstrekt en kunnen daaraan ook financiële afspraken worden verbonden. Dat vergt wel een zeer gedegen opname – met kans op fouten – maar geeft naar de toekomst toe wel veel duidelijkheid, omdat niet in elk individueel geval hoeft te worden nagegaan hoe de situatie ten tijde van vaststelling van het omgevingsplan was.

Daar waar combinaties met andere functies, zoals detailhandel, dienstverlening, horeca en dergelijke aan de orde is, wordt in alle gevallen onderscheid gemaakt tussen functies die op de begane grond, op de verdieping en in de kelder zijn toegestaan. De gedachtegang is overal hetzelfde: er worden functies rechtstreeks toegelaten op de begane grond, waardoor uitwisseling zonder afwijking van het bestemmingsplan mogelijk is. In het bestemmingsplan Centrum Laren is daarbij de expliciete uitspraak gedaan dat dat geldt voor de functies detailhandel en

dienstverlening (met balie) in het centrumgebied. Buiten het centrumgebied worden de specifieke functies bestemd. Daar waar uitwisseling niet gewenst is, bijvoorbeeld in het geval van horeca of specifieke bedrijvigheid, is binnen de bestemming met een aanduiding vastgelegd waar de desbetreffende functie is toegestaan. Wonen op de verdieping wordt overal toegestaan.

Beleidsneutraal overgaan gebruik

Er is sprake van een grote mate van eenduidigheid in het gebruik van de woonbestemming. De volgende bestemmingsregeling lijkt voor alle woonbestemmingen te kunnen gelden:

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN GEBRUIK

- Wonen
- Mantelzorg binnen bestaande gebouwen (rijksregeling)
- Erven, tuinen, water, parkeervoorzieningen
- Zwembad, tennisbaan, terras, uitsluitend voor privégebruik
- Aan-huis-gebonden beroep of -bedrijf:
 - Woonfunctie als primaire functie handhaven
 - Maximaal 25% van de vloeroppervlakte van hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken
 - Vloeroppervlak maximaal 40 m²
 - Geen onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
 - Geen gebruik van gevelreclame;
 - Activiteit wordt uitgeoefend door hoofdbewoner(s);
 - Bedrijfsactiviteiten maximaal milieucategorie 1;
 - Geen horeca en detailhandel.

TOEGESTAAN GEBRUIK MET VERGUNNING

- Aan huis verbonden beroep of bedrijf:
 - Vloeroppervlak maximaal 60 m²;
 - Bedrijfsactiviteiten maximaal milieucategorie 2.

Het verschil tussen de woonwijken en de villagebieden ligt in de toekenning van de woonbestemming en het gebruik van de tuinbestemming. Bij reguliere woonwijken is het gebruik van de tuinbestemming niet nodig. De regels rond vergunningvrij bouwen maken al onderscheid tussen voor- en achtertuin. Extra ruimte buiten vergunningvrij bouwen komt feitelijk niet voor.

Bij villawijken is de kwaliteit van het groen de waarde die enige bescherming verdient. Door de plekken die groen moeten blijven te voorzien van de bestemming Tuin met de aanduiding landschapswaarde of groen, wordt het mogelijk daar de regels voor vergunningvrij bouwen uit te sluiten. Tevens kan dan desgewenst gekozen worden voor een vergunningplicht voor het uitvoeren van werkzaamheden, maar dit vormt in de meeste gevallen wel een verzwaring en is derhalve niet beleidsneutraal te harmoniseren.

Voor combinaties van andere bestemmingen met wonen buiten het centrumgebied is de volgende regeling te hanteren, waarbij elke gemeente wel duidelijk de contour van het 'echte' centrum en de maximale maatvoering moet definiëren. In het centrumgebied kan de maximale maatvoering ruimer of losgelaten worden en kan horeca categorie 1b direct mogelijk gemaakt worden.

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN GEBRUIK

- Op de begane grond:
 - Wonen, al dan niet in combinatie met beroep of bedrijf aan huis
 - Detailhandel (tot een maximum van 300 m²)
 - Dienstverlening (commercieel, persoonlijk en maatschappelijk) (tot een maximum van 300 m²)
 - Bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) (tot een maximum van 300 m²)
 - Horeca categorie 1a (maximaal 150 m²)
 - Cultuur en ontspanning (maximaal 300 m²)

- Op de verdiepingen:
 - Wonen
- Op de kavels:
 - Erven inclusief ruimte voor laden en lossen
 - Parkeervoorzieningen inclusief inritten
 - Groenvoorzieningen en tuinen
 - Water en waterhuishoudkundige voorzieningen

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN GEBRUIK BIJ AANDUIDING

- Terras
- Opslag ten behoeve van de bestemming

TOEGESTAAN GEBRUIK NA AFWIJKING

- Horeca categorie 1b, voor zover de impact op de omgeving gelijk is aan horeca categorie 1a
- Verruiming van de oppervlaktes, mits:
 - Geen verkeersaantrekkende werking
 - Passend in straatbeeld
 - Passend naar aard en invloed op de omgeving

Beleidsneutraal overgaan bouwen

Ook onder de Omgevingswet blijft het verschil tussen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken bij reguliere bebouwing in de woonomgeving en in de gemengde omgeving bestaan². Het zou fijn zijn als het oorspronkelijke hoofdgebouw op de digitale kaart zichtbaar is, zodat direct blijkt welk deel van de bebouwing onder bijbehorende bouwwerken valt. In bestaande situaties kan het bouwvlak min of meer gelijk zijn aan het grondvlak van de bestaande woning. Vernieuwbouw van de woning is dan mogelijk, met vergunning waarbij de nieuwe locatie wordt afgewogen. In geval van karakteristieke bebouwing is de afweging zwaarder met een belangrijke rol voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

² In eendimensionale omgevingen met één dominante functie, die zich niet verhoudt met wonen, kan voor een flexibelere regeling gekozen worden, omdat daar veelal geen sprake is van een hoofdgebouw.

De volgende bouwregeling lijkt voor alle bestemmingen in de woonomgeving en gemengde omgeving te kunnen gelden:

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN BOUWEN VAN HOOFDGEBOUWEN

- Binnen het bouwvlak, aanduiden op verbeelding
- Bouwaanduiding met aantal woningen: in geval van vrijstaande woningen maximaal één, in geval van een appartementenblok maximaal aantal per blok, aanduiden op verbeelding
- Bouwaanduiding type woningen, alleen onderscheid tussen grondgebonden en gestapeld, aanduiden op verbeelding
- Er is geen reden de bouwaanduiding aaneengebouwd te gebruiken, behalve als er vanuit stedenbouwkundige optiek een gesloten bebouwingswand noodzakelijk c.q. sterk wenselijk is
- Maximale goothoogte, aanduiden op verbeelding
- Maximale bouwhoogte, aanduiden op verbeelding
- Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' geldt de bestaande c.q. oorspronkelijke situering, oppervlakte, goothoogte, dakhelling en nokrichting als maatgevend. Afwijking alleen met vergunning na advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Beleidsneutraal overgaan bijbehorende bouwwerken

Gelet op het feit dat vanuit de meeste bestaande bepalingen in vigerende bestemmingsplannen strenger zijn dan de bepalingen vanuit vergunningvrij bouwen, ligt het voor de hand in het Omgevingsplan de bepalingen van vergunningvrij bouwen één op één over te nemen en geen extra ruimte – zonder vergunning - te creëren.

De hoogtematen voor bouwwerken geen gebouwen zijnde kunnen zonder meer geharmoniseerd worden. Er is immers geen aanwijsbare reden

waarom een vlaggenmast in Laren een andere maximale hoogtemaat zou hebben als in Blaricum of Eemnes.

De volgende bouwregeling lijkt voor alle bestemmingen in de woonomgeving en gemengde omgeving te kunnen gelden:

BOUWWERKEN GEEN GEBOUWEN ZIJNDE

- Hoogte terreinafscheidingen voor de voorgevel maximaal 1 meter
- Hoogte terreinafscheidingen achter de voorgevel maximaal 2 meter
- Hoogte vlaggenmasten maximaal 7 meter *
- Hoogte overige bouwwerken elders maximaal 3 meter
- Hoogte toegangspoorten maximaal 1,8 meter
- Hoogte penanten van toegangspoorten maximaal 2 meter
- Breedte toegangspoorten maximaal 5 meter

De laatste drie bepalingen zullen in veel gevallen niet van toepassing zijn, maar er is geen reden om het per gebied anders te regelen.

Hoofdstuk 6. Dubbelbestemmingen

Inleiding

Dubbelbestemmingen worden gebruikt bij gronden waar twee of meer onafhankelijk van elkaar voorkomende bestemmingen voorkomen, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de dubbelbestemming en de daarmee samenvallende bestemming. In de planregels wordt de verhouding tussen de functies van beide bestemmingen aangegeven. In veel gevallen beslaan dubbelbestemmingen meerdere bestemmingen. Er zijn drie hoofdgroepen: leidingen, waarden en waterstaat. De overkoepelende betekenis, is dat het gaat om waarden en functies die het individuele belang overstijgen. In veel gevallen is er sprake van rijks- of provinciaal beleid die verbindingen verankeren (grote leidingen voor drinkwater of gevaarlijke stoffen), bescherming tegen wateroverlast bieden (waterkeringen) of kwetsbare gebieden beschermen (archeologie, cultuurhistorie). Een overzicht van voorkomende dubbelbestemmingen is opgenomen in bijlage 6.

Analyse

Uit bijlage 6 blijkt dat er grotendeels helderheid bestaat, maar dat er enkele eenvoudige verbeteringen kunnen worden toegepast:

- Leidingtracés lopen niet altijd door in aangrenzende bestemmingsplannen;
- De terminologie bij de bestemmingen Waarde - Archeologie is niet eenduidig, terwijl het onderliggende archeologiebeleid wel voor de drie gemeenten hetzelfde is;
- De dubbelbestemming Waarde - Archeologie is in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Zuidpolder om onduidelijke reden afwijkend opgenomen;

³ Deze is wel aangeduid op de verbeelding, maar er is geen regeling opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

- De dubbelbestemming Waarde – Geomorfologie heeft een duidelijke link met de ondergrond en er is een vergunningplicht aan gekoppeld; een zinvolle dubbelbestemming derhalve.
- De dubbelbestemming Waarde – Beschermde Dorpsgezicht is gekoppeld aan de drie beschermde dorpsgezichten, maar de wijze van regelen is volstrekt anders.
- In de bestemmingsplannen Laren Noord en Laren West worden nog dubbelbestemmingen gebruikt die in andere bestemmingsplannen binnen de bestemming geregeld worden. Zo valt de dubbelbestemming ‘Waarde-Natuur’ één op één samen met de bestemming ‘Natuur-Landgoed’ en is het dus niet zinvol om hier een dubbelbestemming voor op te nemen. Aan de dubbelbestemming ‘Waarde-Landschap’ is geen vergunningplicht gekoppeld, alleen een afwijkingsbevoegdheid, zodat ook hier de toegevoegde waarde voor een dubbelbestemming ontbreekt.

Gebiedsaanduidingen

Er ligt een dunne scheidslijn met gebiedsaanduidingen, waar ook bovenlokale belangen worden verankerd met behulp van geluidzones, luchtvaartverkeerszones, milieuzones, veiligheidszones en dergelijke. In de BEL-gemeenten komen voor:

- Geluidzone – industrie vanwege het bedrijventerrein bij Eembrugge;
- Milieuzone – stiltegebied³ in het landelijk gebied van Eemnes
- Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied ten zuidwesten van Laren
- Milieuzone – waterwingebied ten zuidwesten van Laren
- Veiligheidszone – LPG rond tankstations met LPG
- Veiligheidszone – vuurwerk rond vuurwerkopslag;
- Veiligheidszone – bedrijven⁴

⁴ Hiervoor is wel een regeling opgenomen in de regels, maar deze is niet op de verbeelding te vinden.

- Veiligheidszone – gasdrukmeet- en regelstation rond risicovolle inrichting;
- Veiligheidszone - gasontvangstation
- Vrijwaringszone – molenbiotoop
- Overige zone – reserveringszone infrastructuur vanwege uitbreiding rijkswegen³
- Overige zone - evenemententerrein

Deze gebiedsaanduidingen komen – waar ze nog actueel zijn - op een soortgelijke manier in het Omgevingsplan terug.

Hoofdstuk 7. Confrontatie met Omgevingsplan

Inleiding

De VNG heeft een casco gepubliceerd over de wijze waarop het Omgevingsplan gestalte kan krijgen. Daarnaast zijn er diverse gemeenten die al hebben geoefend met een Omgevingsplan, maar daarbij worden ze gehinderd door de verplichte aanlevering conform de huidige landelijke RO-standaarden die niet zijn toegespitst op de Omgevingswet. De nieuwe standaarden worden nu wel ontwikkeld en Geonovum heeft een eerste versie met de voorwaarden voor aanlevering (toepassingsprofiel) gepubliceerd. Op basis van de documenten van Geonovum (toepassingsprofiel) en VNG (casco) wordt onderstaand eerst toegelicht hoe het Omgevingsplan in elkaar zit en vervolgens wordt de uitgevoerde analyse geconfronteerd met die indeling.

Indeling Omgevingsplan

Het casco onderscheidt 12 hoofdstukken, te weten:

1. Algemene bepalingen
2. Doelen
3. Programma's
4. Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving
5. Activiteiten
6. Beheer en onderhoud
7. Financiële bepalingen
8. Procesregels
9. Handhaving
10. Monitoring en informatie
11. Overgangsrecht
12. Slotbepalingen

De inhoudelijke regels in bestemmingsplannen komen aan bod in de hoofdstukken 4 en 5. Hoofdstuk 4 biedt ruimte om gebieden aan te wijzen die in de huidige systematiek vaak vervat zijn in dubbelbestem-

mingen of gebiedsaanduidingen, maar ook te beschermen bomen, bestaand bebouwd gebied en moderniseringslocaties. De inhoudelijke regels die gekoppeld zijn aan deze gebiedsaanwijzingen worden in het casco opgenomen in hoofdstuk 5. Het is de bedoeling dat alle aanwijzingsbesluiten in het Omgevingsplan terecht komen, dus ook de vertaling van AMvB's en de provinciale verordening. Hoofdstuk 5 is het centrale inhoudelijke deel van het Omgevingsplan.

In hoofdstuk 5 van het casco staan activiteiten centraal. Voorbeelden van activiteiten zijn: bouwen van een woning, slopen van een bouwwerk, kappen van een boom, exploiteren van een bedrijf, houden van een evenement, het aanleggen van een terras en het realiseren van een in/uitrit etc. Daar worden (algemene) regels voor opgesteld die vervolgens – naar behoefte – kunnen worden gespecificeerd naar gebieden of specifieke locaties. Daarmee wordt zoveel mogelijk een gelijk speelveld bereikt, maar het betekent niet dat er 'eenheidsworst' ontstaat. Immers met een maximale hoogtebepaling van 11 meter kan zowel een woning van twee lagen met kap als een bungalow worden gerealiseerd.

Hoofdstuk 5 wordt opgedeeld in een aantal afdelingen. Een van de eerste afdelingen is 'Benutten van de fysieke leefomgeving'. Oogmerk hiervan is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Locaties worden daarbij onderscheiden in type gebieden. Per gebied wordt vervolgens aangegeven welke functies het gebied heeft. Daarbij kan derhalve aan woongebieden een ruimere mogelijkheid gegeven worden dan alleen wonen, maar ook bij de woonomgeving passende activiteiten zoals beroep en bedrijf aan huis, dienstverlenende en ambachtelijke activiteiten en evenementen tot een bepaalde maat en milieubelasting. Binnen deze afdeling is het ook mogelijk activiteiten toe te staan op grond van een te verlenen omgevingsvergunning.

Een volgende afdeling heeft betrekking op bouwactiviteiten, aanlegactiviteiten en sloopactiviteiten. Het gaat daarbij uitsluitend om het

niet-technische deel van bouwen; het technische deel is immers landelijk vervat in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Hier worden de bouwregels uit het bestemmingsplan samengevoegd met algemene regels uit de bruidsschat, zoals regels over het uitzetten van rooilijnen, bebouwingsgrenzen en straatpeil, het bouwen en in stand houden van bouwwerken, bluswatervoorziening en bereikbaarheid van een bouwwerk voor hulpverleningsdiensten, et cetera.

Een volgende afdeling heeft betrekking op milieubelastende activiteiten. Deze Afdeling kan onder meer gaan over activiteiten met gevolgen voor geluid, trilling, geur, autowrakken in tuinen, houden van dieren, roken, ter beschikking stellen en gebruik van vuurwerk, stoken van vuur, verstrooien van as, enz. Ook kan het omgevingsplan immissienormen (de lokale fysieke leefomgeving) regelen.

Verder is het mogelijk afdelingen in te richten met specifieke bepalingen vanuit de bescherming van waarden, zoals natuur en cultuurhistorie.

Confrontatie

Grosso modo komen de gebruiksbepalingen uit het bestemmingsplan en de gebruiksbepalingen uit verordeningen in de 'Benutting van de fysieke leefomgeving' samen. Daartoe is een gebiedsindeling noodzakelijk, waarbij de in bijlage 3 gepresenteerde gebiedsindeling als kapstok kan dienen. De bouwregels worden zo generiek mogelijk gemaakt, waarbij op een digitale kaart specifieke maatvoeringen en grenzen worden gezet. De dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen komen terug in hoofdstuk 4 van het casco.

Per saldo is er vooral sprake van een herschikking van regels en niet zozeer van een inhoudelijk andere benadering. Het heeft dan ook zin om de inhoudelijke benadering al voorafgaand aan de introductie van de Omgevingswet zoveel mogelijk te harmoniseren. Dat bespaart later veel tijd en inzet.

Hoofdstuk 8. Conclusies en aanbevelingen

Conclusies

Uit het voorgaande blijkt dat in het algemeen de bestemmingsplannen binnen de BEL-gemeenten inhoudelijk niet ver uit elkaar liggen. Het is redelijk eenvoudig gebleken om een beleidsneutrale overgang te ontdekken.

Langs de volgende sporen is het mogelijk harmonisering te bewerkstelligen:

1. De begripsbepalingen worden in regionaal verband naast elkaar gezet en tot een eenduidige set van begrippen gebracht.
2. In het kader van de voorbereiding van de omgevingsvisie is het verstandig een gebiedsindeling te kiezen, waaraan beleidsmatig keuzen gekoppeld worden ten aanzien van de mate van menging en scheiding; een voorstel daartoe is opgenomen in bijlage 3.
3. De bouw- en gebruiksbepalingen van de woonomgevingen en gemengde omgevingen kunnen beleidsneutraal geharmoniseerd worden, waarbij uiteraard op de verbeelding verschillen blijven bestaan die recht doen aan de lokale situatie; los daarvan betekent 'een gezamenlijke spelregelset ook niet dat het wedstrijdverloop of de uitslag al vastligt.
4. De inventarisatie van karakteristieke bebouwing kan gebruikt worden als een lijst van adressen en liever nog als een overzichtelijke digitale kaart waaraan procesregels voor een omgevingsdialoog gekoppeld kunnen worden.
5. Dubbelbestemmingen kunnen volledig geharmoniseerd worden; daarbij is bij de gebruikelijke dubbelbestemmingen alleen sprake van niet beleidsmatig relevante verschillen.
6. De maatschappelijke bestemmingen verdienen op sommige locaties een nadere aanduiding om te voorkomen dat ongewenste combinaties van maatschappelijke voorzieningen gaan ontstaan of gevoelige maatschappelijke voorzieningen op de verkeerde locatie

terecht komen; deze nadere aanduiding is een voorzorgsmaatregel die opvolging moet krijgen in de Omgevingsvisie; in de Omgevingsvisie is een nadere zonering van maatschappelijke voorzieningen aan te bevelen.

Aanbevelingen

De aanbevelingen richten zich op het jaar 2021. Wat kan er al gebeuren vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet? Aanbevolen wordt dat jaar te gebruiken om de bestemmingsplannen te harmoniseren. Dit is mogelijk met een zogeheten parapluplan dat het gehele gemeentelijke grondgebied dekt en daarbinnen voor alle vigerende bestemmingsplannen specifieke passages aanscherpt. Het lijkt erop dat de in dit document aangehaalde overgangen grotendeels beleidsneutraal zijn. Het is niet nodig om beleidsneutrale overgangen in een politieke context te plaatsen, maar er kan opdracht gegeven worden voor een technische aanpassing. Deze technische aanpassing is qua impact voor de drie gemeenten vergelijkbaar maar per gemeente zijn er net wat andere accenten zodat elke gemeenteraad zijn eigen parapluplan vaststelt.

In de tweede plaats is het zinvol de voorbereiding van de Omgevingsvisie te starten. In de Omgevingsvisie zal het globale abstractieniveau van visievorming verbonden moeten worden met een begrenzing van gebieden waarbinnen op dezelfde manier met menging en scheiding van functies wordt omgegaan. Deze begrenzing biedt dan de opstap voor het Omgevingsplan.



Naar een bodemplaat voor één Omgevingsplan

BIJLAGEN



Versie 15 september 2020

BIJLAGE 1. VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN

	Gemeente	Naam	Type	Status	Datum vaststelling
A	Blaricum	Landelijke gebieden	Bestemmingsplan	Onherroepelijk	21-01-2014
B	Blaricum	Blaricummermeent Werkdorp ⁵	Artikel 10 BP	Vastgesteld	16-05-2007
		Blaricummermeent Werkdorp 2016	Bestemmingsplan	Onherroepelijk	28-02-2017
		Blaricummermeent Werkdorp Actualisatie F en G	Bestemmingsplan	Vastgesteld	10-07-2018
C	Blaricum	Bijvanck	Bestemmingsplan	Onherroepelijk	22-06-2010
D	Blaricum	Blaricum Dorp 2018 ⁶	Bestemmingsplan	Vastgesteld	06-03-2018
		Blaricum Dorp herziening 2020	Bestemmingsplan	Vastgesteld	30-06-2020
		Kom Beschermd Dorpsgezicht	Bestemmingsplan	Onherroepelijk	25-06-2012
		Eemnesserweg 2	Wijzigingsplan	Onherroepelijk	30-04-2019
E	Blaricum	Villagegebieden	Bestemmingsplan	Onherroepelijk	15-10-2014
		Eemnesserweg-Melkweg	Wijzigingsplan	Vastgesteld	20-12-2016
		Villagegebieden 2013- herziening Melkweg	Bestemmingsplan	Onherroepelijk	17-02-2015
		Torenlaan 45-47	Wijzigingsplan	Vastgesteld	16-06-2015
		Bloemlandseweg-Kooltjespad	Bestemmingsplan	Onherroepelijk	28-03-2017
		Waterschapslaan 11-13	Wijzigingsplan	Vastgesteld	19-12-2017
		Heideweg 5a en Torenlaan 63	Wijzigingsplan	Vastgesteld	25-02-2020
		Tergooi Blaricum ⁷	Bestemmingsplan	Onherroepelijk	11-11-2014

⁵ Stukje water, wordt waarschijnlijk naar Landelijke gebieden gebracht

⁶ Klein stukje op grens tussen Landelijke gebieden en Dorp Blaricum 2018 waar grenzen niet op elkaar sluiten en er waarschijnlijk een ouder bestemmingsplan van kracht is

⁷ Weg bij Tergooi valt niet binnen een actueel bestemmingsplan.

	Gemeente	Naam	Type	Status	Datum vaststelling
F	Laren	Laren Noord	Bestemmingsplan	Onherroepelijk	24-04-2013
		1 ^e partiële herziening Laren Noord	Bestemmingsplan	Onherroepelijk	24-06-2015
		Lingenskamp 51	Uitwerkingsplan	Onherroepelijk	05-09-2016
		Raboes 19	Wijzigingsplan	Ontwerp	29-06-2020
G	Laren	Laren-West	Bestemmingsplan	Onherroepelijk	26-06-2013
		Lange Wijnen 1, Laren	Wijzigingsplan	Vastgesteld	20-02-2018
		Rozenlaantje 12 en 12a	Wijzigingsplan	Vastgesteld	22-11-2016
		Verlengde Houtweg	Bestemmingsplan	Onherroepelijk	24-06-2016
		Hoefloo 20a	Beheersverordening	Onherroepelijk	28-05-2014
		Molenweg 8	Wijzigingsplan	Vastgesteld	06-05-2015
		N525 reconstructie op- en afritten A1 en Vredelaan	Omgevingsvergunning	Onherroepelijk	26-08-2014
		Scouting Laren	Bestemmingsplan	Onherroepelijk	28-06-2017
		Engweg 23	Wijzigingsplan	Vastgesteld	22-10-2019
		Esseboom 2	Wijzigingsplan	Vastgesteld	19-11-2019
H	Laren	Natuurgebied	Bestemmingsplan	Onherroepelijk	Onbekend
I	Laren	Zevenend-Postiljon 2015	Bestemmingsplan	Onherroepelijk	29-06-2016
		Caliskamp 3	Wijzigingsplan	Vastgesteld	27-03-2018
		Zevenend Postiljon 1 ^e wijziging	Bestemmingsplan	Onherroepelijk	27-05-2020
J	Laren	Centrum Laren 2018	Bestemmingsplan	Vastgesteld	27-11-2019
X	Laren	Correctieve herziening, Laren	Bestemmingsplan	Vastgesteld	26-09-2018

		Naam	Type	Status	Datum vaststelling
K	Eemnes	Landelijk Gebied 2011	Bestemmingsplan	Onherroepelijk	24-06-2013
		Zonnevelden II	Bestemmingsplan	Vastgesteld	19-02-2018
L	Eemnes	Buitenrand 2012	Bestemmingsplan	Onherroepelijk	24-02-2014
		Partiële herziening Eemnesserweg 29	Bestemmingsplan	Onherroepelijk	14-03-2016
		Buitenrand, partiële herziening 2017	Bestemmingsplan	Onherroepelijk	03-07-2017
		Goyergracht Noord (perc. K60-61)	Bestemmingsplan	Vastgesteld	29-10-2018
		Herziening bedrijventerrein Eembrugge	Bestemmingsplan	Ontwerp	15-02-2018
		Golfbuggystalling	Omgevingsvergunning	Onherroepelijk	17-06-2019
		Snellaadstation	Omgevingsvergunning	Vastgesteld	10-02-2020
M	Eemnes	Wakkerendijk-Meentweg 2012	Bestemmingsplan	Onherroepelijk	17-12-2012
		Wakkerendijk 150	Bestemmingsplan	Onherroepelijk	26-01-2015
		Wakkerendijk 242	Wijzigingsplan	Vastgesteld	13-08-2019
N	Eemnes	Kern Eemnes	Bestemmingsplan	Onherroepelijk	24-06-2013
		1 ^e partiële herziening kern Eemnes	Bestemmingsplan	Onherroepelijk	15-02-2016
		Het huis van Eemnes	Bestemmingsplan	Onherroepelijk	03-07-2017
		Laarderweg 40A	Bestemmingsplan	Onherroepelijk	28-01-2019
		Laarderweg 70	Bestemmingsplan	Vastgesteld	29-06-2020
O	Eemnes	Bedrijventerrein Bramenberg	Beheersverordening	Onherroepelijk	26-09-2016
		Bedrijventerrein Zuidpolder	Bestemmingsplan	Onherroepelijk	11-07-2012
		Herziening BP BT Zuidpolder	Bestemmingsplan	Onherroepelijk	29-01-2018
P	Eemnes	Woongebied Zuidpolder	Bestemmingsplan	Onherroepelijk	28-01-2013
		Woongebied Zuidpolder, 1 ^e herziening	Bestemmingsplan	Onherroepelijk	15-02-2016
		Woongebied Zuidpolder, 2 ^e herziening	Bestemmingsplan	Onherroepelijk	29-01-2018
		Zuidpolder deelgebied 2.3	Uitwerkingsplan 8	Vastgesteld	07-08-2018
		Zuidpolder deelgebied 3.3	Uitwerkingsplan 9	Vastgesteld	27-08-2019

BIJLAGE 2. GEBRUIKTE BESTEMMINGEN

Gemeente	Blaricum	Blaricum	Blaricum	Blaricum	Blaricum	Blaricum	Eemnes	Eemnes
Bestemmingsplan	Blaricum Dorp 2018	Kom Beschermd Dorpsgezicht	Villagebieden	Landelijke gebieden	Bijvanck	Blaricummeent Werkdorp 2016	Landelijk gebied 2011	Buitenrand 2012
Vastgesteld	6-3-2018	25-6-2012	15-10-2014	21-1-2014	22-6-2010	28-2-2017	24-6-2013	24-2-2014
BESTEMMING								
Agrarisch	X	X	X	X			X	
Agrarisch - 1								X
Agrarisch - 2								X
Agrarisch met waarden			X				X	
Agrarisch met waarden - Eng				X				
Agrarisch met waarden - Landschap				X				
Agrarisch met waarden - Meent				X				
Agrarisch met waarden - Natuur en landschap				X				
Bedrijf		X	X	X	X	X	X	X
Bedrijf-1	X							
Bedrijf-2	X							
Bedrijf - Gasontvangst-station								
Bedrijf - Paardenbedrijf							X	X
Bedrijf - Tentenverhuur								X
Bedrijventerrein								
Bos								X
Bos - Eng				X				
Centrum	X	X						
Cultuur en ontspanning			X		X			X
Detailhandel				X				X
Dienstverlening								
Gemengd	X				X			
Groen	X		X	X	X	X		X
Groen - Groen met waarden								
Groen-Landschappelijke waarden								
Horeca	X		X	X				X
Kantoor	X		X					
Maatschappelijk	X	X	X	X	X	X		X
Maatschappelijk - Militaire Zaken							X	
Natuur			X	X			X	X
Natuur - Landgoed								
Recreatie							X	X
Recreatie - Dagrecreatie			X	X				
Recreatie - Verblijfsrecreatie				X				
Sport				X	X			X

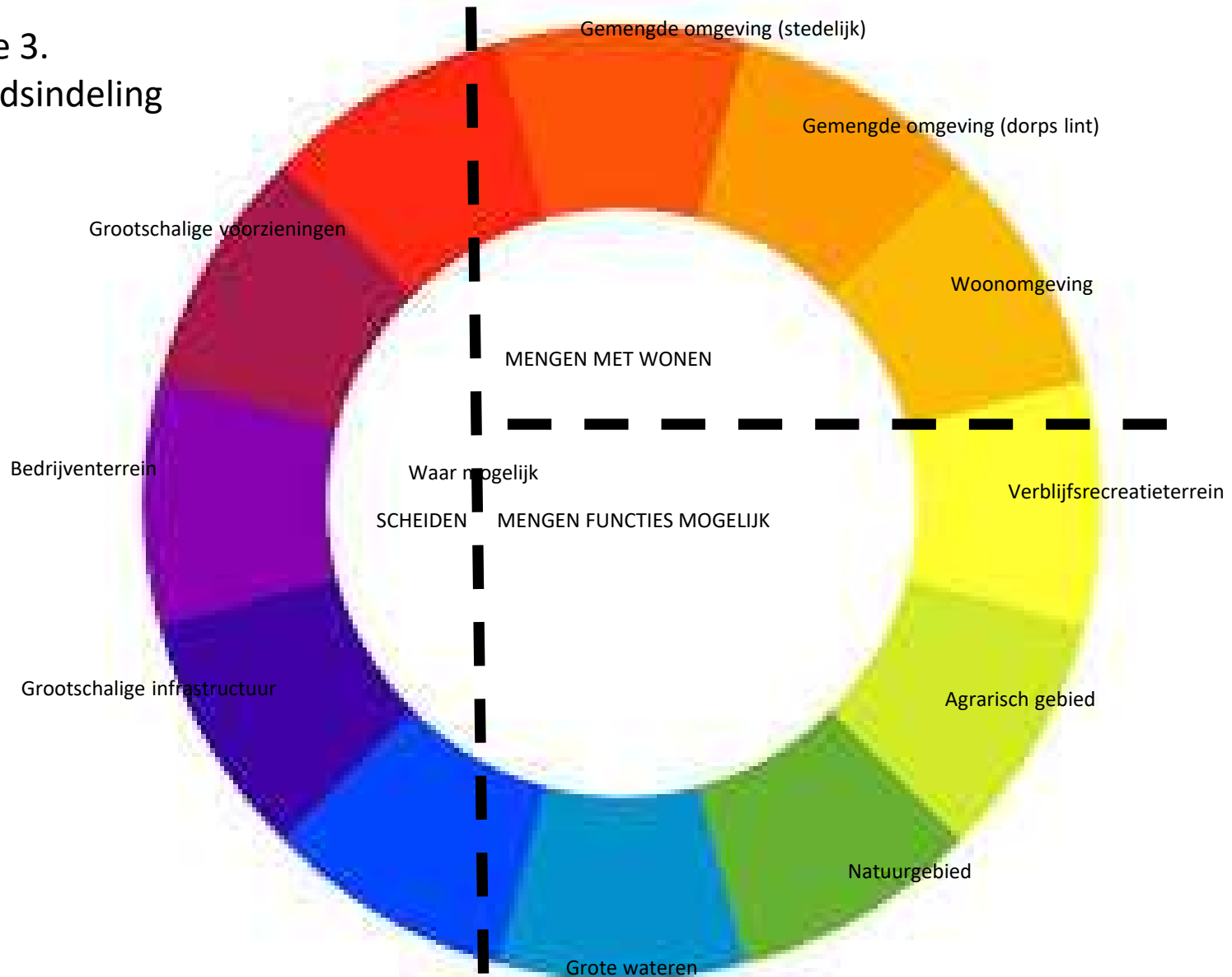
Gemeente	Eemnes	Eemnes	Eemnes	Eemnes	Laren	Laren	Laren	Laren
Bestemmingsplan	Wakkerendijk- Meentweg 2012	Kern Eemnes	Herziening BT Zuidpolder	Herziening Zuidpolder Woongebied	Laren Noord	Laren West	Zevenend- Postiljon	Centrum Laren 2018
Vastgesteld	17-12-2012	24-6-2013	29-1-2018	29-1-2018	24-4-2013	26-6-2013	29-6-2016	8-10-2018
BESTEMMING								
Agrarisch	X	X				X	X	
Agrarisch - 1								
Agrarisch - 2								
Agrarisch met waarden					X	X		X
Agrarisch met waarden - Eng								
Agrarisch met waarden - Landschap								
Agrarisch met waarden - Meent								
Agrarisch met waarden - Natuur en landschap								
Bedrijf	X	X			X	X	X	X
Bedrijf-1								
Bedrijf-2								
Bedrijf - Gasontvangst-station					X			
Bedrijf - Paardenbedrijf	X							
Bedrijf - Tentenverhuur								
Bedrijventerrein			X					
Bos					X	X		
Bos - Eng								
Centrum		X						X
Cultuur en ontspanning						X		
Detailhandel		X					X	X
Dienstverlening					X			
Gemengd							X	
Groen	X	X	X	X	X	X	X	X
Groen - Groen met waarden								X
Groen-Landschappelijke waarden							X	
Horeca	X	X				X	X	X
Kantoor		X			X	X	X	X
Maatschappelijk	X	X			X	X	X	X
Maatschappelijk - Militaire Zaken								
Natuur	X				X	X	X	
Natuur - Landgoed					X			
Recreatie		X			X	X		
Recreatie - Dagrecreatie								
Recreatie - Verblijfsrecreatie								
Sport		X			X	X		

Gemeente	Blaricum	Blaricum	Blaricum	Blaricum	Blaricum	Blaricum	Eemnes	Eemnes
Bestemmingsplan	Blaricum Dorp 2018	Kom Beschermd Dorpsgezicht	Villagegebieden	Landelijke gebieden	Bijvanck	Blaricummeent Werkdorp 2016	Landelijk gebied 2011	Buitenrand 2012
Vastgesteld	6-3-2018	25-6-2012	15-10-2014	21-1-2014	22-6-2010	28-2-2017	24-6-2013	24-2-2014
BESTEMMING								
Tuin	X	X	X	X	X	X		X
Tuin-1					X			
Verkeer	X		X	X	X	X	X	X
Verkeer - Rijksweg			X	X				
Verkeer - Verblijfsgebied	X	X	X	X				X
Water	X		X	X	X	X	X	X
Wonen			X		X	X	X	X
Wonen-1	X	X		X				
Wonen-2	X	X		X				
Wonen - Gestapeld								
Wonen - Uit te werken								
Wonen - Woonwagenstandplaats				X				
Woongebied	X					X		
Woongebied - Uit te werken						X		
Leiding - Gas			X	X			X	X
Leiding - Riool							X	X
Leiding - Water				X				X
Waarde - Archeologie								
Waarde - Archeologie hoge verwachting							X	X
Waarde - Archeologie lage verwachting							X	X
Waarde - Archeologie middelhoge verwachting							X	X
Waarde - Archeologie - 1	X	X	X	X				
Waarde - Archeologie - 2	X	X	X	X		X		
Waarde - Archeologie - 3	X			X		X		
Waarde - Archeologie - 4				X		X		
Waarde - Archeologie - 5				X		X		
Waarde - Archeologisch terrein							X	
Waarde - Beschermd dorpsgezicht								
Waarde - Cultuurhistorie	X	X						
Waarde - Cultuurhistorie 1								
Waarde - Cultuurhistorie 2								
Waarde - Geomorfologie								
Waarde - Landschap								
Waarde - Natuur							X	X
Waterstaat - Waterkering				X		X	X	X

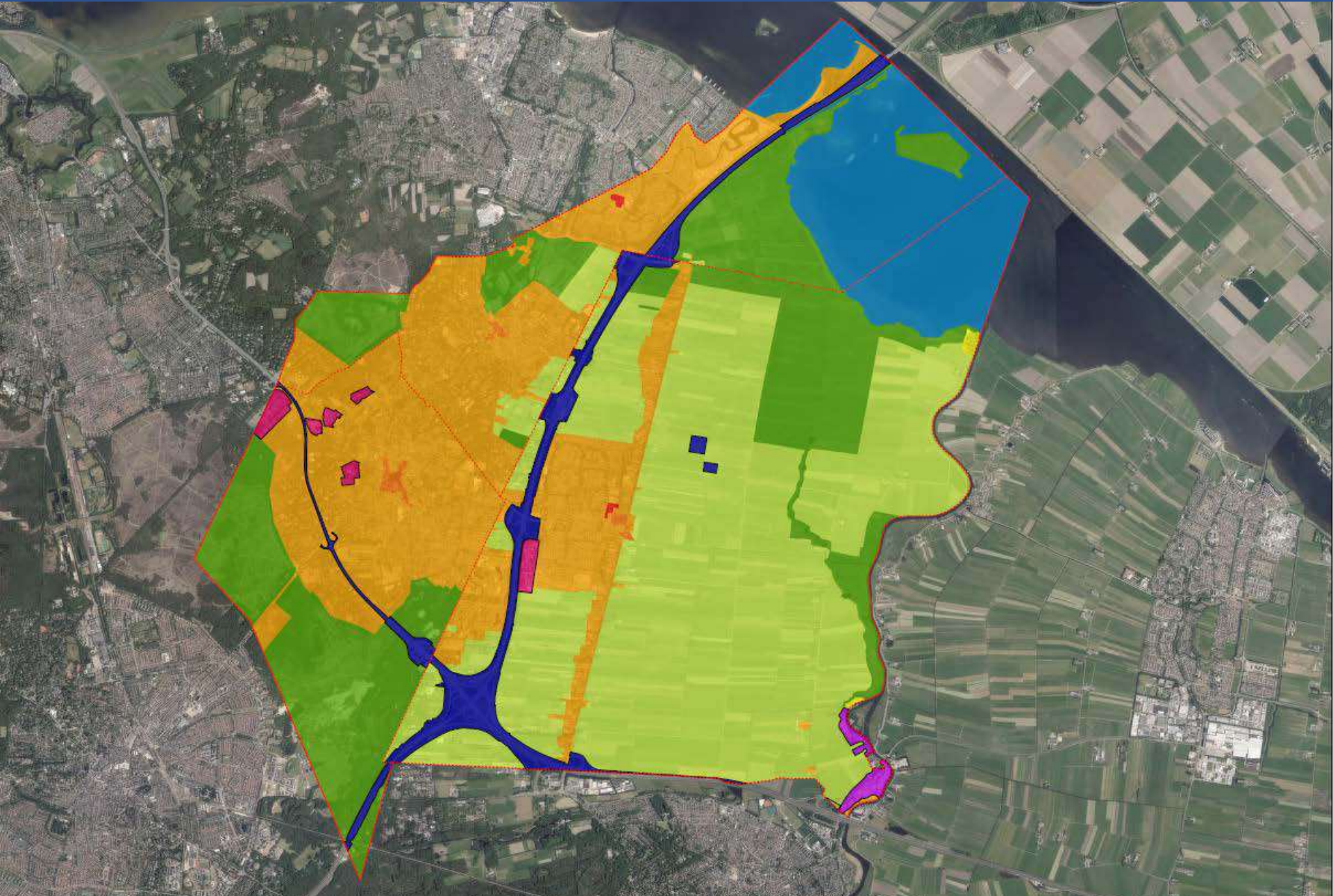
Gemeente	Eemnes	Eemnes	Eemnes	Eemnes	Laren	Laren	Laren	Laren
Bestemmingsplan	Wakkerendijk- Meentweg 2012	Kern Eemnes	Herziening BT Zuidpolder	Herziening Zuidpolder Woongebied	Laren Noord	Laren West	Zevenend- Postiljon	Centrum Laren 2018
Vastgesteld	17-12-2012	24-6-2013	29-1-2018	29-1-2018	24-4-2013	26-6-2013	29-6-2016	8-10-2018
BESTEMMING								
Tuin	X	X			X	X	X	X
Tuin-1								
Verkeer	X	X	X	X	X	X	X	X
Verkeer - Rijksweg								
Verkeer - Verblijfsgebied		X			X	X		
Water	X	X	X	X	X		X	X
Wonen		X		X	X	X	X	X
Wonen-1	X							X
Wonen-2	X							
Wonen - Gestapeld					X			
Wonen - Uit te werken				X	X			
Wonen - Woonwagenstandplaats								
Woongebied								
Woongebied - Uit te werken								
Leiding - Gas					X	X		
Leiding - Riool								
Leiding - Water						X		
Waarde - Archeologie			X					
Waarde - Archeologie hoge verwachting	X	X			X	X		
Waarde - Archeologie lage verwachting	X	X						
Waarde - Archeologie middelhoge verwachting	X	X						
Waarde - Archeologie - 1					X	X	X	
Waarde - Archeologie - 2					X	X	X	X
Waarde - Archeologie - 3					X	X	X	X
Waarde - Archeologie - 4					X	X	X	
Waarde - Archeologie - 5								
Waarde - Archeologisch terrein	X							
Waarde - Beschermd dorpsgezicht		X						X
Waarde - Cultuurhistorie								
Waarde - Cultuurhistorie 1					X	X		
Waarde - Cultuurhistorie 2					X			
Waarde - Geomorfologie					X	X		
Waarde - Landschap					X	X		
Waarde - Natuur								
Waterstaat - Waterkering	X	X						

NAAR EEN BODEMPLAAT VOOR ÉÉN OMGEVINGSPLAN

Bijlage 3. Gebiedsindeling



NAAR EEN BODEMPLAAT VOOR ÉÉN OMGEVINGSPLAN



BIJLAGE 4. SOLITAIRE FUNCTIES

SOLITAIRE BESTEMMINGEN								
Bestemmingsplan	Adres	Type	Omvang	Bestemming	Betekenis	Aanduiding	Specificatie	Overig
Blaricum Dorp	Schapendrift 2	B	1.400	Bedrijf-2	t/m categorie 2		bedrijfswoning	
	Korte Bergweg 9	B	4.000	Bedrijf-2	t/m categorie 2	bedrijfsverzamelgebouw en gezondheidscentrum		
	Meentweg 37 c en d	B	950	Bedrijf-2	t/m categorie 2	kantoor		
	Singel 17 (a t/m i)	B	2.100	Bedrijf-2	t/m categorie 2	dienstverlening		
	Singel 15a	B	1.450	Bedrijf-2	t/m categorie 2	categorie 3.1	brandweer	
	Singel 15c	B	1.400	Bedrijf-2	t/m categorie 2	categorie 3.1		
	Singel 16	B	250	Bedrijf-2	t/m categorie 2			
	Meentweg 31b	B	200	Bedrijf-1	t/m categorie 1			
	Bij de Berg 2a	B	400	Bedrijf-2	t/m categorie 2			
	Kerklaan 15	B	600	Bedrijf-1	t/m categorie 1	verhuur verwarmingsapparatuur	bedrijfswoning	
	Ekelshoek 19	B	1.800	Bedrijf-2	t/m categorie 2	handel en reparatie auto's	bedrijfswoning	
	Ekelshoek 21	B	1.800	Bedrijf-2	t/m categorie 2	kinderdagverblijf		
	Schapendrift 1b	B	230	Bedrijf-2	t/m categorie 2			
	Tweede Molenweg 27A	B	200	Bedrijf-1	t/m categorie 1	antiekrestauratie en groothandel		
	Tweede Molenweg 15	B	400	Bedrijf-1	t/m categorie 1	meubelmakerij	bedrijfswoning	
	Tweede Molenweg 9	B	680	Bedrijf-1	t/m categorie 1	rijwielhandel en reparatie	bedrijfswoning	
	Eerste Molenweg 28A	B	300	Bedrijf-1	t/m categorie 1	handel en reparatie auto's		
	Schoolstraat 21	B	450	Bedrijf-1	t/m categorie 1	groothandel sanitair		
	Raadhuisstraat 16	B	1.050	Bedrijf-2	t/m categorie 2	verkoop brandstof en gasflessen	bedrijfswoning	
	Middenweg 17	B	2.250	Bedrijf-2	t/m categorie 2		bedrijfswoning	
	Kerklaan 16	K	3.450	Kantoor		dienstverlening	wonen	kenmerkend
	Eemnesserweg 13	H	430	Horeca	t/m horeca 2			kenmerkend
	Naarderweg 1	H	420	Horeca	horeca 1	haal-bezorgservice		
	Huizerweg 11	H	430	Horeca	t/m horeca 2			
Kom Beschermd Dorpsgezicht	Angerechtsweg 1a	B	40	Bedrijf	t/m categorie B1			
	Angerechtsweg 3	B	50	Bedrijf	t/m categorie B1			
	Brinklaan 6-8	B	1.900	Bedrijf	t/m categorie B1	constructiewerkplaats		
Landelijke Gebieden	Achter Capitten 65	B	30.000	Bedrijf-2		waterzuivering		
	Achter Capitten 59	D	13.500	Detailhandel				
	Oude Naarderweg 2	H	2.250	Horeca			bedrijfswoning	
	Craillloseweg 151	H	1.400	Horeca				
Blaricummermeent Werkdorp 2016	Stichtseweg 2	B	7.200	Bedrijf		takel- en bergingsbedrijf		
Villagegebieden	Eemnesserweg 30 ab - Schapendrift 75	C	950	Cultuur en ontspanning				
	Schapendrift 79	H	4.370	Horeca				
Bijvanck	t Merk 12	C	13.500	Cultuur en ontspanning			kinderboerderij	
LAREN								
Zevenend-Postiljon	Kloosterweg 39 c	B	1.500	Bedrijf		t/m categorie 2	3 wooneenheden op verdieping	
	Schapendrift 36	B	200	Bedrijf		t/m categorie 2		
	Oudekerkweg 26	B	170	Bedrijf		opslag		
	Oudekerkweg 11	B	170	Bedrijf		t/m categorie 2		
	Caliskamp 7	B	2.050	Bedrijf		t/m categorie 2	drukkerij	
	Heideveldweg 11	B	2.000	Bedrijf		t/m categorie 2	timmerfabriek	
	Caliskamp 5	B	2.300	Bedrijf		t/m categorie 2		
	Zevenend 26A	B	300	Bedrijf		t/m categorie 2		

Bestemmingsplan	Adres	Type	Omvang	Bestemming	Betekenis	Aanduiding	Specificatie	Overig
	Zevenend 35	B	4.900	Bedrijf		t/m categorie 2	verkoop brandstoffen	
	6 adressen	D	100	Detailhandel				
	6 adressen	D	100	Detailhandel				
	6 adressen	D	100	Detailhandel				
	6 adressen	D	100	Detailhandel				
	6 adressen	D	100	Detailhandel				
	6 adressen	D	100	Detailhandel				
	Zevenend 43	K	5.750	Kantoor				
Laren-West	Rijksweg West 25-33	B	30.000	Bedrijf		waterleidingbedrijf		
	Veerweg 47a	B	360	Bedrijf		t/m categorie 2		
	Molenweg 10	B	2.450	Bedrijf		t/m categorie 2		
	Naarderstraat 93	K	4.850	Kantoor				nog te bouwen
	Hector Treublaan 2	C	1.800	Cultuur en Ontspanning		seksinrichting		
	Houtweg 29	K	2.300	Kantoor				
	Hilversumseweg 16	K	1.950	Kantoor				
	Slangenweg 30	K	1.200	Kantoor				
	Westerheide 2	H	3.300	Horeca		restaurant		
	Hilversumseweg 37	K	2.700	Kantoor				
Laren-Noord	Oud-Blaricummerweg 34	B	150	Bedrijf		t/m categorie 1		
	Torenlaan 37	B	900	Bedrijf		t/m categorie 2		
	Torenlaan 42	B	60	Bedrijf		t/m categorie 2		
	Remiseweg 16	B	750	Bedrijf		t/m categorie 2		
	Mauvezand 21-23	B	700	Bedrijf		t/m categorie 2		
	Mauvezand 24	B	300	Bedrijf		t/m categorie 2		
	Lingenskamp 17	B	950	Bedrijf		t/m categorie 2		
	Leemzeulder 15	B	700	Bedrijf-Gasontvangststation			gasontvangststation	
	Eemnesserweg 55	K	1.800	Kantoor				
	Remiseweg 12	K	300	Kantoor				gemeentelijk monument
	Torenlaan 35	K	220	Dienstverlening				
	Naarderstraat 50	K	2.000	Kantoor				
Centrum Laren	Torenlaan 33	B	1.450	Bedrijf		t/m categorie 2	aannemersbedrijf	
	Torenlaan 36	B	870	Bedrijf		t/m categorie 2		
	Mauvezand 2	B	730	Bedrijf		t/m categorie 2		
	Groene Gerritsweg 19	B	930	Bedrijf		t/m categorie 2		
	Kerklaan 25	B	800	Bedrijf		t/m categorie 2	garagebedrijf	
	Schoolpad 15	B	530	Bedrijf		t/m categorie 3.2		
	Kerklaan 50	B	100	Bedrijf		t/m categorie 1		
	Schoolpad 3	B	570	Bedrijf		opslag		
	Schoolpad 1	B	150	Bedrijf		opslag		
	Plein 1945 31	B	700	Bedrijf		t/m categorie 2	garagebedrijf + verkoop brandstof	
	Eemnesserweg 3	B	1.450	Bedrijf		t/m categorie 2	garagebedrijf	
	Zijtak 4a	B	730	Bedrijf		t/m categorie 2	steenhouwerij	
	Boekweitstraat 9a	B	400	Bedrijf		t/m categorie 2		
	Zevendedrift 24	B	450	Bedrijf		t/m categorie 2		
	Wagenpad 16	B	430	Bedrijf		t/m categorie 2	aannemersbedrijf	
	Molenweg 4	B	490	Bedrijf		t/m categorie 2		
	Molenweg 2b	B	100	Bedrijf		t/m categorie 2	monument	

Bestemmingsplan	Adres	Type	Omvang	Bestemming	Betekenis	Aanduiding	Specificatie	Overig
	Klaaskampen 19	B	1.600	Bedrijf		t/m categorie 1	sportschool	
	Sint Janstraat 26a	B	520	Bedrijf		t/m categorie 2	garagebedrijf	
	Klaaskampen 60	B	160	Bedrijf		t/m categorie 1		
	Naarderstraat 28	B	450	Bedrijf		t/m categorie 2	garagebedrijf + verkoop brandstof	
	Krommepad 5d	B	1.150	Bedrijf		t/m categorie 2		
	Bij den Toren 23	B	100	Bedrijf		opslag		
	Tafelbergweg 4	B	820	Bedrijf		t/m categorie 2		
	Oosterend 4	B	570	Bedrijf		t/m categorie 2		
	Burg. Van Nispen van Sevenaerstraat 6	K	5.550	Kantoor				
	Stationsweg 1	H	1.650	Horeca				
	Naarderstraat 35-39	H	850	Horeca				
	Tafelbergweg 1	H	800	Horeca				
	Naarderstraat 46	H	1.400	Horeca				
	Oosterend 13	K	600	Kantoor		maatschappelijk		
	5x kantoor	K	200	Kantoor				
	5x kantoor	K	200	Kantoor				
	5x kantoor	K	200	Kantoor				
	5x kantoor	K	200	Kantoor				
	5x kantoor	K	200	Kantoor				
	Kerklaan 9b	K	950	Kantoor				
	Brink 9	K	550	Kantoor				
	Eemnesserweg 9-13	K	2.900	Kantoor		uitvaartcentrum		monument
	Schoutenbos 5	K	1.450	Kantoor		afhaalpunt		
	Plein 1945 27-29	K	1.750	Kantoor				
EEMNES								
Wakkerendijk-Meentweg 2012	Wakkerendijk 236	B	300	Bedrijf				karakteristiek
	Wakkerendijk 122-124	B	1.270	Bedrijf				
	Wakkerendijk 104a	B	380	Bedrijf			2 delen	
	Wakkerendijk 84	B	120	Bedrijf				
	Meentweg 67b	B	6.450	Bedrijf		kwekerij		
	Meentweg 127	B	270	Bedrijf		ambachtelijk		
Buitenrand 2012	Goyergracht Zuid 3b	B	8.900	Bedrijf		opslag		
	Goyergracht Zuid 15	B	6.000	Bedrijf		dierenpension		
	Rijksweg 2	B	950	Bedrijf		verkoop brandstof		
	Oud Eemnesserweg 13	B	2.450	Bedrijf-Tentenverhuur			tentenverhuur	monument
	Eemweg 29 ab	B	6.800	Bedrijf		t/m categorie 3.1		
	Eemweg 29c	B	3.050	Bedrijf		t/m categorie 3.1		
	Eemweg 29k	B	7.450	Bedrijf		t/m categorie 3.1		
	Eemweg 31 1-28	B	8.850	Bedrijf		t/m categorie 3.1		
	Eemweg 31a	B	7.350	Bedrijf		t/m categorie 3.1		
	Eemweg 31b	B	10.800	Bedrijf		t/m categorie 3.1	groothandel in zand en grind	
	Eemweg 78	B	3.100	Bedrijf		t/m categorie 3.1	groothandel in zand en grind	
	Eemweg 78	B	4.650	Bedrijf		t/m categorie 3.1	betoncentrale	
	Eemweg 78	B	2.900	Bedrijf		t/m categorie 3.1	groothandel in zand en grind	
	Eemweg 82	B	30.000	Bedrijf		t/m categorie 3.1	asfaltcentrale	
	Eemweg 45a	B	9.400	Bedrijf		t/m categorie 3.1		

Bestemmingsplan	Adres	Type	Omvang	Bestemming	Betekenis	Aanduiding	Specificatie	Overig
	Eemweg 106-110	B	40.000	Bedrijf		t/m categorie 3.1		
	Eemweg 47-49	B	4.350	Bedrijf		t/m categorie 3.1		
	Gooijergracht	H	13.750	Horeca				
Kern Eemnes	Laarderweg 136-138	B	560	Bedrijf		verkoop brandstof		
	Nieuweweg 43a	B	320	Bedrijf				
	Brasemstraat	B	6.250	Bedrijf		categorie a		
	Noordersingel 18b	B	4.630	Bedrijf		detailhandel volumineus	consumentenvuurwerk	
	Noordersingel 20a	B	2.430	Bedrijf		categorie a	detailhandel volumineus	
	Noordersingel 22	B	4.400	Bedrijf				
	Noordersingel 24	B	4.400	Bedrijf				
	Noordersingel 26	B	8.000	Bedrijf		detailhandel volumineus		
	Zuidersingel 2	B	8.800	Bedrijf		gemeentewerf		
	Molenweg 8a	B	3.270	Bedrijf				wijzigingsbevoegdheid
	Laarderweg 1-1	B	350	Bedrijf				wijzigingsbevoegdheid
	Wakkerendijk 13	B	2.900	Bedrijf		garage		
	Wakkerendijk 27	B	1.550	Bedrijf		transportbedrijf		wijzigingsbevoegdheid
	Laarderweg	H	1.900	Horeca		categorie 1		
	Braadkamp	H	340	Horeca				
	Wakkerendijk	H	930	Horeca				
	Wakkerendijk	H	960	Horeca				
	Torenzicht	K	570	Kantoor				
	Wakkerendijk	K	850	Kantoor				
	Noordersingel	K	110	Kantoor				
	Laarderweg	K	270	Kantoor				
	Laarderweg	D	350	Detailhandel				
	Laarderweg	D	750	Detailhandel				
	Molenweg	D	750	Detailhandel				
	Molenweg	D	1.250	Detailhandel				
	Laarderweg	D	150	Detailhandel				
	Korenschoof	D	1.050	Detailhandel				
	Laarderwweg	D	60	Detailhandel				
	Rutgers van Rozenbergweg	D	200	Detailhandel				
	Laarderweg	D	650	Detailhandel				
	Laarderweg	D	150	Detailhandel				
Bedrijventerrein Zuidpolder	Walnootberg		12.100	Bedrijventerrein	t/m categorie 2			
	Vogelkersberg		11.200	Bedrijventerrein	t/m categorie 2			
Bedrijventerrein Bramenberg	Rozenbottelberg 1		9.200	Bedrijfsdoeleinde	t/m categorie 3.2	detailhandel		
	Vlierberg 18-26		2.500	Bedrijfsdoeleinde	t/m categorie 2	deels detailhandel		
	Vlierberg 2-16		8.750	Bedrijfsdoeleinde	t/m categorie 3.2	deels detailhandel		
	Bramenberg 8-20		6.700	Bedrijfsdoeleinde	t/m categorie 3.2	deels detailhandel		
	Bramenberg 6		4.600	Bedrijfsdoeleinde	t/m categorie 3.2	detailhandel		
	Bramenberg 4		1.450	Bedrijfsdoeleinde	t/m categorie 2			
	Bramenberg 2		3.400	Bedrijfsdoeleinde	t/m categorie 2	verkoop brandstof		
	Bramenberg 1-27		9.350	Bedrijfsdoeleinde	t/m categorie 2	deels detailhandel	deels bedrijfswoning	
	Vlierberg 1-11		5.930	Bedrijfsdoeleinde	t/m categorie 2	deels detailhandel	deels bedrijfswoning	

BESTEMMING MAATSCHAPPELIJK						
Bestemmingsplan	Adres	Omvang	Bestemming	Aanduiding	Overig	Bestemd voor
BLARICUM						
Villagebieden	Torenhof	5.850	Maatschappelijk			
Landelijke gebieden	Woensbergweg	10.000	Maatschappelijk	begraafplaats		
Blaricummermeent Werkdorp 2016	Stroomzijde	5.500	Maatschappelijk			
Bijvanck	Levensboom 2-4-12	14.700	Maatschappelijk			school
	Uilebord 2	1.400	Maatschappelijk			bibliotheek
Blaricum Dorp 2018	Kerklaan 17	3.400	Maatschappelijk	begraafplaats		
	Kerklaan 17	1.400	Maatschappelijk	religie	karacteristiek	
	Kerklaan 18	1.300	Maatschappelijk	wonen		
	Kerklaan 10	1.000	Maatschappelijk		karacteristiek	
	Sint Vitusweg 1	1.050	Maatschappelijk		wijzigingsbevoegdheid	
	Eemnesserweg 18a	6.800	Maatschappelijk			basisschool
	Torenlaan 16	2.350	Maatschappelijk	religie	karacteristiek	
	Binnendoor 7	200	Maatschappelijk			
Kom Beschermd Dorpsgezicht	Brinklaan 4a	220	Maatschappelijk	verenigingsleven		
LAREN						
Laren-Noord	Kerklaan 49	1.700	Maatschappelijk	religie		
	Oud Blaricummerweg 23a	4.650	Maatschappelijk	onderwijs	gemeentelijk monument	
	De Leemkuil 4	8.050	Maatschappelijk	onderwijs	gemeentelijk monument	
	Leemzeulder 17-39	30.000	Maatschappelijk	zorginstelling	rijksmonument	
Laren-West	Amersfoortsestraatweg 113	130.000	Maatschappelijk	asielzoekerscentrum		
	Lange Wijnen	30.000	Maatschappelijk	zorginstelling	wijzigingsbevoegdheid	
	Naarderstraat 81	40.000	Maatschappelijk	zorginstelling		
	Werkdroger 1	50.000	Maatschappelijk	zorginstelling	deels wijzigingsbevoegdheid	
	Velthuisenlaan 17	1.100	Maatschappelijk	religie		
	Slangenweg 1a	1.000	Maatschappelijk	medische en sociale doeleinden		
	Veerweg 15	1.400	Maatschappelijk	scouting		
	Vredelaan 9	600	Maatschappelijk	knderopvang		
	Langsakker 4	30.000	Maatschappelijk	onderwijs		Laar en Berg
	Hilversumseweg 51a	20.000	Maatschappelijk	begraafplaats		
	Hilversumseweg 51	1.700	Maatschappelijk	museum		Hofland
Zevenend Postiljon	Smeekweg 102-104	5.600	Maatschappelijk	dienstverlening-wonen		De Boshoeve
	Kostverloren 7	700	Maatschappelijk	onderwijs		
	Melkweg 42	4.600	Maatschappelijk	onderwijs		
	Mendes da Costalaan 28	700	Maatschappelijk	onderwijs		
	Heideveldweg 9	400	Maatschappelijk		wijzigingsbevoegdheid	
Centrum Laren 2018	Oude Drift 1	10.000	Maatschappelijk	museum en theater		Singer
	Naarderstraat 31	100	Maatschappelijk	medische en sociale voorzieningem		
	Drift 2	100	Maatschappelijk	sociëteit		

Bestemmingsplan	Adres	Omvang	Bestemming	Aanduiding	Overig	Bestemd voor
	Groene Gerritsweg 2-4	3.200	Maatschappelijk	overheidsvoorzieningen		
	Kerklaan 29	2.200	Maatschappelijk	onderwijs		
	Kerklaan 6	15.000	Maatschappelijk	onderwijs		college de Brink
	Eemnesserweg 19	1.450	Maatschappelijk	kantoor	monument	
	Eemnesserweg 17	2.300	Maatschappelijk	onderwijs	monument	
	Eemnesserweg 15	1.450	Maatschappelijk	horeca		
	Brink 31	6.000	Maatschappelijk			Sint Jansbasiliek
	Brink 29	2.900	Maatschappelijk	horeca - kantoor		
	Brink 27	1.500	Maatschappelijk	culturele voorzieningen		
	Eemnesserweg 14	1.150	Maatschappelijk	medische en sociale voorzieningem		
	Pastoor Hendrikspark 22-24	1.000	Maatschappelijk	medische en sociale voorzieningem		
	Sint Jansstraat 25	750	Maatschappelijk	culturele voorzieningen		
	Burg. Van Nispen van Sevenaerstraat 31	1.300	Maatschappelijk	kantoor-wonen		
	Burg. Van Nispen van Sevenaerstraat 29	150	Maatschappelijk	culturele voorzieningen	monument	
	Burg. Van Nispen van Sevenaerstraat 21	300	Maatschappelijk	medische en sociale voorzieningem	monument	
	Naarderstraat 5	450	Maatschappelijk		monument	
EEMNES						
Buitenrand 2012	Gooiergracht	4.500	Maatschappelijk	kinderboerderij		
Landelijk gebied 2011	Volkersweg	58.000	Maatschappelijk-Militaire Zaken		2 locaties	
Wakkerendijk-Meentweg 2012	Wakkerendijk	12.650	Maatschappelijk	religie-kantoor-bedrijfswoning	gemeentelijk monument	kerk en begraafplaats
	Wakkerendijk	3.150	Maatschappelijk	bedrijfswoning	rijksmonument	
Kern Eemnes	Zuidersingel	13.700	Maatschappelijk	kantoor		gemeentekantoor
	Schoolpad	2.330	Maatschappelijk			
	Raadhuislaan	1.580	Maatschappelijk	wonen		2 woningen
	Raadhuislaan-Klaproos	2.580	Maatschappelijk	zorginstelling		
	Raadhuislaan-Korenschoof	3.800	Maatschappelijk	zorginstelling		
	Zuidersingel	5.800	Maatschappelijk			
	Laarderweg	9.800	Maatschappelijk	begraafplaats		
	Veldweg	6.950	Maatschappelijk			
	Veldweg	100	Maatschappelijk			
	Sportterrein	230	Maatschappelijk			
	Raadhuislaan	200	Maatschappelijk			
	Rutgers van Rozenburglaan	1.930	Maatschappelijk	zorginstelling		
	Rutgers van Rozenburglaan	500	Maatschappelijk			
	Rutgers van Rozenburglaan	2.850	Maatschappelijk	religie		
	De Waag	300	Maatschappelijk	kantoor		
	Torenzicht	1.280	Maatschappelijk			
	Aartseveen	7.000	Maatschappelijk			
	Geutoomserf	100	Maatschappelijk			
	Geutoomserf	3.500	Maatschappelijk			
	Eemhof	5.650	Maatschappelijk	zorginstelling-wonen		

NAAR EEN BODEMPLAAT VOOR ÉÉN OMGEVINGSPLAN

Bijlage 5.
Analyse gebruiks- en
bouwbepalingen



Gemeente
Blaricum



GEMEENTE
EEMNES



Gemeente Laren



Veel voorkomende situaties wonen

1. Wonen

- a. Vrijstaand wonen op een ruime kavel
- b. In een rij wonen in een planmatig ontwikkelde woonwijk
- c. Appartementenblok met op de begane grond dienstverlening, detailhandel of horeca
- d. Wonen in een lint, al dan niet gemengd met bedrijfsmatige activiteiten

Per situatie:

- Aanduiden drie of vier voorbeelden: maatvoeringen, foto en vigerende planologische situatie (1x Laren, 1x Blaricum, 1x Eemnes, waar mogelijk 1x Beschermd dorpsgezicht Laren)
- Analyse per voorbeeld en advies beleidsneutrale overgang, uitgesplitst naar:
 - Gebruiksmogelijkheden (OW: evenwichtig toedelen van functies)
 - Activiteiten met gevolgen voor de fysieke leefomgeving (bouwen, slopen, kappen, aanleggen etc.) :
 - Bouwen van hoofdgebouwen
 - Bijbehorende bouwwerken
 - Uitvoeren van werken/werkzaamheden
- Afwijkingsmogelijkheden (OW: melding, vergunning, omgevingsplanactiviteit)

Het is nu te vroeg om de verschillende gebieden exact te duiden, omdat er natuurlijk grensgevallen zijn.

Beter om deze verschillende omgevingen eerst te analyseren en na te gaan in hoeverre er verschillen zijn voor de functie wonen; de analyse wijst dan uit in hoeverre er behoefte bestaat om gebieden exacter te duiden

Legenda gebruikte kleuren en symbolen

Omdat het DSO nog niet gereed is en het zinvol is voor het begrip van burgers zoveel mogelijk op kaart aan te duiden is in de onderstaande analyse gebruik gemaakt van kleuren en symbolen om principes duidelijk te maken. Deze zijn geënt op het SVBP, waarvan mag worden aangenomen dat het DSO daar ook gebruik van gaat maken, wel met andere termen.

Onderstaand de legenda:



Wonen



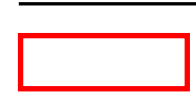
Tuin



Verkeer



Gemengd



Voorgevel



Indicatie bebouwing



Maximaal aantal eenheden

gg

Grondgebonden woning

k

Karakteristiek

Vrijstaand wonen op ruime kavel



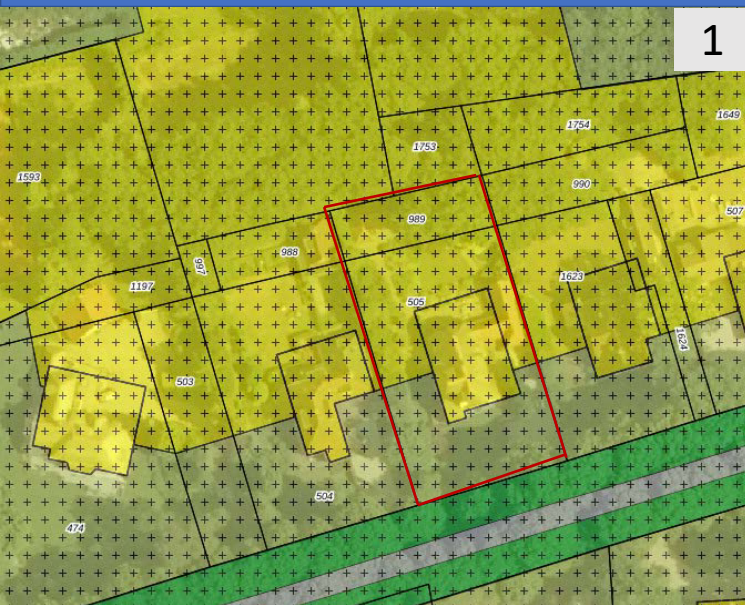
Vrijstaand wonen op ruime kavel : voorbeelden

VOORBEELD 1. Hoog Hoefloo 34 Laren Kavel 1.735 m² Bestemmingsplan Laren-West • Vastgesteld 26 juni 2013 Relevante artikelen: • Artikel 18. Wonen • Artikel 15. Tuin • Bijlage 1. Staat van bedrijfsactiviteiten	VOORBEELD 2. Dr. Catzlaan 4 Blaricum Kavel 1.175 m² Bestemmingsplan Villagebieden Blaricum • Vastgesteld 15 oktober 2014 Relevante artikelen: • Artikel 18. Wonen • Artikel 13. Tuin • Artikel 23. Algemene bouwregels
VOORBEELD 3. Wakkerendijk 226 Eemnes Kavel 2.025 m² Bestemmingsplan Wakkerendijk-Meentweg 2012 • Vastgesteld 17 december 2012 Relevante artikelen: • Artikel 13. Wonen - 1 • Bijlage 1. Lijst kleinschalige nevenactiviteiten • Artikel 10. Tuin • Artikel 21. Omgevingsvergunning werken/werkzaamheden	VOORBEELD 4. Nieuwlarenweg 22 Laren Kavel 1.450 m² Bestemmingsplan Centrum Laren 2018 • Vastgesteld 27 november 2019 Relevante artikelen: • Artikel 15. Wonen • Artikel 12. Tuin

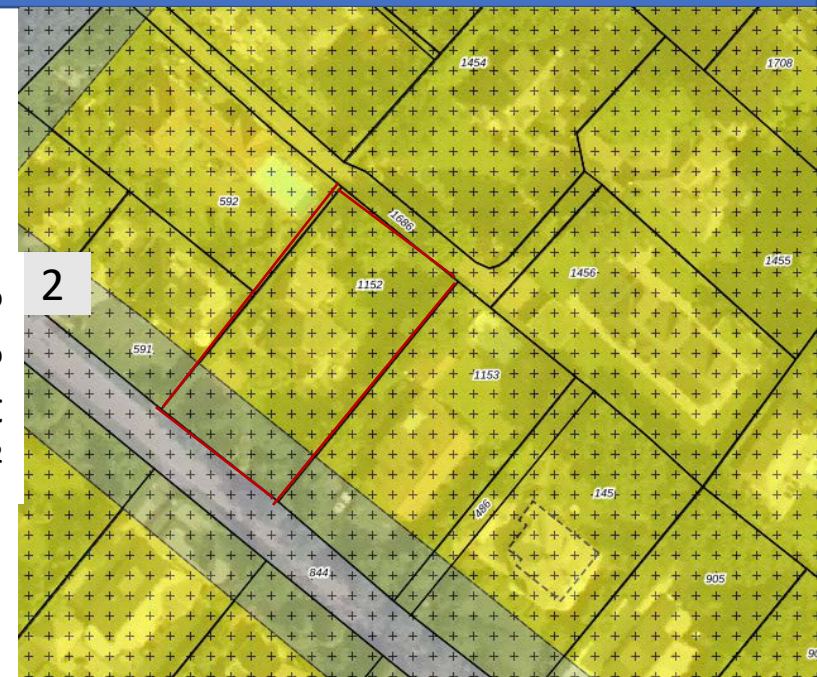
Vrijstaand wonen op ruime kavel : voorbeelden



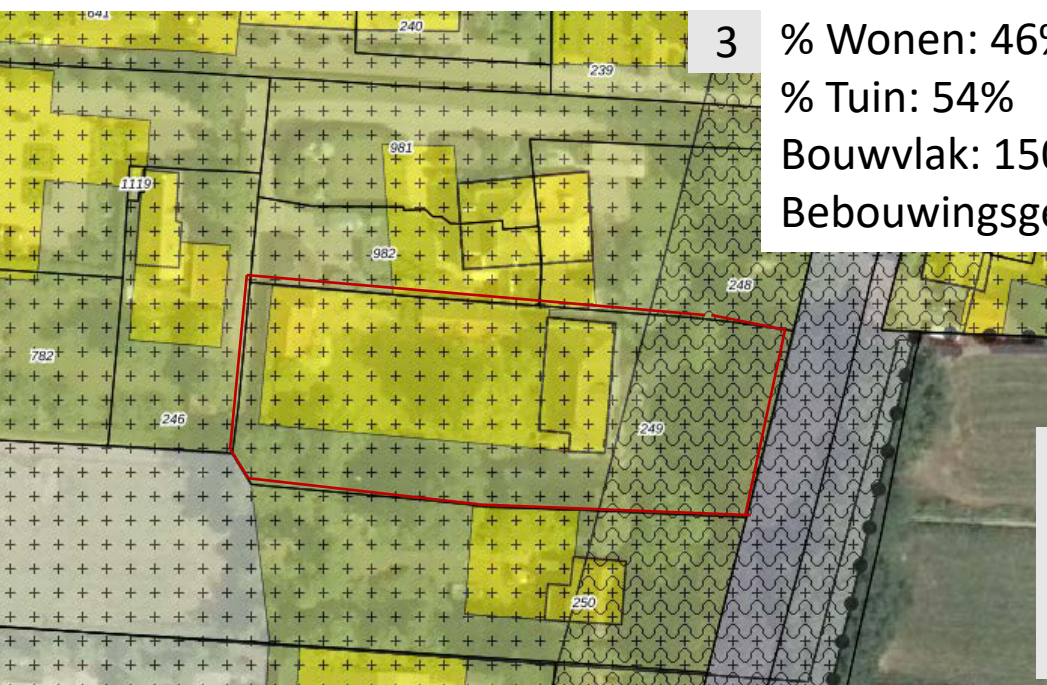
Vrijstaand wonen op ruime kavel : verbeelding



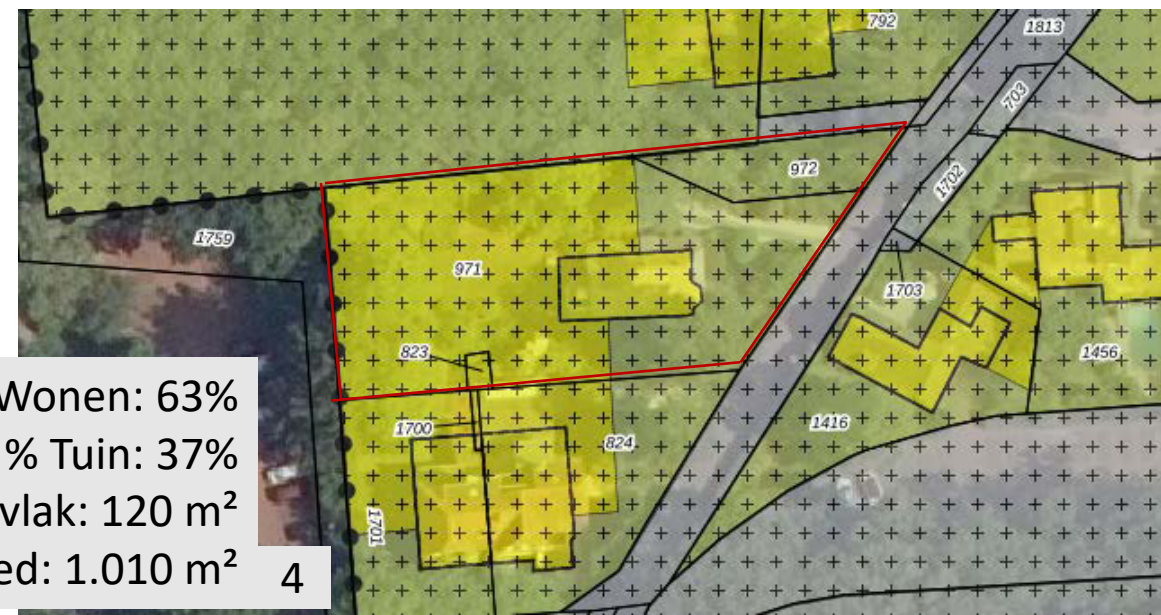
% Wonen: 65%
% Tuin: 35%
Bouwvlak: 260 m²
Bebouwingsgebied: 1.010 m²



% Wonen: 79%
% Tuin: 21%
Bouwvlak: nvt
Bebouwingsgebied: 560 m²



% Wonen: 46%
% Tuin: 54%
Bouwvlak: 150 m²
Bebouwingsgebied: 1.400 m²



% Wonen: 63%
% Tuin: 37%
Bouwvlak: 120 m²
Bebouwingsgebied: 1.010 m²

Vrijstaand wonen op ruime kavel : gebruiksmogelijkheden

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN GEBRUIK WONEN

- Wonen
- Erven, tuinen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen
- Aan huis verbonden beroep of bedrijf:
 - Vloeroppervlak maximaal 1/3^e hoofdgebouw
 - Bedrijfsactiviteiten maximaal milieucategorie 1
 - Geen verkeersaantrekkende activiteiten
 - Uitoefening beroep alleen in hoofdgebouw

TOEGESTAAN GEBRUIK NA AFWIJKING

- Aan huis verbonden beroep of bedrijf:
 - Vloeroppervlak maximaal 60 m²
 - Bedrijfsactiviteiten maximaal milieucategorie 2
- Mantelzorg: afhankelijke woonruimte in bijgebouw:
 - Noodzaak aantonen; advies gezondheidsinstelling
 - Oppervlakte maximaal 70 m²
 - Geen splitsing perceelseigendom
 - Aantal gebruikers maximaal 2
 - Geen permanent huisnummer

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN GEBRUIK TUIN

- Tuin behorende bij aangrenzende gebouwen
- In- en uitritten
- Parkeervoorzieningen
- Groenvoorzieningen
- Nutsvoorzieningen
- Terreinen

Vrijstaand wonen op ruime kavel : gebruiksmogelijkheden

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN GEBRUIK WONEN

- Wonen
- Erven, tuinen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen
- Gastenverblijven in hoofdgebouwen
- Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:
 - Vloeroppervlak maximaal 30% hoofdgebouw
 - Vloeroppervlak maximaal 100 m²
 - Voldoende parkeergelegenheid
 - Niet verkeersaantrekkelijk, geen detailhandel, geen horeca
 - Activiteit wordt uitgeoefend door hoofdbewoner(s)
 - Ingewikkelde regeling over aan- en uitbouwen
- Bed & breakfast
 - maximaal 2 kamers en maximaal 5 bedden
- Zwembaden en tennisbanen
 - Minimaal 10 meter van perceelsgrenzen
 - Tennisbaan maximaal 18 x 36 meter

VERBOD OP HET GEBRUIK WONEN

- paardenbakken
- paardrijbanen
- paardenmestplaten

TOEGESTAAN GEBRUIK WONEN NA AFWIJKING

- Dubbele bewoning
 - Minimale inhoud woning: 1.000 m³
 - Oppervlakte hoofdgebouw minder dan 30% perceel
 - Karakter hoofdgebouw niet onevenredig aantasten
 - Maar één keer dubbele bewoning
 - Geen afzonderlijke woning

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN GEBRUIK TUIN

- Tuin behorende bij aangrenzende hoofdgebouwen

VERBOD OP HET GEBRUIK TUIN

- paardenbakken
- paardrijbanen
- paardenmestplaten
- tennisbanen
- zwembaden

Vrijstaand wonen op ruime kavel : gebruiksmogelijkheden

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN GEBRUIK WONEN-1

- Wonen
- Erven, tuinen, parkeervoorzieningen, wegen en paden, groen, water, nutsvoorzieningen
- Paardenbak:
 - Maximaal 1 per perceel
 - Afstand tot omliggende woningen minimaal 30 meter
 - Afstand tot bebouwing op perceel minimaal 10 meter
 - Achter het verlengde van de voorgevel(lijn) woning
- Open stapmolen:
 - Maximaal 1 per perceel
 - Afstand tot omliggende woningen minimaal 50 meter
 - Afstand tot bebouwing op perceel minimaal 10 meter
 - Achter het verlengde van de achtergevel(lijn) woning
- Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:
 - Woonfunctie niet aantasten
 - Vloeroppervlak maximaal 25% hoofdgebouw
 - Vloeroppervlak maximaal 40 m²
 - Parkeren op eigen terrein, maximaal 10 plaatsen
 - Niet verkeersaantrekkend

TOEGESTAAN GEBRUIK WONEN NA AFWIJKING

- Nevenactiviteit conform bijlage 1:
 - Vloeroppervlak maximaal 75 m²
 - Binnen bestaande voormalige bedrijfsgebouwen
 - Parkeren op eigen terrein, maximaal 10 plaatsen

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN GEBRUIK TUIN

- Tuin behorende bij aangrenzende gebouwen
- Paardenbak:
 - Maximaal 1 per perceel
 - Afstand tot omliggende woningen minimaal 30 meter
 - Afstand tot bebouwing op perceel minimaal 10 meter
 - Achter het verlengde van de voorgevel(lijn) woning
- Open stapmolen:
 - Maximaal 1 per perceel
 - Afstand tot omliggende woningen minimaal 50 meter
 - Afstand tot bebouwing op perceel minimaal 10 meter
 - Achter het verlengde van de achtergevel(lijn) woning

Vrijstaand wonen op ruime kavel : gebruiksmogelijkheden

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN GEBRUIK WONEN

- Wonen
- Erven, tuinen, water, parkeervoorzieningen
- Aan-huis-gebonden beroep of -bedrijf:
 - Woonfunctie als primaire functie handhaven
 - Vloeroppervlak maximaal 40 m²
 - Geen onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
 - Geen gebruik van gevelreclame;
 - Activiteit wordt uitgeoefend door hoofdbewoner(s);
 - geen vergunningplichtige activiteiten Wm;
 - bedrijfsactiviteiten maximaal milieucategorie 1;
 - geen horeca en detailhandel.

TOEGESTAAN GEBRUIK WONEN NA AFWIJKING

- Aan huis verbonden beroep of bedrijf:
 - Vloeroppervlak maximaal 60 m²
 - Bedrijfsactiviteiten maximaal milieucategorie 2

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN GEBRUIK TUIN

- Tuin behorende bij aangrenzende gebouwen
- In- en uitritten
- Parkeerplaatsen alleen als aangeduid
- Parkeervoorzieningen
- Groenvoorzieningen
- Nutsvoorzieningen
- Terreinen

Vrijstaand wonen op ruime kavel : beleidsneutraal overgaan gebruik

BELEIDSNEUTRAAL

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN GEBRUIK WONEN

- Wonen
- Mantelzorg binnen bestaande gebouwen (rijksregeling)
- Erven, tuinen, water, parkeervoorzieningen
- Zwembad, tennisbaan, terras, uitsluitend voor privégebruik
- Aan-huis-gebonden beroep of -bedrijf:
 - Woonfunctie als primaire functie handhaven
 - Vloeroppervlak maximaal 40 m²
 - Geen onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
 - Geen gebruik van gevelreclame;
 - Activiteit wordt uitgeoefend door hoofdbewoner(s);
 - Bedrijfsactiviteiten maximaal milieucategorie 1;
 - Geen horeca en detailhandel.

TOEGESTAAN GEBRUIK WONEN MET VERGUNNING

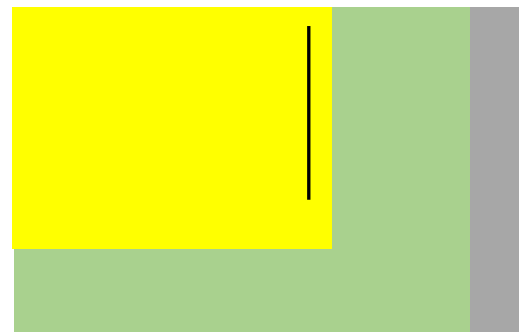
- Aan huis verbonden beroep of bedrijf:
 - Vloeroppervlak maximaal 60 m²
 - Bedrijfsactiviteiten maximaal milieucategorie 2

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN GEBRUIK TUIN

- Tuin behorende bij aangrenzende gebouwen
- In- en uitritten
- Groenvoorzieningen
- Water
- Nutsvoorzieningen

TOEGESTAAN GEBRUIK TUIN MET VERGUNNING (ONDER VOORWAARDEN)

- Terras
- Parkeerplaats
- Paardenbak
- Stapmolen



Tuin alleen aanwijzen als er sprake is van een landschappelijke waarde, te beleven vanaf de openbare ruimte of een natuur- of cultuurhistorische waarde, blijkend uit objectief onderzoek. Alleen op grond daarvan kunnen de gebruiksmogelijkheden ingeperkt worden. Ruimte rond woning qua gebruik voor erkers en dergelijke.

Vrijstaand wonen op ruime kavel : bouwen van hoofdgebouwen

V
O
O
R
B
E
E
L
D
1

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN BOUWEN VAN HOOFDGEBOUWEN

- Binnen het bouwvlak, in dit geval 260 m²
- Bouwaanduiding met typologie woningen: in dit geval vrijstaand
- Maximale goothoogte, in dit geval 6 meter
- Maximale bouwhoogte, in dit geval 9 meter
- Inhoud woning ten minste 150 m³
- Voorgevelbreedte ten minste 5 meter

Gebruik van specifieke bouwaanduiding - rijksmonument'

Geen doorwerking, behalve in wijzigingsbevoegdheid

TOEGESTAAN BOUWEN VAN HOOFDGEBOUWEN NA AFWIJKING

- Maximale bouwhoogte verhogen:
 - Met maximaal 1 meter
 - Tot maximaal 10 meter

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN BOUWEN VAN HOOFDGEBOUWEN

- Binnen het bestemmingsvlak
- Bouwaanduiding met aantal woningen: in dit geval maximaal één
- Maximale goothoogte, in dit geval 4 meter
- Maximale bouwhoogte, in dit geval 9 meter
- Hogere goothoogte toegestaan over een lengte van 40% van de omtrek tot maximaal 5 meter
- Afdekking met kap, hellingshoek dakvlak tussen 30 en 60 graden
- Regeling voor dakkapellen achterdakvlak
- Regeling voor dakkapellen voordakvlak en zijdakvlak
- Geen dakopbouwen en dakhuizen
- Afstand tot achterste perceelsgrens afhankelijk van omvang perceel, in dit geval 10 meter
- Afstand tot zijdelingse perceelsgrens afhankelijk van omvang perceel, in dit geval 7 meter
- Breedte voorgevel niet meer dan de helft van de perceelsbreedte met een maximum van 20 meter

Er is feitelijk sprake van een verbaal bouwvlak van 270 m².

Het bestemmingsvlak is 24 x 37 meter. Er moet 7 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen en 10 meter van de achterste perceelsgrens worden afgebleven. Er resteert dus een bebouwingsmogelijkheid voor het hoofdgebouw van $(37-10) \times (24-7-7) = 270 \text{ m}^2$.

Specifieke regeling voor bescherming beeldbepalende panden met de aanduiding karakteristiek. Geen wijziging toegestaan van hoogte, kapvorm en hellingshoek, advisering Commissie Ruimtelijk Kwaliteit verplicht

V
O
O
R
B
E
E
L
D
2

Vrijstaand wonen op ruime kavel : bouwen van hoofdgebouwen

V
O
O
R
B
E
E
L
D
3

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN BOUWEN VAN HOOFDGEBOUWEN

- Binnen het bouwvlak, in dit geval 150 m²
- Maximale goothoogte 3,2 meter (generiek)
- Maximale bouwhoogte, niet aangegeven
- Voorgevelbreedte ten minste 5 meter

TOEGESTAAN BOUWEN VAN HOOFDGEBOUWEN NA AFWIJKING

- Maximale goothoogte verhogen:
 - Tot maximaal 3,5 meter ten behoeve van wagendeuren in de zijgevel

Specifieke regeling voor bescherming beeldbepalende panden met de aanduiding karakteristiek. Geen overschrijding toegestaan van bouwgrenzen, geen aan- en uitbouwen, geen wijziging toegestaan van situering, oppervlakte, goothoogte, dakhelling en nokrichting, advisering Commissie Ruimtelijk Kwaliteit bij afwijking verplicht

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN BOUWEN VAN HOOFDGEBOUWEN

- Binnen het bouwvlak, in dit geval 120 m²
- Bouwaanduiding met aantal woningen: in dit geval maximaal één
- Bouwaanduiding type woningen, in dit geval vrijstaand
- Maximale goothoogte, in dit geval 4 meter
- Maximale bouwhoogte, in dit geval 8 meter
- Inhoud woning ten minste 150 m³
- Voorgevelbreedte ten minste 5 meter
- Aantal woningen mag niet worden vermeerderd

Specifieke regeling voor bescherming beeldbepalende panden.
Sloopverbod zonder omgevingsvergunning. Verder geen doorwerking, behalve in wijzigingsbevoegdheid.

V
O
O
R
B
E
E
L
D
4

Vrijstaand wonen op ruime kavel : beleidsneutraal overgaan hoofdgebouwen

BELEIDSNEUTRAAL

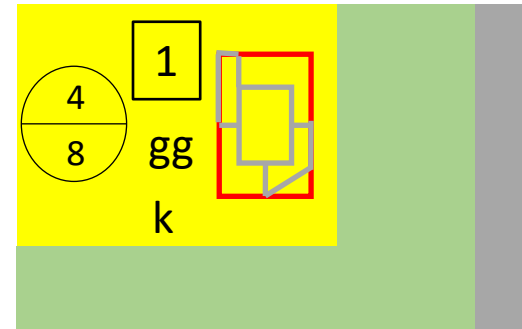
RECHTSTREEKS TOEGESTAAN BOUWEN VAN HOOFDGEBOUWEN

- Binnen het bouwvlak, aanduiden op verbeelding
- Bouwaanduiding met aantal woningen: in geval van vrijstaande woningen maximaal één, aanduiden op verbeelding
- Bouwaanduiding type woningen, grondgebonden, niet gestapeld, aanduiden op verbeelding
- Maximale goothoogte, aanduiden op verbeelding
- Maximale bouwhoogte, aanduiden op verbeelding
- Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' geldt de bestaande c.q. oorspronkelijke situering, oppervlakte, goothoogte, dakhelling en nokrichting als maatgevend. Afwijking alleen met vergunning na advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Gelet op regeling voor vergunningvrij bouwen, zou het fijn zijn als op de digitale kaart zichtbaar is wat het oorspronkelijke hoofdgebouw is. Immers alle bebouwing die daarna is gebouwd valt onder de 'bijbehorende bouwwerken'. Overigens is de term oorspronkelijk hoofdgebouw misleidend: bij gedeeltelijk vervangende nieuwbouw in het verleden kan wel degelijk later een 'oorspronkelijk hoofdgebouw' zijn ontstaan.

Los daarvan kan wel enige ruimte geboden worden om een hoofdgebouw in geval van vernieuwbouw op een andere positie op de kavel te zetten. Dat geldt niet in het geval van karakteristieke hoofdgebouwen. Tegelijkertijd heeft het dan ook weinig zin het bouwvlak exacte de grillige contouren van het bestaande bouwwerk te laten volgen. Het is verstandiger een aanduiding karakteristiek te gebruiken conform Blaricum en Eemnes. Daarmee wordt elke aanpassing van het hoofdgebouw met gevolgen voor de omvang en vorm vergunningplichtig.

De in bestemmingsplannen aangegeven minimale voorgevelbreedtes en minimale inhoudsmaten lijken weinig toegevoegde waarde te hebben.



Vrijstaand wonen op ruime kavel : bijbehorende bouwwerken

Bijbehorend bouwwerk: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. Regeling bijbehorende bouwwerken wordt deels opgelegd door het Rijk zonder afwijkingsmogelijkheden gemeente. In ruimtelijke zin is en blijft vergunningvrij (artikel 22.28 lb):

- a. een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan:
 - op de grond staand;
 - gelegen in achtererfgebied;
 - op een afstand van meer dan 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied;
 - niet hoger dan 5 meter;
 - verblijfsgebied alleen op de eerste bouwlaag; en
 - niet voorzien van een dakterras of balkon;
- b. een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf:
 - op de grond staand;
 - niet hoger dan 5 meter; en
 - de oppervlakte niet meer dan 70 m²;
- c. een dakkapel in naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd dakvlak:
 - gelegen in een gebied zonder redelijke eisen van welstand;
 - voorzien van een plat dak;
 - gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m;
 - onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
 - bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok; en
 - zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak;
- d. een sport- of speeltoestel:
 - niet hoger dan 4 meter; en
 - alleen functionerend met zwaartekracht of fysieke kracht van de mens;
- e. een zwembad, bubbelbad of een vijver op het erf:
 - alleen op het erf bij een woning of woongebouw
 - niet van een overkapping is voorzien;
- f. een erf- of perceelafscheiding:
 - hoger dan 1 meter maar niet hoger dan 2 meter;
 - op een erf waar sprake is van een functionele relatie; en
 - achter de voorgevellijn evenwijdig aan het openbaar gebied;
- g. een te veranderen bouwwerk:
 - geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte;
 - geen uitbreiding van het bouwvolume; en
 - geen sprake van vanuit bouw vergunningplichtige activiteiten.

Uitzonderingen:

- (Voorbeschermde) monumenten
- Wonen in rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht, behalve inpandige wijzigingen en wijzigingen die niet naar de openbare ruimte gekeerd zijn
- Bij alleen de aanduiding 'karakteristiek' blijft het vergunningvrij

Overigens zijn deze bouwwerken ook in bouwtechnische zin vergunningvrij met uitzondering van veranderingen in bouwwerken waarbij sprake is van veranderingen in de draagconstructie en de brandcompartimentering.

Vrijstaand wonen op ruime kavel : bijbehorende bouwwerken

De totale omvang van alle bijbehorende bouwwerken samen die vergunningvrij mag worden gebouwd, is eveneens vastgelegd door de wetgever (artikel 22.35 lb). Hieraan kan de gemeente niet tornen, behalve in geval van (voorbeschermde) monumenten en/of in rijksbeschermd dorpsgezicht. Onderstaand wordt de wettelijke situatie vergeleken met de in bestemmingsplannen vastgelegde situatie.

	Voorbeeld 1	Voorbeeld 2	Voorbeeld 3	Voorbeeld 4
Bebouwingsgebied	1.010 m ²	560 m ²	1.400 m ²	1.010 m ²
Oppervlakte				
Wettelijk mogelijk	150 m ²	116 m ²	150 m ²	150 m ²
Bestemmingsplan	* 100 m ²	** 57 m ²	*** 60 m ²	**** 100 m ²

* Exclusief overkappingen

** Uitgaande van een hoofdgebouw van 120 m²; maatvoering is 177 m² inclusief hoofdgebouw

*** Exclusief aan- en uitbouwen die 5 meter diep achter de achtergevel mogen worden gebouwd

**** Kleiner is in dit geval mogelijk, omdat het is gelegen in een rijksbeschermd stadsgezicht

Vrijstaand wonen op ruime kavel : bijbehorende bouwwerken

De maximale hoogte van bijbehorende bouwwerken die vergunningvrij mogen worden gebouwd, is eveneens vastgelegd door de wetgever (artikel 22.35 lb). Hieraan kan de gemeente niet tornen, behalve in geval van (voorbeschermde) monumenten en/of in rijksbeschermd dorpsgezicht. Onderstaand wordt de wettelijke situatie vergeleken met de in bestemmingsplannen vastgelegde situatie.

Hoogte	Voorbeeld 1	Voorbeeld 2	Voorbeeld 3	Voorbeeld 4
Binnen 4 meter hoofdgebouw	Aan- en uitbouw	Aan- en uitbouw	Aan- en uitbouw	Aan- en uitbouw
Max. 5 meter	Goothoogte max. 3 meter	Max. hoogte hoofdgebouw	Goothoogte max. 3,2 meter	Goothoogte max. 3 meter
Max. 30 cm boven 1 ^e bouwlaag	Bouwhoogte max. 6 meter			Bouwhoogte max. 6 meter
Max. hoogte hoofdgebouw				
Op meer dan 4 meter hoofdgebouw	Bijgebouw	Bijgebouw/overkapping	Bijgebouw	Bijgebouw/overkapping
Goothoogte max. 3 meter	Goothoogte max. 3 meter	Goothoogte max. 3 meter	Goothoogte max. 3,2 meter	Overkapping max. 3 meter
Hellingshoek max. 55 graden	Bouwhoogte max. 6 meter	Bouwhoogte max. 5 meter	Hellingshoek 40-50 graden	Goothoogte max. 3 meter
Bouwhoogte max. 5 meter		Hellingshoek 30 - 60 graden	Nokrichting bepaald	Bouwhoogte max. 6 meter
Bouwhoogte afhankelijk afstand tot perceelsgrens				

Vrijstaand wonen op ruime kavel : beleidsneutraal overgaan bijbehorende bouwwerken

BELEIDSNEUTRAAL

Gelet op het feit dat veruit de meeste bestaande bepalingen in vigerende bestemmingsplannen strenger zijn dan de bepalingen vanuit vergunningvrij bouwen, ligt het voor de hand in het Omgevingsplan de bepalingen van vergunningvrij bouwen één op één over te nemen en geen extra ruimte – zonder vergunning - te creëren.

De enige bepaling in vigerende bestemmingsplannen die meer ruimte biedt dan de bepalingen vanuit vergunningvrij bouwen is de totale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken in Laren tot 6 meter. Het is geen enorme verzwarende bepaling om bijbehorende bouwwerken met een maximale hoogte tussen 5 en 6 meter onder de vergunningplicht te laten vallen. Deze bouwwerken zijn ook vergunningplichtig vanuit een bouwtechnische optiek. Door vergunningvrijheid vanuit ruimtelijk oogpunt niet te laten beperken door vergunningen vanuit bouwtechnische optiek, is het kader zo inzichtelijk mogelijk.

Extra bescherming tegen ongewenste bebouwing is mogelijk in rijksbeschermd dorpsgezichten en bij monumenten. De regeling die daarbij in het centrum van Laren is getroffen kan als voorbeeld dienen voor de beschermde dorpsgezichten in Blaricum en Eemnes.

* Hoogte masten in Laren maximaal 8 meter, in Blaricum maximaal 7 meter, in Eemnes niet geregeld (dus maximaal 3 meter)

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN BIJBEHORENDE BOUWWERKEN IN BESCHERMD DORPSGEZICHT

- Uitsluitend binnen de functie Wonen (daarmee wordt op kaart gegarandeerd dat delen van het erf die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte niet zonder meer bebouwd kunnen worden).
- Ten minste 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw.
- Maximaal 50% van het achtererfgebied (functie Wonen).
- Maximaal bestaande situatie of 100 m² aan bijbehorende bouwwerken.
- Goothoogte maximaal 3 meter
- Bouwhoogte maximaal 3 meter plus de afstand tot de perceelsgrens maal 0,47 tot een maximum van 5 meter
- Geen antenne-installaties
- Geen zwembaden
- Geen tennisbaan
- Geen paardenbakken of stapmolens

BOUWWERKEN GEEN GEBOUWEN ZIJNDE

- Hoogte terreinafscheidingen voor de voorgevel maximaal 1 meter
- Hoogte terreinafscheidingen achter de voorgevel maximaal 2 meter
- Hoogte toegangspoorten maximaal 1,8 meter
- Hoogte penanten van toegangspoorten maximaal 2 meter
- Breedte toegangspoorten maximaal 5 meter
- Hoogte masten maximaal 7 meter*
- Hoogte overige bouwwerken maximaal 3 meter

Vrijstaand wonen op ruime kavel : uitvoeren werken/werkzaamheden

Het milieu van vrijstaand wonen buiten wordt voor een belangrijk deel bepaald en gekleurd door de groene en onverharde omgeving. Mede gelet op klimaatneutraliteit verdient het aanbeveling om een uitvoeringsverbod in te stellen voor werken en werkzaamheden die de kwaliteit van de groene en onverharde omgeving kunnen verstoren. Dit uitvoeringsverbod heeft dan primair betrekking op de tuin. Zoals al eerder gesteld is de tuin alleen dat gedeelte waar sprake is van een landschappelijke waarde, te beleven vanaf de openbare ruimte of een natuur- of cultuurhistorische waarde, blijkend uit objectief onderzoek. Het geldt dus normaliter niet voor het achtererfgebied waar de bewoners vrijheid van handelen hebben.

De volgende vergunningplichten komen voor in vigerende bestemmingsplannen in de bestemming Tuin en/of Wonen en kunnen generiek ingezet worden Villagebieden Blaricum

1. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
2. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, waaronder het aanleggen van tennisbanen;

Wakkerendijk-Meentweg 2012

3. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande waterlopen;
4. het aanleggen van dammen en/of duikers en/of stuwen;
5. het vellen, rooien of beschadigen van houtopstanden;
6. het aanplanten van opgaande struiken of heesters als erf- of perceelsafscheiding die hoger zijn dan 1 m en aangeplant voor de voorgevelrooilijn van de woning of hoger zijn dan 2 m en aangeplant achter de voorgevelrooilijn van de woning.

Uitzonderingen zijn dan werken of werkzaamheden:

- die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- die bestaan uit het aanbrengen van funderingen en verhardingen ten behoeve van toegangspaden met een maximale breedte van 2,5 meter.

Rijwonen in woonwijk



Rijwonen in woonwijk: voorbeelden

VOORBEELD 1. Schietspoel 20 Laren Kavel 135 m² Bestemmingsplan Zevenend-Postiljon • Vastgesteld 29 juni 2016 Relevante artikelen: • Artikel 14. Wonen • Artikel 11. Tuin	VOORBEELD 2. Veurhuis 36 Blaricum Kavel 135 m² Bestemmingsplan Bijvanck • Vastgesteld 22 juni 2010 Relevante artikelen: • Artikel 13. Wonen • Artikel 9. Tuin
VOORBEELD 3. Zaadkorrel 9 Eemnes Kavel 190 m² Bestemmingsplan Kern Eemnes • Vastgesteld 24 juni 2013 Relevante artikelen: • Artikel 17. Wonen • Artikel 13. Tuin	VOORBEELD 4. Rug-aan-rugwoningen De Houtzagerij Laren, bouwnr. 30 Kavel 63 m² Bestemmingsplan Centrum Laren 2018 • Vastgesteld 27 november 2019 Relevante artikelen: • Artikel 15. Wonen • Artikel 12. Tuin

Rijwonen in woonwijk: voorbeelden



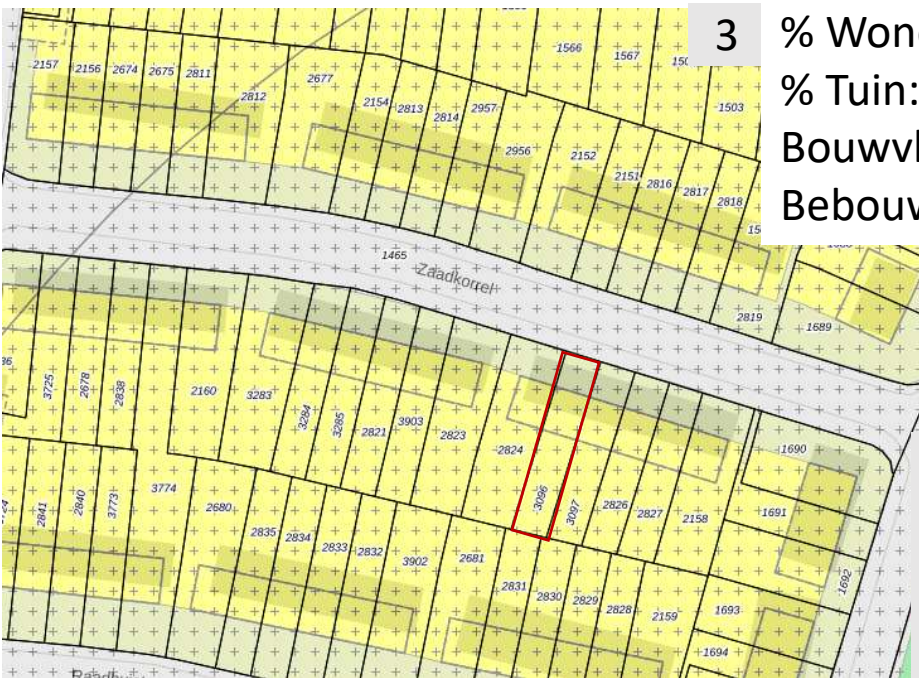
Rijwonen in woonwijk: verbeelding



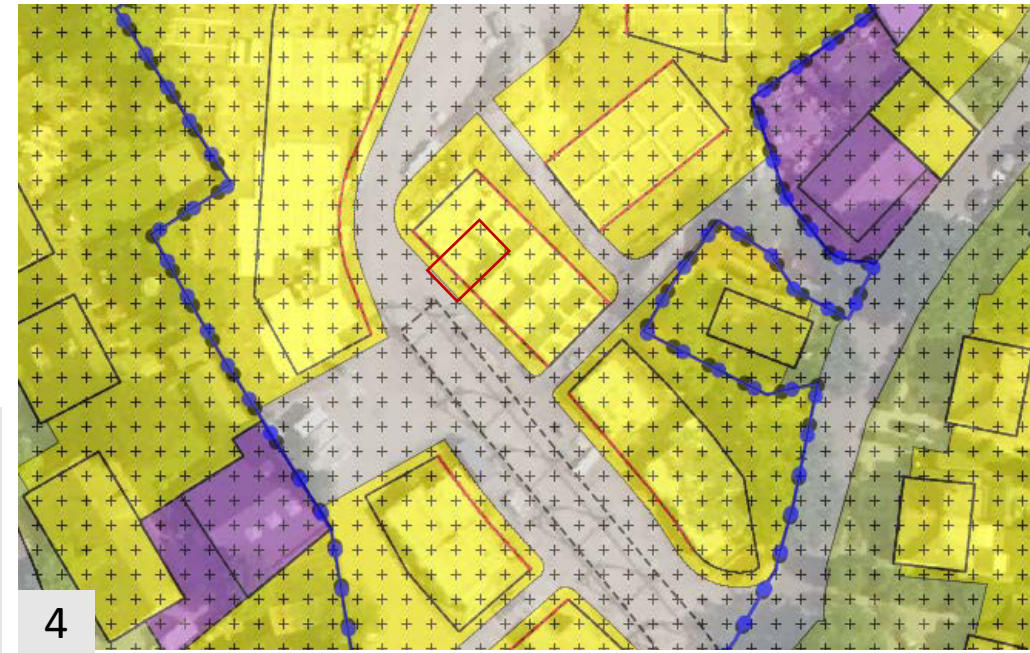
1 % Wonen: 82%
% Tuin: 18%
Bouwvlak: 60 m²
Bebouwingsgebied: 63 m²



% Wonen: 82%
% Tuin: 18%
Bouwvlak: 48 m²
Bebouwingsgebied: 63 m²



3 % Wonen: 81%
% Tuin: 19%
Bouwvlak: 48 m²
Bebouwingsgebied: 106 m²



% Wonen: 100%
 % Tuin: 0%
 Bouwvlak: 36 m²
 Bebouwingsgebied: 0 m²

Rijwonen in woonwijk: gebruiksmogelijkheden

V
O
O
R
B
E
E
L
D
1

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN GEBRUIK WONEN

- Wonen
- Erven, tuinen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen
- Aan huis verbonden beroep of bedrijf:
 - Woonfunctie gehandhaafd als primaire functie
 - Vloeroppervlak maximaal 40 m²
 - Geen onevenredige aantasting verkeer en parkeren
 - Geen gebruik van gevelreclame
 - Uitoefening beroep of bedrijf door bewoner
 - Geen vergunningplichtige activiteiten Wm
 - Geen horeca en detailhandel, m.u.v. ondergeschikte detailhandel

TOEGESTAAN GEBRUIK NA AFWIJKING

- Aan huis verbonden beroep of bedrijf:
 - Vloeroppervlak maximaal 60 m²
 - Bedrijfsactiviteiten maximaal milieucategorie 2

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN GEBRUIK TUIN

- Tuin behorende bij aangrenzende gebouwen
- In- en uitritten
- Parkeervoorzieningen
- Groenvoorzieningen
- Nutsvoorzieningen
- Terreinen

Rijwonen in woonwijk: gebruiksmogelijkheden

V
O
O
R
B
E
E
L
D
2

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN GEBRUIK WONEN

- Wonen
- Erven, tuinen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen
- Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:
 - Vloeroppervlak maximaal 30% hoofdgebouw
 - Vloeroppervlak maximaal 100 m²
 - Niet in bijgebouwen
 - Voldoende parkeergelegenheid
 - Geen nadelige invloed op verkeersafwikkeling
 - Geen horeca en detailhandel m.u.v. ondergeschikte detailhandel

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN GEBRUIK TUIN

- Tuin behorende bij aangrenzende hoofdgebouwen

Rijwonen in woonwijk: gebruiksmogelijkheden

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN GEBRUIK WONEN-1

- Woningen
- Erven, tuinen, paden, parkeervoorzieningen, water
- Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:
 - Woonfunctie als primaire functie gehandhaafd
 - Vloeroppervlak maximaal 25% hoofdgebouw
 - Vloeroppervlak maximaal 40 m²
 - Geen onevenredige aantasting verkeer en parkeren
 - Geen gebruik van gevelreclame
 - Uitoefening beroep of bedrijf door bewoner
 - Geen vergunningplichtige activiteiten Wm
 - Geen horeca en detailhandel, m.u.v. ondergeschikte detailhandel

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN GEBRUIK TUIN

- Tuin behorende bij aangrenzende gebouwen
- In- en uitritten

TOEGESTAAN GEBRUIK WONEN NA AFWIJKING

- Verticale splitsing
 - Grondoppervlak woning exclusief bijgebouwen minimaal 150 m²
- Horizontale splitsing
 - Sprake van een sociale huurwoning
 - Maximaal twee wooneenheden na splitsing
 - Voldoen aan gemeentelijke parkeernormen
 - Gebruiksmogelijkheden aangrenzende gronden niet aantasten
- Hobbymatig houden van paarden
 - Perceel minimaal 1.000 m²
 - Oppervlakte voor paarden maximaal 100 m²
 - Voldoen aan gemeentelijke parkeernormen
 - Gebruiksmogelijkheden aangrenzende gronden niet aantasten

Rijwonen in woonwijk: gebruiksmogelijkheden

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN GEBRUIK WONEN

- Wonen
- Erven, tuinen, water, parkeervoorzieningen
- Aan-huis-gebonden beroep of -bedrijf:
 - Woonfunctie als primaire functie handhaven
 - Vloeroppervlak maximaal 40 m²
 - Geen onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
 - Geen gebruik van gevelreclame;
 - Activiteit wordt uitgeoefend door hoofdbewoner(s);
 - geen vergunningplichtige activiteiten Wm;
 - bedrijfsactiviteiten maximaal milieucategorie 1;
 - geen horeca en detailhandel.

TOEGESTAAN GEBRUIK WONEN NA AFWIJKING

- Aan huis verbonden beroep of bedrijf:
 - Vloeroppervlak maximaal 60 m²
 - Bedrijfsactiviteiten maximaal milieucategorie 2

Rijwonen in woonwijk: beleidsneutraal overgaan gebruik

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN GEBRUIK WONEN

- Wonen
- Erven, tuinen, water, parkeervoorzieningen
- Aan-huis-gebonden beroep of -bedrijf:
 - Woonfunctie als primaire functie handhaven
 - Maximaal 25% van de vloeroppervlakte van hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken
 - Vloeroppervlak maximaal 40 m²
 - Geen onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
 - Geen gebruik van gevelreclame;
 - Activiteit wordt uitgeoefend door hoofdbewoner(s);
 - Bedrijfsactiviteiten maximaal milieucategorie 1;
 - Geen horeca en detailhandel m.u.v. ondergeschikte detailhandel.

TOEGESTAAN GEBRUIK WONEN MET VERGUNNING

- Aan huis verbonden beroep of bedrijf:
 - Vloeroppervlak maximaal 60 m²
 - Bedrijfsactiviteiten maximaal milieucategorie 2

TUINBESTEMMING NAUWELIJKS MEER RELEVANT NU VERSCHIL TUSSEN VOOR- EN ACHTERTUIN AL IS BELEGD IN DE TERM BIJBEHORENDE BOUWWERKEN EN BEBOUWINGSGEBIED. ALLEEN BIJ GROTE KAVELS GRENZEND AAN GROENSTRUCTUUR EN MET LANDSCHAPPELIJKE WAARDE. NIET BIJ RIJWONEN IN WOONWIJK.

Rijwonen in woonwijk: bouwen van hoofdgebouwen

V
O
O
R
B
E
E
L
D
1

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN BOUWEN VAN HOOFDGEBOUWEN

- Binnen het bouwvlak
- Bouwaanduiding met typologie woningen: in dit geval aaneengebouwd
- Maximale goothoogte op verbeelding, in dit geval 6 meter
- Maximale bouwhoogte op verbeelding, in dit geval 8 meter
- Aantal woningen gelijk aan bestaand aantal woningen

TOEGESTAAN BOUWEN VAN HOOFDGEBOUWEN NA AFWIJKING

- Maximale bouwhoogte verhogen:
 - Met maximaal 1 meter
 - Tot maximaal 10 meter

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN BOUWEN VAN HOOFDGEBOUWEN

- Binnen het bouwvlak
- Alleen grondgebonden, niet gestapeld
- Maximale goothoogte op verbeelding, in dit geval 6 meter
- Maximale bouwhoogte niet geregeld
- Regeling voor dakkapellen
- Dakopbouwen niet toegestaan

V
O
O
R
B
E
E
L
D
2

Rijwonen in woonwijk: bouwen van hoofdgebouwen

V
O
O
R
B
E
E
L
D
3

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN BOUWEN VAN HOOFDGEBOUWEN

- Binnen het bouwvlak
- Bouwaanduiding met typologie woningen: in dit geval aaneengebouwd
- Maximale goothoogte op verbeelding, in dit geval 6 meter
- Maximale bouwhoogte op verbeelding, in dit geval 10 meter
- Maximum aantal wooneenheden 1

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN BOUWEN VAN HOOFDGEBOUWEN

- Binnen het bouwvlak
- Bouwaanduiding met typologie woningen: in dit geval aaneengebouwd
- Maximale goothoogte op verbeelding, in dit geval 6 meter
- Maximale bouwhoogte op verbeelding, in dit geval 10 meter
- Maximum aantal wooneenheden op verbeelding, in dit geval 6 in een blok
- Breedte van de voorgevel minimaal 5 meter

V
O
O
R
B
E
E
L
D
4

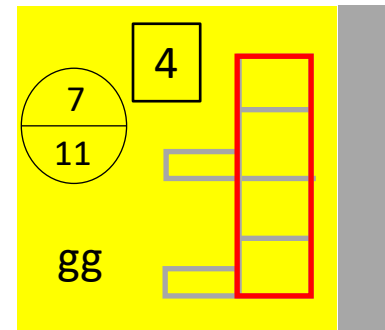
Rijwonen in woonwijk: beleidsneutraal overgaan hoofdgebouwen

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN BOUWEN VAN HOOFDGEBOUWEN

- Binnen het bouwvlak, aanduiden op verbeelding
- Bouwaanduiding met aantal woningen: in geval van rijwoningen maximaal aantal per blok, aanduiden op verbeelding
- Bouwaanduiding type woningen, grondgebonden, niet gestapeld, aanduiden op verbeelding
- Er is geen reden de bouwaanduiding aaneengebouwd te gebruiken, behalve als er vanuit stedenbouwkundige optiek een gesloten bebouwingswand noodzakelijk c.q. sterk wenselijk is
- Maximale goothoogte, aanduiden op verbeelding
- Maximale bouwhoogte, aanduiden op verbeelding
- De aanduiding 'karakteristiek' komt niet voor in de voorbeelden; als dat wel het geval is zelfde regeling als bij vrijstaand wonen buiten.

Gelet op regeling voor vergunningvrij bouwen, zou het bouwvlak van het hoofdgebouw gelijk moeten zijn aan het oorspronkelijke hoofdgebouw. Immers alle bebouwing die daarna is gebouwd valt onder de 'bijbehorende bouwwerken'. De regeling wordt eenduidiger als uit de verbeelding al blijkt wat het oorspronkelijke hoofdgebouw is.

De in bestemmingsplannen aangegeven minimale voorgevelbreedtes en minimale inhoudsmaten lijken weinig toegevoegde waarde te hebben.



Rijwonen in woonwijk: bijbehorende bouwwerken

Bijbehorend bouwwerk: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. Regeling bijbehorende bouwwerken wordt deels opgelegd door het Rijk zonder afwijkingsmogelijkheden gemeente. In ruimtelijke zin is en blijft vergunningvrij (artikel 22.28 lb):

- a. een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan:
 - op de grond staand;
 - gelegen in achtererfgebied;
 - op een afstand van meer dan 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied;
 - niet hoger dan 5 meter;
 - verblijfsgebied alleen op de eerste bouwlaag; en
 - niet voorzien van een dakterras of balkon;
- b. een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf:
 - op de grond staand;
 - niet hoger dan 5 meter; en
 - de oppervlakte niet meer dan 70 m²;
- c. een dakkapel in naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd dakvlak:
 - gelegen in een gebied zonder redelijke eisen van welstand;
 - voorzien van een plat dak;
 - gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m;
 - onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
 - bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok; en
 - zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak;
- d. een sport- of speeltoestel:
 - niet hoger dan 4 meter; en
 - alleen functionerend met zwaartekracht of fysieke kracht van de mens;
- e. een zwembad, bubbelbad of een vijver op het erf:
 - alleen op het erf bij een woning of woongebouw
 - niet van een overkapping is voorzien;
- f. een erf- of perceelafscheiding:
 - hoger dan 1 meter maar niet hoger dan 2 meter;
 - op een erf waar sprake is van een functionele relatie; en
 - achter de voorgevellijn evenwijdig aan het openbaar gebied;
- g. een te veranderen bouwwerk:
 - geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte;
 - geen uitbreiding van het bouwvolume; en
 - geen sprake van vanuit bouw vergunningplichtige activiteiten.

Uitzonderingen:

- (Voorbeschermde) monumenten
- Wonen in rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht, behalve inpandige wijzigingen en wijzigingen die niet naar de openbare ruimte gekeerd zijn
- Bij alleen de aanduiding 'karakteristiek' blijft het vergunningvrij

Overigens zijn deze bouwwerken ook in bouwtechnische zin vergunningvrij met uitzondering van veranderingen in bouwwerken waarbij sprake is van veranderingen in de draagconstructie en de brandcompartimentering.

Rijwonen in woonwijk: bijbehorende bouwwerken

De totale omvang van alle bijbehorende bouwwerken samen die vergunningvrij mag worden gebouwd, is eveneens vastgelegd door de wetgever (artikel 22.35 lb). Hieraan kan de gemeente niet tornen, behalve in geval van (voorbeschermde) monumenten en/of in rijksbeschermd dorpsgezicht. Onderstaand wordt de wettelijke situatie vergeleken met de in bestemmingsplannen vastgelegde situatie.

	Voorbeeld 1	Voorbeeld 2	Voorbeeld 3	Voorbeeld 4
Bebouwingsgebied	63 m ²	63 m ²	106 m ²	0 m ²
Oppervlakte				
Wettelijk mogelijk	31 m ²	31 m ²	51 m ²	0 m ²
Bestemmingsplan	31 m ²	* 31 m ²	50 m ²	** 0 m ²

* In sommige gevallen meer mogelijk, aan- en uitbouwen binnen het bouwvlak uitgezonderd van regeling

** Geen bebouwingsgebied buiten hoofdgebouw; specifiek type rug-aan-rugwoningen

Rijwonen in woonwijk: bijbehorende bouwwerken

De maximale hoogte van bijbehorende bouwwerken die vergunningvrij mogen worden gebouwd, is eveneens vastgelegd door de wetgever (artikel 22.35 lb). Hieraan kan de gemeente niet tornen, behalve in geval van (voorbeschermde) monumenten en/of in rijksbeschermd dorpsgezicht. Onderstaand wordt de wettelijke situatie vergeleken met de in bestemmingsplannen vastgelegde situatie.

Hoogte	Voorbeeld 1	Voorbeeld 2	Voorbeeld 3	Voorbeeld 4
Binnen 4 meter hoofdgebouw	Aan- en uitbouw, maximaal 5 meter diep	Aan- en uitbouw, maximaal 3 meter diep	Aan- en uitbouw, maximaal 5 meter diep	Aan- en uitbouw
Max. 5 meter	Goothoogte max. 3 meter		Goothoogte max. 3 meter	Goothoogte max. 3 meter
Max. 30 cm boven 1 ^e bouwlaag	Bouwhoogte max. 6 meter	Max. 25 cm boven 1 ^e bouwlaag	Bouwhoogte max. 5 meter	Bouwhoogte max. 6 meter
Max. hoogte hoofdgebouw		Maximaal 4 meter		
Op meer dan 4 meter hoofdgebouw	Bijgebouw	Bijgebouw/overkapping	Bijgebouw	Bijgebouw/overkapping
Goothoogte max. 3 meter	Overkapping max. 3 meter	Goothoogte max. 3 meter	Overkapping max. 3 meter	Overkapping max. 3 meter
Hellingshoek max. 55 graden	Goothoogte max. 3 meter	Bouwhoogte max. 5 meter	Goothoogte max. 3 meter	Goothoogte max. 3 meter
Bouwhoogte max. 5 meter	Bouwhoogte max. 6 meter		Bouwhoogte max. 5 meter	Bouwhoogte max. 6 meter
Bouwhoogte afhankelijk afstand tot perceelsgrens				
			Extra regeling voor bebouwing in het voorerf, ter plaatse van aanduiding	

Rijwonen in woonwijk: beleidsneutraal overgaan bijbehorende bouwwerken

BELEIDSNEUTRAAL

Gelet op het feit dat veruit de meeste bestaande bepalingen in vigerende bestemmingsplannen strenger zijn dan de bepalingen vanuit vergunningvrij bouwen, ligt het voor de hand in het Omgevingsplan de bepalingen van vergunningvrij bouwen één op één over te nemen en geen extra ruimte – zonder vergunning - te creëren.

De enige bepaling in vigerende bestemmingsplannen die meer ruimte biedt dan de bepalingen vanuit vergunningvrij bouwen is de totale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken in Laren tot 6 meter. Het is geen enorme verzwarende om bijbehorende bouwwerken met een maximale hoogte tussen 5 en 6 meter onder de vergunningplicht te laten vallen. Deze bouwwerken zijn ook vergunningplichtig vanuit een bouwtechnische optiek. Door vergunningvrijheid vanuit ruimtelijk oogpunt niet te laten beperken door vergunningen vanuit bouwtechnische optiek, is het kader zo inzichtelijk mogelijk.

BOUWWERKEN GEEN GEBOUWEN ZIJNDE

- Hoogte terreinafscheidingen voor de voorgevel maximaal 1 meter
- Hoogte terreinafscheidingen achter de voorgevel maximaal 2 meter
- Hoogte vlaggenmasten maximaal 7 meter *
- Hoogte overige bouwwerken elders maximaal 3 meter

* Hoogte masten in Laren maximaal 8 meter, in Blaricum maximaal 7 meter, in Eemnes niet geregeld (dus maximaal 3 meter)

Appartementenblok met voorzieningen



Appartementenblok met voorzieningen : voorbeelden

VOORBEELD 1.

Plein 1945 Laren

Kavel circa 1.350 m²

Bestemmingsplan Centrum Laren 2018

- Vastgesteld 27 november 2019

Relevante artikelen:

- Artikel 6. Detailhandel

VOORBEELD 2.

Hooibrug Blaricum

Kavel circa 900 m²

Bestemmingsplan Bijvanck

- Vastgesteld 22 juni 2010

Relevante artikelen:

- Artikel 5. Gemengd

VOORBEELD 3.

De Minnehof Eemnes

Kavel circa 5.000 m²

Bestemmingsplan Kern Eemnes

- Vastgesteld 24 juni 2013

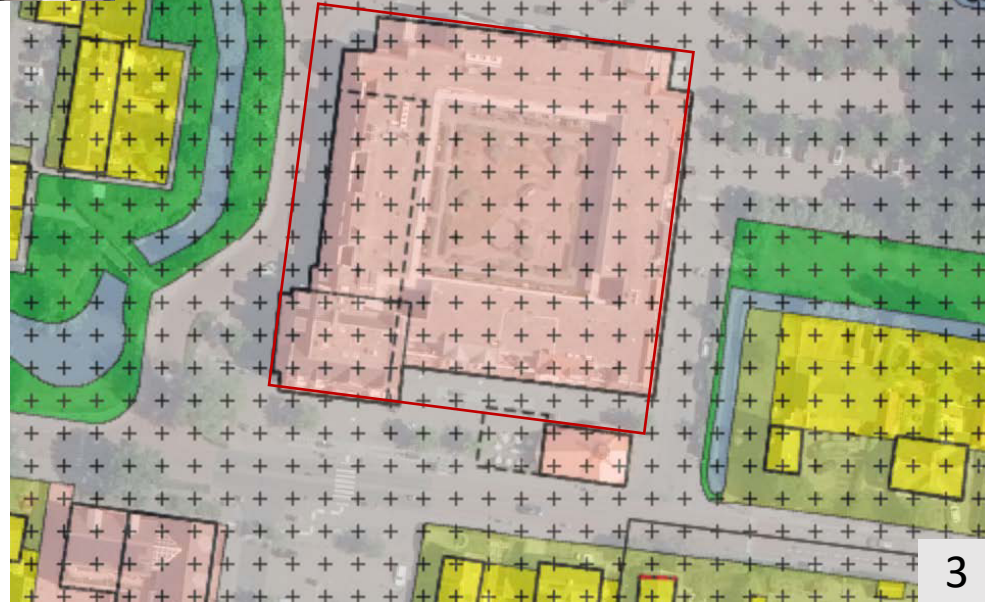
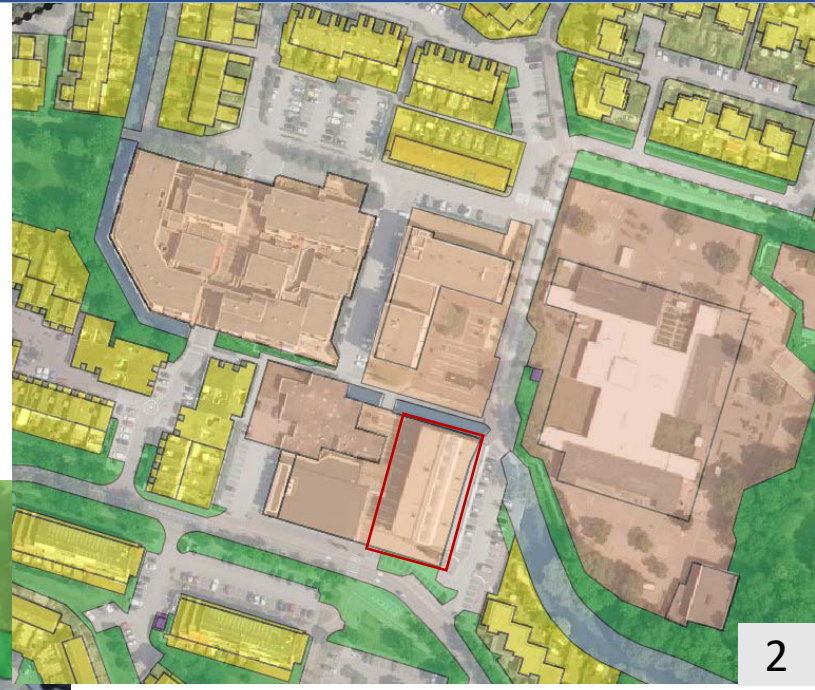
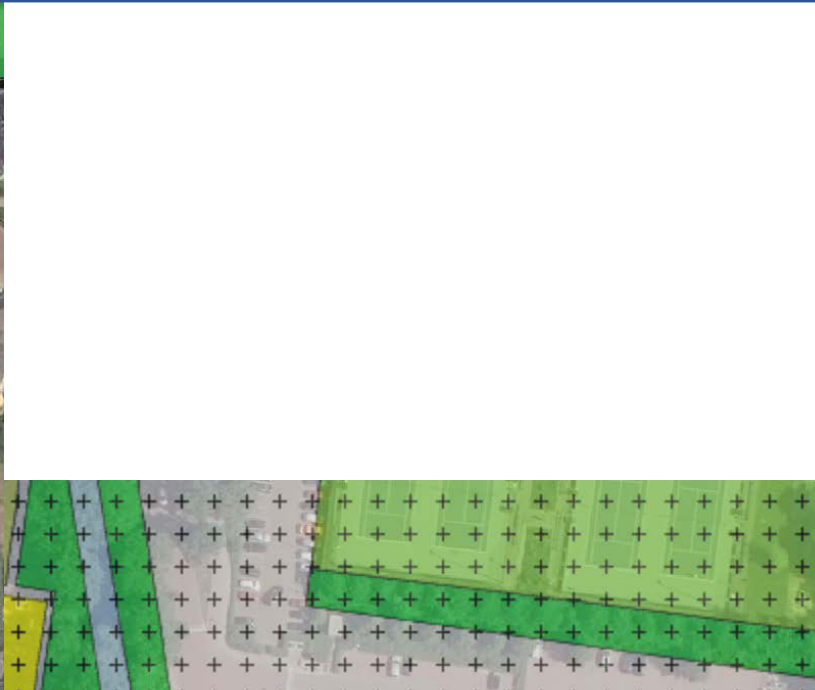
Relevante artikelen:

- Artikel 5. Centrum

Appartementenblok met voorzieningen : voorbeelden



Appartementenblok met voorzieningen : verbeelding



Appartementenblok met voorzieningen : gebruiksmogelijkheden

V O O R B E E L D 1

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN GEBRUIK

- Detailhandel en dienstverlening op de begane grond
- Wonen op de verdiepingen, al dan niet met aan huis verbonden beroep of bedrijf
- Verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen

TOEGESTAAN GEBRUIK NA AFWIJKING

- Wonen op de begane grond:
 - Geen aantasting van levendig centrumgebied
 - Geen aantasting gebruiksmogelijkheden aangrenzende gronden

V O O R B E E L D 2

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN GEBRUIK

- Maatschappelijke voorzieningen op de begane grond
- Horeca uit ten hoogste categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten op de begane grond
- Wonen op de verdieping
- Groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN GEBRUIK BIJ AANDUIDING

- Detailhandel en dienstverlening op de begane grond
- Kantoren op de begane grond
- Drukkerij, sportschool inclusief zwembad op de begane grond
- Wonen op de begane grond

V O O R B E E L D 3

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN GEBRUIK

- Detailhandel en dienstverlening op de begane grond
- Expeditieruimte op de begane grond
- Woningen op de verdiepingen
- Personeelsruimte (kantoor en kantine) op de verdiepingen, maximaal 191 m²
- Erven, (ontsluitings)wegen, pleinen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, groenvoorzieningen en water

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN GEBRUIK BIJ AANDUIDING

- Horecabedrijven categorie 1 op de begane grond
- Horecabedrijven categorie 1a op de begane grond
- Maatschappelijke voorzieningen op de begane grond
- Ondergrondse parkeergarage

TOEGESTAAN GEBRUIK NA AFWIJKING

- Detailhandel op de verdiepingen

V O O R B E E L D 2 + 3

- opslag en verkoop van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- detailhandel in volumineuze goederen en grootschalige detailhandel zijn niet toegestaan.

Appartementenblok met voorzieningen : beleidsneutraal overgaan gebruik

Vanuit de gedachte dat er een beperkt aantal plekken zijn waar een levendig centrumgebied wordt voorgestaan, verdient het aanbeveling de splitsing in gebruik tussen begane grond en verdiepingen voort te zetten en op de begane grond alle publieksgerichte functies die qua maatvoering en belasting van de omgeving passen in een centrumgebied waar ook gewoond wordt, toe te staan. Het gebruik van aanduidingen ligt minder voor de hand.

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN GEBRUIK

- Op de begane grond:
 - Detailhandel
 - Horeca in de categorieën 1a en 1b (Staat van Horeca-activiteiten)
 - Dienstverlening (commercieel, persoonlijk en maatschappelijk)
 - Bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2 (Staat van Bedrijfsactiviteiten)
 - Cultuur en ontspanning
 - Kantooractiviteiten, behorende bij een of meer overige functies
- Op de verdiepingen:
 - Wonen
 - Kantooractiviteiten, behorende bij een of meer overige functies
- Op het terrein:
 - Erven inclusief ruimte voor laden en lossen
 - Parkeervoorzieningen inclusief inritten
 - Verhardingen ten behoeve van langzaam verkeer
 - Groenvoorzieningen
 - Water en waterhuishoudkundige voorzieningen

Een optie is om te werken met het begrip ‘plintfunctie’: geheel of gedeeltelijk publieksgerichte activiteit in een gebouw, die door een transparante facade zichtbaar en direct toegankelijk is vanuit de openbare ruimte. Publieksgerichte activiteiten kunnen vallen onder de hoofdgroepen van bestemmingen bedrijf, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoor en maatschappelijk.

Plintfuncties worden dan rechtstreeks toegestaan op de begane grond, waarbij er desgewenst – vanuit distributieplanologische overwegingen – maximale oppervlakten kunnen worden aangebracht voor bijvoorbeeld detailhandel of horeca en een maximale oppervlakte per vestiging of functie kan worden aangebracht om te voorkomen dat één functie gaat overheersen. Deze horen op de verbeelding thuis.

TOEGESTAAN GEBRUIK NA AFWIJKING

- Wonen op de begane grond mits:
 - Geen aantasting van levendig centrumgebied
 - Geen aantasting gebruiksmogelijkheden aangrenzende gronden
- Ondergrondse parkeergarage mits:
 - Adequate verkeersveilige aansluiting op openbare weg
- Detailhandel op de verdiepingen:
 - Als sprake is van een meerwaarde voor het centrumgebied
 - Als er aanpalend geen ruimte op de begane grond is

Appartementenblok met voorzieningen : bouwen

V O O R B E E L D 1

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN BOUWEN VAN GEBOUWEN

- Binnen het bouwvlak
- Maximale goothoogte op verbeelding, in dit geval 7 meter*
- Maximale bouwhoogte op verbeelding, in dit geval 12 meter*
- Gebouwen op verschillende bouwpercelen mogen niet onderling worden verbonden ten behoeve van eenzelfde bedrijfsvestiging
- Inhoud woning minimaal 125 m³

TOEGESTAAN BOUWEN VAN GEBOUWEN NA AFWIJKING

- Onderlinge verbinding gebouwen op verschillende percelen, mits:
 - Aantal te verbinden percelen maximaal 3
 - Doorgang ligt minimaal 2 meter achter voorgevel

* Achterste gedeelte aparte hoogteaanduiding: zowel goot- als bouwhoogte maximaal 5 meter

V O O R B E E L D 2

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN BOUWEN VAN GEBOUWEN

- Binnen het bouwvlak
- Maximale goothoogte op verbeelding, in dit geval 5 meter
- Maximale bouwhoogte niet aangegeven

* In 2014 is vergunningprocedure met afwijking bestemmingsplan gevoerd om nieuwbouw winkelcentrum met hoogte van circa 13 meter mogelijk te maken

V O O R B E E L D 3

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN BOUWEN VAN GEBOUWEN

- Binnen het bouwvlak
- Maximale goothoogte niet aangegeven
- Maximale bouwhoogte op verbeelding, in dit geval 12 meter*
- Oppervlakte overkappingen maximaal 50 m²
- Bouwhoogte overkappingen maximaal 5 meter
- Maximaal aantal woningen op verbeeldingen, in dit geval 43

* Hoekgedeelte voor aparte hoogteaanduiding met bouwhoogte maximaal 14 meter

Appartementenblok met voorzieningen : beleidsneutraal overgaan bouwen

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN BOUWEN VAN GEBOUWEN

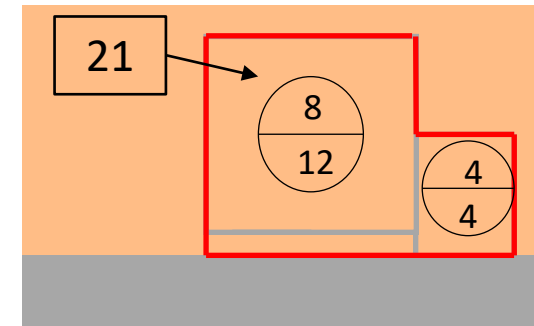
- In beginsel bestemming Gemengd gebruiken
- Binnen het bouwvlak, aanduiden op verbeelding
- Bouwvlak strak om bebouwing; geen bebouwingspercentage.
- Bouwaanduiding met aantal woningen: maximaal aantal per blok, aanduiden op verbeelding
- Maximale goothoogte, aanduiden op verbeelding, zo nodig per bouwdeel
- Maximale bouwhoogte, aanduiden op verbeelding, zo nodig per bouwdeel

Aparte regelingen voor overkappingen of bijgebouwen zijn weinig zinvol in het geval van blokken.

BOUWWERKEN GEEN GEBOUWEN ZIJNDE

- Hoogte terreinafscheidingen voor de voorgevel maximaal 1 meter
- Hoogte terreinafscheidingen achter de voorgevel maximaal 2 meter
- Hoogte vlaggenmasten maximaal 7 meter *
- Hoogte overige bouwwerken elders maximaal 3 meter

* Hoogte vlaggenmasten in Laren maximaal 6 meter, in Blaricum maximaal 7 meter, in Eemnes maximaal 6 meter



Wonen in een lint



Wonen in een lint: voorbeelden

VOORBEELD 1.

Melkweg 2-4 en Zevenend 77 Laren

Kavels samen circa 1.010 m²

Bestemmingsplan Zevenend-Postiljon

- Vastgesteld 29 juni 2016

Relevante artikelen:

- Artikel 5. Detailhandel

VOORBEELD 2.

Torenlaan 6-8 Blaricum

Kavels samen circa 650 m²

Bestemmingsplan Blaricum Dorp 2018

- Vastgesteld 6 maart 2018

Relevante artikelen:

- Artikel 6. Centrum

VOORBEELD 3.

Wakkerendijk 17-23 Eemnes

Kavels samen circa 3.475 m²

Bestemmingsplan Kern Eemnes

- Vastgesteld 24 juni 2013

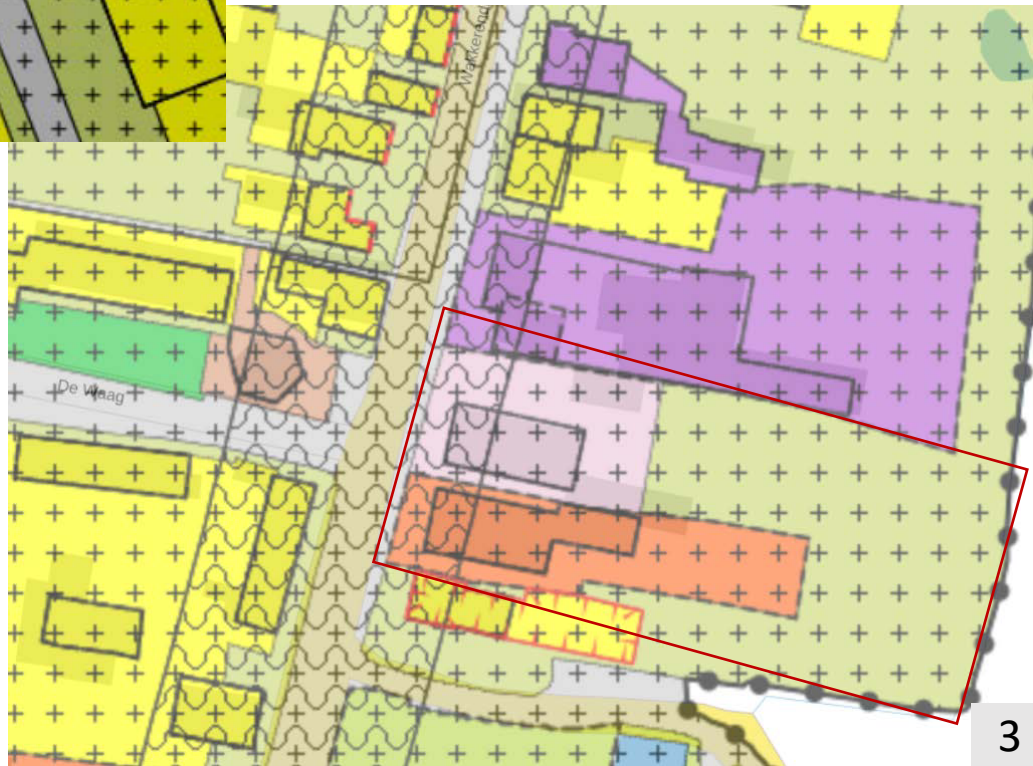
Relevante artikelen:

- Artikel 8. Horeca
- Artikel 9. Kantoor

Wonen in een lint: voorbeelden



Wonen in een lint: verbeelding



Wonen in een lint: gebruiksmogelijkheden

V O O R B E E L D 1

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN GEBRUIK

- Detailhandel en dienstverlening
- Verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen

Geen wonen toegestaan, ondanks dat de bebouwing wonen op de verdiepingen mogelijk maakt en in het verleden en nu nog in gebruik is als appartement.

V O O R B E E L D 2

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN GEBRUIK

- Detailhandel
- Publieksgerichte dienstverlening
- Horeca categorie 1a
- Wonen op de verdieping
- erven, tuinen, groen, laad- en losruimte, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en toegangswegen

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN GEBRUIK BIJ AANDUIDING

- Wonen op de begane grond
- Horeca op de begane grond
- Terrassen bij horecabedrijven

V O O R B E E L D 3

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN GEBRUIK

- Kantoren
- horeca categorie 1 en 2 'Staat van Horeca-activiteiten'
- terrassen, uitsluitend ten behoeve van daghoreca, max 100 m²;
- personeelsruimten waaronder kantoren en opslagruimten, behorende bij op het perceel gevestigde horeca
- Woningen op de verdiepingen
- Groen, parkeervoorzieningen, wegen, voet- en fietspaden en water

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN GEBRUIK BIJ AANDUIDING

- Wonen op de begane grond
- Opslag ten behoeve van de bestemming

TOEGESTAAN GEBRUIK NA AFWIJKING

- Horeca van andere categorie, voor zover de impact op de omgeving gelijk is aan horeca categorie 1 en 2

Wonen in een lint: beleidsneutraal overgaan gebruik

Belangrijkste keuze is in hoeverre het lint primair een woonlint is of een centrumlint. In de voorbeelden is in alle gevallen een publieksfunctie op de begane grond en vloeit het lint voort uit ouder gebruik met een zekere mate van menging. Dat zou er voor pleiten om een ook hier een onderscheid te maken tussen begane grond en verdieping en gebruik te maken van de bestemming Gemengd. Daar waar wonen zeer dominant is en de publieks- of werkfunctie eigenlijk niet meer gewenst, worden specifieke bestemmingen gebruikt.

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN GEBRUIK

- Op de begane grond:
 - Wonen, al dan niet in combinatie met beroep of bedrijf aan huis
 - Detailhandel tot een maximum van 300 m²
 - Dienstverlening (commercieel, persoonlijk en maatschappelijk) tot een maximum van 300 m²
 - Bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) tot een maximum van 300 m²
 - Horeca categorie 1a (maximaal 150 m²)
 - Cultuur en ontspanning (maximaal 300 m²)
- Op de verdiepingen:
 - Wonen
- Op de kavels:
 - Erven inclusief ruimte voor laden en lossen
 - Parkeervoorzieningen inclusief inritten
 - Groenvoorzieningen en tuinen
 - Water en waterhuishoudkundige voorzieningen

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN GEBRUIK BIJ AANDUIDING

- Terras
- Opslag ten behoeve van de bestemming

TOEGESTAAN GEBRUIK NA AFWIJKING

- Horeca categorie 1b, voor zover de impact op de omgeving gelijk is aan horeca categorie 1a
- Verruiming van de oppervlaktes, mits:
 - Geen verkeersaantrekkende werking
 - Passend in straatbeeld
 - Passend naar aard en invloed op de omgeving

Wonen in een lint: bouwen

V O O R B E E L D 1

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN BOUWEN VAN GEBOUWEN

- Binnen het bouwvlak
- Maximale goothoogte op verbeelding, in dit geval 6 meter
- Maximale bouwhoogte op verbeelding, in dit geval 12 meter

TOEGESTAAN BOUWEN VAN GEBOUWEN NA AFWIJKING

- Buiten bouwvlak, mits:
 - de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 50% van het achtererfgebied bedraagt, met een maximum van 50 m²
 - Maximale hoogte 4 meter
 - Geen onevenredige aantasting van straat- en bebouwingsbeeld, verkeersveiligheid, sociale veiligheid, milieusituatie, gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en aanwezige natuurwaarden

V O O R B E E L D 3

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN BOUWEN VAN GEBOUWEN

- Binnen het bouwvlak
- Maximale goothoogte op verbeelding, in dit geval 4 of 6½ meter
- Maximale bouwhoogte op verbeelding, in dit geval 8 of 10 meter
- Maximaal aantal woningen 1, tenzij op verbeelding anders staat aangegeven (kantoor) of op verbeelding aangegeven (horeca)
- Oppervlakte overkappingen maximaal 50 m², hoogte maximaal 5 meter (horeca)

V O O R B E E L D 2

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN BOUWEN VAN HOOFDGEBOUWEN

- Binnen het bouwvlak
- Maximale goothoogte op verbeelding, in dit geval 3 of 4 meter
- Maximale bouwhoogte op verbeelding, in dit geval 6 of 8 meter
- Kap met dakhelling van minimaal 30 en maximaal 60 graden
- Dakkapellenregeling voor achterdakvlak en voordakvlak
- Dakopbouwen en dakhuizen zijn niet toegestaan

BOUWEN HOOFDGEBOUWEN NA AFWIJKING

Andere dakhelling mits geen afbreuk beeldkwaliteit

RECHTSTREEKS TOEGESTAAN BIJBEHORENDE BOUWWERKEN

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen minimaal 3 meter achter de voorgevel

Dakhelling bijgebouwen minimaal 30 en maximaal 60 graden

Oppervlak maximaal 50% van zij- en achtererf, maximum 50 m² en minimaal 25 m² aaneengesloten onbebouwd en onoverkapt

BIJBEHORENDE BOUWWERKEN NA AFWIJKING

Platte afdekking bijgebouwen mits geen afbreuk beeldkwaliteit

Wonen in een lint: beleidsneutraal overgaan bouwen

BOUWEN VAN HOOFDGEBOUWEN

- In beginsel bestemming Centrum gebruiken als uitwisseling tussen plintfuncties onderling en met wonen is toegestaan
- Specifieke bestemming gebruiken als sprake is van een solitaire functies in een woonmilieu
- Bouwen binnen het bouwvlak, aanduiden op verbeelding
- Aantal woningen aanduiden op verbeelding
- Maximale goothoogte, aanduiden op verbeelding
- Maximale bouwhoogte, aanduiden op verbeelding
- Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' geldt de bestaande c.q. oorspronkelijke situering, oppervlakte, goothoogte, dakhelling en nokrichting als maatgevend. Afwijking alleen met vergunning na advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Gelet op regeling voor vergunningvrij bouwen, zou het bouwvlak van het hoofdgebouw gelijk moeten zijn aan het oorspronkelijke hoofdgebouw. Immers alle bebouwing die daarna is gebouwd valt onder de 'bijbehorende bouwwerken'. De regeling wordt eenduidiger als uit de verbeelding al blijkt wat het oorspronkelijke hoofdgebouw is.

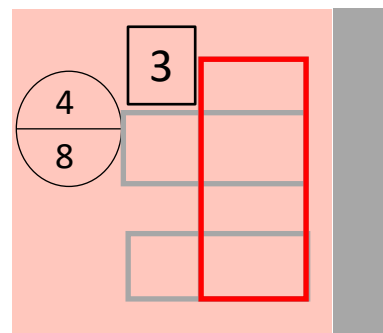
BIJBEHORENDE BOUWWERKEN

Gelet op het feit dat veruit de meeste bestaande bepalingen in vigerende bestemmingsplannen strenger zijn dan de bepalingen vanuit vergunningvrij bouwen, ligt het voor de hand in het Omgevingsplan de bepalingen van vergunningvrij bouwen één op één over te nemen en geen extra ruimte – zonder vergunning - te creëren.

BOUWWERKEN GEEN GEBOUWEN ZIJNDE

- Hoogte terreinafscheidingen voor de voorgevel maximaal 1 meter
- Hoogte terreinafscheidingen achter de voorgevel maximaal 2 meter
- Hoogte vlaggenmasten maximaal 7 meter *
- Hoogte overige bouwwerken elders maximaal 3 meter

* Hoogte vlaggenmasten in Laren maximaal 8 meter, in Blaricum maximaal 7 meter, in Eemnes maximaal 6 meter



NAAR EEN BODEMPLAAT VOOR ÉÉN OMGEVINGSPLAN

Bijlage 6.
Analyse
dubbelbestemmingen



Gemeente
Blaricum



GEMEENTE
EEMNES



Gemeente Laren



Voorkomende dubbelbestemmingen

Groep 1.

Leiding – Gas

Leiding – Riool

Leiding – Water

Groep 2.

Waarde – Archeologie

Waarde – Geomorfologie

Groep 3.

Waarde – Beschermd Dorpsgezicht

Waarde – Cultuurhistorie

Waarde – Landschap

Groep 4.

Waarde – Landschap

Waarde – Natuur

Groep 5.

Waterstaat – Waterkering

Groep 1. Leiding

Het gaat in deze groep om leidingen met een bovenlokaal belang en een planologische betekenis.

In de Omgevingswet verplicht een instructieregel de gemeenteraad in een belemmeringengebied buisleidingen het belang van de veiligheid van de buisleiding mee te nemen bij het vaststellen van een omgevingsplan. De minimale omvang van het belemmeringengebied ligt vast (5 meter ter weerszijden). De wijze waarop de gemeenteraad het belang van de veiligheid vastlegt, is niet voorgeschreven.

In de huidige plansystematiek wordt gewerkt met een dubbelbestemming. Deze gaat voor alle andere bestemmingen. De dubbelbestemming Leiding-Water in het Bestemmingsplan Landelijke gebieden van Blaricum loopt niet door in de bestemmingsplannen Bijvanck en Blaricum Dorp, terwijl de leiding niet bij de grens van het bestemmingsplan stopt. De dubbelbestemming Leiding-Riool wordt geregeld in de bestemmingsplannen Landelijk gebied Eemnes en Buitenrand 2012, maar is op de verbeeldingen niet meer te vinden; los daarvan is het de vraag of er sprake is van een planologisch relevante leiding. In het bestemmingsplan Laren West wordt de drinkwatervoorziening van PWN onder de bestemming Leiding-Water gebracht, terwijl deze dubbelbestemming alleen zou mogen gelden voor de leidingen van en naar de drinkwatervoorziening. De leidingen lopen ook niet door in andere bestemmingsplannen.

Het verdient aanbeveling het gehele traject van alle leidingen met een planologische betekenis te verankeren op een kaart en daarbij eenduidige regels te stellen. Deze regels kunnen in overleg met de leidingbeheerders tot stand komen. Het lijkt logisch te werken met een vergunningplicht.

De volgende stappen zijn daarbij aan de orde:

1. Welke leidingtracés dienen planologisch beschermd te worden?
2. Welke dubbelbestemmingen worden nu gebruikt en lopen die door in de verschillende bestemmingsplannen?
3. Teken één kaart voor het gehele grondgebied van de BEL waarop de te beschermen tracés volledig zijn opgenomen en waarbij eventueel overbodige dubbelbestemmingen zijn aangegeven die kunnen vervallen
4. Schrijf een eenduidige regeling (met vergunningplicht, gebaseerd op bestaande regelingen)
5. Treed in overleg met de leidingbeheerders en verzoek hen om reactie op het voorstel.

Groep 2. Archeologie

Op 23 april 2011 is de Nota Archeologiebeleid in werking getreden. Voor het gehele grondgebied van de BEL is toen een archeologische waarden- en verwachtingenkaart gemaakt en die is vertaald in een beleidskaart. In de beleidskaart is onderscheid gemaakt in zeven beleidscategorieën en de eerste vijf categorieën hebben een dubbelbestemming in de bestemmingsplannen gekregen. Daarbij is alleen in de te naam stelling nog verschil gemaakt. Het is de vraag of de andere te naam stelling in de vertaling door het Rijk van bestemmingsplannen naar Omgevingsplan voor problemen zorgt.

Beleidscategorie	Dubbelbestemming Laren/Blaricum	Dubbelbestemming Eemnes
1 (Wettelijk beschermde archeologisch monumenten)	Waarde - Archeologie 1	
2 (Archeologisch terrein)	Waarde - Archeologie 2	Waarde – Archeologisch terrein
3 (Gebieden met een hoge archeologische verwachting)	Waarde - Archeologie 3	Waarde – Archeologie hoge verwachting
4 (Gebied met een middelhoge archeologische verwachting)	Waarde - Archeologie 4	Waarde – Archeologie middelhoge verwachting
5 (Gebied of terrein met lage archeologische verwachting)	Waarde - Archeologie 5	Waarde – Archeologie lage verwachting
6 (Gebied waar geen archeologische verwachting (meer) voor geldt)		
7 (Gebied of terrein met een onbekende archeologische verwachting)		

- Voor de bestemmingsplannen Laren Noord en Laren West is een correctieve herziening uitgevoerd, waarbij de dubbelbestemming is vastgelegd.
- Niet consequent is de lijn in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Zuidpolder, waar de bestemming 'Waarde – Archeologie' zonder verdere aanduiding wordt gebruikt en waar wordt uitgegaan van een onderzoeksplicht bij meer dan 200 m² en dieper dan 30 cm. Dit lijkt het meest op Waarde – Archeologie 3, maar de diepte is daar 50 centimeter. Er lijkt evenwel geen reden te zijn, waarom de locatie Bedrijventerrein Zuidpolder afwijkend is.
- Het verdient aanbeveling om voor Eemnes ook een correctieve herziening door te voeren, zodat het archeologiebeleid één op één in het Omgevingsplan terecht komt.
- 'Waarde – Geomorfologie' heeft betrekking op een aardkundig monument. Deze kan op soortgelijke wijze als de dubbelbestemming Waarde – Archeologie worden behandeld.

Groep 3. Cultuurhistorie (beschermd dorpsgezichten)

Het gaat hierbij om de bescherming van monumentale waarden, of dat nu in de vorm van gebouwen, gebieden of groen is. Er ligt een sterke relatie met erfgoedbeleid en welstandsbeleid.

Eemnes en Laren kennen de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' in de bestemmingsplannen Kern Eemnes en Centrum Laren, Blaricum gebruikt in het bestemmingsplan 'Beschermd dorpsgezicht' de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' voor hetzelfde doel. In het Omgevingsplan ligt het voor de hand een soort dubbelbestemming te gebruiken. De dubbelbestemming heeft in alle gevallen tot doel 'het behoud, de versterking dan wel het herstel van het waardevol dorpsgezicht'. In Eemnes wordt ook een verwijzing gegeven naar het aanwijzingsbesluit en wordt een uitgebreide beschrijving van de waarde van het beschermd dorpsgezicht opgenomen in de regels. Dit laatste is dubbelop, maar een verwijzing naar het aanwijzingsbesluit dat onder de vigeur van het Omgevingsplan komt te vallen, is wel zinvol. Één plek waar de beschrijving van het beschermd dorpsgezicht is opgenomen.

De onderliggende regeling is in de drie beschermde dorpsgezichten sterk verschillend, terwijl het doel hetzelfde is. De vraag is derhalve niet om het beschermd dorpsgezicht te harmoniseren, maar om de wijze van bescherming op één lijn te krijgen.

1. In Centrum Laren wordt alleen maar geregeld dat B&W nadere eisen kan stellen aan de situering en de omvang van nieuw op te richten bouwwerken, de nokrichting van de kappen van gebouwen, de gevelindeling en het materiaal- en kleurgebruik. Daarbij wordt in de toelichting aangegeven dat dit uiteraard alleen is toegelaten voor zover dat de bestemming 'waarde - beschermd dorpsgezicht' dient. Er is geen vergunningplicht gekoppeld aan de dubbelbestemming, noch voor het bouwen noch voor het uitvoeren van werken.
2. In Beschermd dorpsgezicht Blaricum is een uitgebreide set van bouwregels met afwijkingsmogelijkheden, een bescherming voor hagen en een vergunningplicht voor het uitvoeren van werkzaamheden en voor het slopen van bouwwerken opgenomen. Daartoe is een nauwkeurige kaart vervaardigd met waardevolle beplanting, hoogten, oppervlakten en dakhellingen van hoofdgebouwen en een lijst van beeldbepalende panden. Feitelijk een omgevingsfoto, waarbij verandering alleen met vergunning mogelijk is.
3. In Kern Eemnes is ook een uitgebreide set van bouwregels met afwijkingsmogelijkheden en een vergunningplicht voor het uitvoeren van werkzaamheden opgenomen. Daarbij wordt nog onderscheid gemaakt tussen monumenten en andere gebouwen. Ook hier vormt een nauwkeurige kaart van daken en groen de onderlegger. Verandering is alleen met vergunning mogelijk.

Het nauwkeurig documenteren van de bestaande situatie is in een beschermd dorpsgezicht van levensbelang. En onder de vigeur van de Omgevingswet is het ook niet raar om veranderingen (of dat nu gaat om gebouwen of groen) die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte aan een vergunningplicht te onderwerpen.

Groep 3. Cultuurhistorie (overig)

In de bestemmingsplannen Laren Noord en Laren West wordt ook de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie gebruikt. Het gaat daarbij om behoud en herstel van de cultuurhistorische waardevolle open enges en de randzones rond deze enges en/of instandhouding, versterking en herstel van historische landgoederen. De bescherming van landgoederen valt samen met de bestemmingen Natuur-Landgoed en Natuur, waarin al weinig bouw mogelijkheden zijn en met een aanzienlijke overlap met de regels onder de hoofdbestemming.

Groep 4. Natuur en landschap

In de bestemmingsplannen Laren Noord en Laren West wordt gebruik gemaakt van de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap'. Hierbij gaat het vooral om het benadrukken van waarden die in andere bestemmingsplannen als aanduiding onder de hoofdbestemming worden toegepast. Waarde – Landschap heeft betrekking op grotere achtertuinen en andere groendelen. De enige regel in de bestemming is dat voor elke afwijkingsbevoegdheid in de onderliggende bestemmingen een schriftelijk advies moet worden ingewonnen bij een landschapsarchitect. Dat is geen basis voor een dubbelbestemming. Dat kan eenvoudig binnen de bestemming Tuin met een aanduiding 'landschapswaarde' geregeld worden. Ook is het mogelijk daaraan een vergunningplicht te koppelen.

In de bestemmingsplannen Landelijk gebied Eemnes en Buitenrand 2012 wordt gebruik gemaakt van de dubbelbestemming 'Waarde – Natuur'. Het gaat daarbij om de natuurwaarden van de grote wateren die de bestemming Water hebben gekregen. Er is niet zozeer sprake van een dubbelbestemming maar van een mengvorm van de bestemmingen Water en Natuur.

Groep 5. Waterkering

De dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering wordt gegeven aan primaire en secundaire waterkeringen. Voor zover bekend is de bestemming eenduidig gegeven aan alle relevante waterkeringen en is er geen aanpassing nodig.