Presentatie proces Omgevingsplandeel Woonkernen



7 juli 2021, Bram Lemmens

Gemeente *Stein*

Omgevingsplandeel Woonkernen



TERUGBLIK

- Wat is een omgevingsplan?
- keuze: grondgebied gemeente Stein opdelen

in drie gebiedsindelingen (conform Omgevingsvisie)

✓ Woonkernen
✓ Buitengebied
✓ Bedrijventerreinen

(Chemelot, apart project)

- Per onderdeel wordt een omgevingsplandeel gemaakt.

Bouwsteen voor gebiedsdekkend omgevingsplan

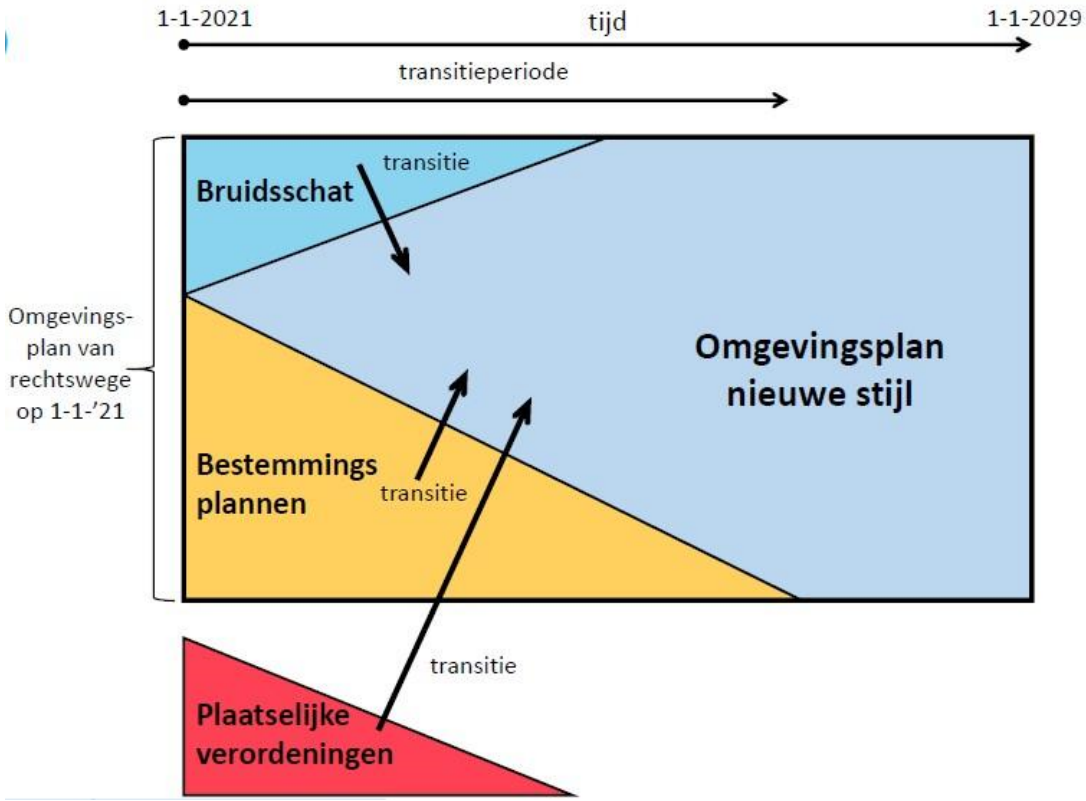
Omgevingsplan

- Opbouw bouwsteen woonkernen in 3 fases:

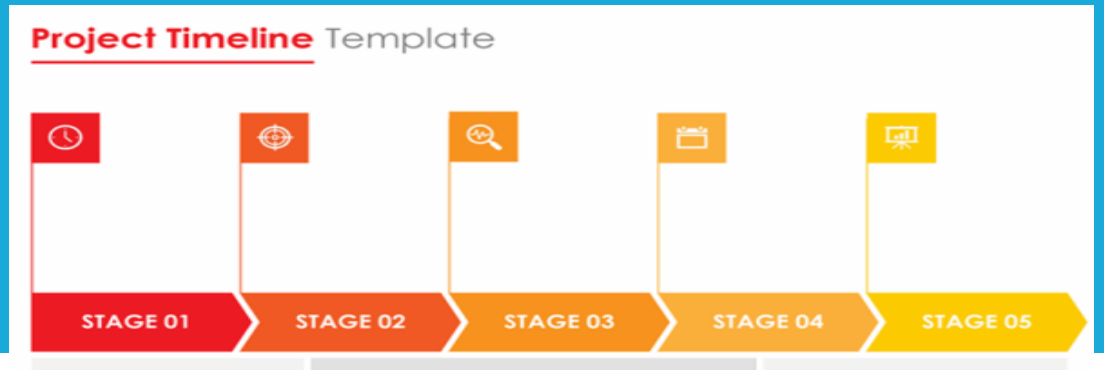
➢ Planologische regeling: *alle bestemmingsplanregels samenvoegen*

➢ Integratie decentrale regelgeving: *bepalingen APV en lokale verordeningen*

➢ Bruidsschat: *milieuregels vanuit het Rijk*



tijdsverloop project



- oktober 2019 : plan van aanpak Stuurgroep Omgevingswet en ter kennis gebracht aan de Raad
- mei 2020: vaststelling nota van uitgangspunten voor het omgevingsplandeel woonkernen Raad
- oktober 2020: themasessie Raad: richtinggevende keuzes voor het vervolgtraject, samenhang tussen visie en plan
- januari 2021: themasessie Raad over de uitwerking van de keuzes voor het omgevingsplan die in oktober 2020 zijn gemaakt

Uitgangspunten (1)

1. Het uitgangspunt voor de woonkernen is een **beheersmatige regeling**, afgestemd op de huidige situatie, waarbij verleende omgevingsvergunningen en **verbeterpunten** betrekking hebbende op de fysieke leefomgeving worden verwerkt.
2. Regels in het omgevingsplan moeten duidelijk en helder zijn voor degene tot wie de regel zich richt. Dat vraagt met name voor de zogenoemde topactiviteiten in woonkernen **om duidelijke en gesloten normen**, die geschikt zijn voor een vertaling naar toepasbare regels, ook vanuit het oogpunt van een goede dienstverlening.
3. We kijken kritisch naar de wijze waarop het doel van onze huidige regels kan worden bereikt en of zaken **eenvoudiger, sneller en beter kunnen worden geregeld in het kader van deregulering**.
4. De gemeente Stein is ambitieus. Het is de wens om op relatief korte termijn te beschikken over een ‘echt’ omgevingsplan. We hoeven echter niet het wiel opnieuw uit te vinden en sluiten daarom waar mogelijk aan bij **modellen vanuit de VNG (Casco, staalkaarten).**
5. **Algemene regels** hebben waar mogelijk de voorkeur boven meldings- dan wel vergunningplichten. Gebiedsgericht onderscheid is daarbij wenselijk.

Uitgangspunten (2)

6. Voor wat betreft de **milieuaspecten** wordt aangesloten bij de landelijke standaardnormen. Hiervan **afwijken alleen als daartoe noodzaak** is of dat het meerwaarde heeft.
7. Het omgevingsplandeel Woonkernen moet **aansluiten en afgestemd worden** op het momenteel in voorbereiding zijnde **omgevingsplan 'Chemelot**'.
8. Bij de functietoedeling aan locaties wordt uitgegaan van **differentiatie in mogelijkheden** voor verschillende gebieden voor zover het beleid of de dynamiek van die gebieden hierom vragen.
9. Voor de inrichting **van het participatietraject rondom het omgevingsplan** en in dat plan op te nemen vergunningplichten wordt aangesloten bij het gemeentelijk koersdocument 'Participatie & Omgevingswet en de uitwerking daarvan.
10. Het omgevingsplandeel Woonkernen moet **aansluiten** en afgestemd worden op de momenteel in voorbereiding zijnde **omgevingsvisie**.

Wat hebben we gedaan?

- De planregels voor de woonkernen vanuit de huidige bestemmingsplannen uniform gemaakt en ingevoegd in de door de VNG aangereikte basisstructuur: het Casco
- Onderdelen van de APV die moeten worden overgenomen of waarvan het wenselijk is ze over te nemen in het omgevingsplan (integraliteit) opgenomen in dezelfde basisstructuur
- Per thema/onderwerp: Zijn er kaders vanuit de instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving en hoe daar mee om te gaan.
- Uitgangspunt: beleidsneutraal over, maar regels wel tegen het licht houden in het kader van de GOVI en de nota van uitgangspunten
- Start gemaakt met het overzetten van de milieuregels (vooralsnog: bruidsschat): beleidsneutrale omzetting

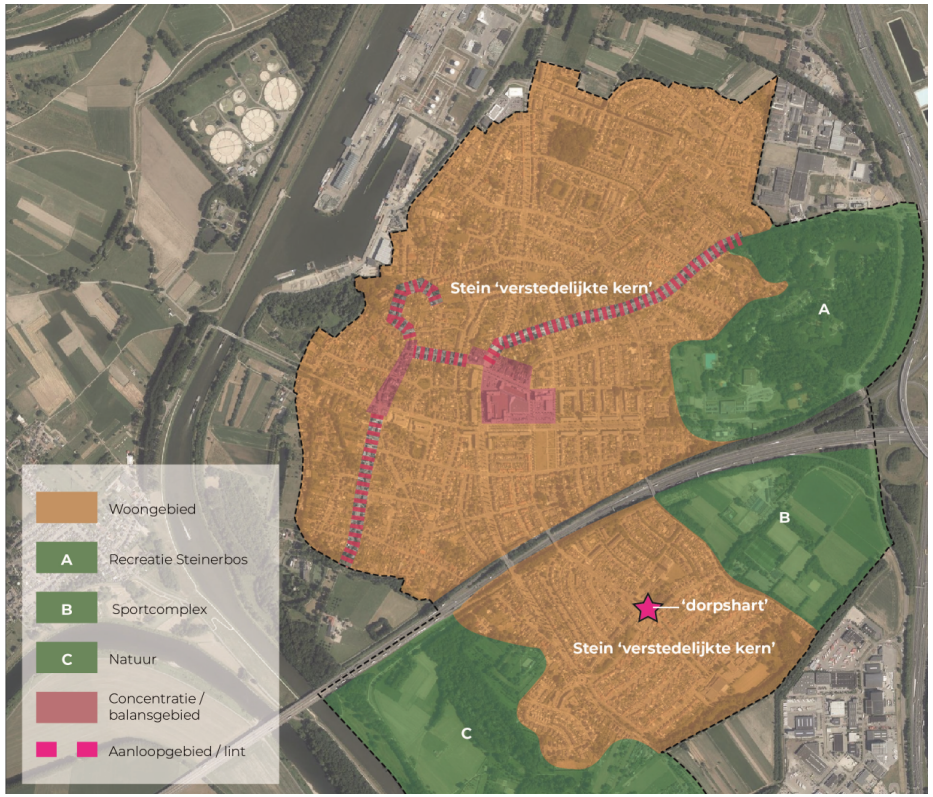


Concrete voorbeelden (1)

- Activiteiten in en om huis: de regels zijn ‘gesloten’ geformuleerd:
  - toepasbare regels mogelijk
  - Voor beroepen en bedrijvigheid aan huis alleen meldingsplicht, geen vergunning. (kinderopvang aan huis, het uitoefenen van een ambachtelijk of consument verzorgend bedrijf aan huis, webshop, bed & breakfast.)
  - Maatwerk blijft mogelijk: maatwerkvoorschriften stellen kan wel
  - Invulling beleidsdoel GOVI

- er is géén onderscheid qua bouwregels gemaakt tussen landelijke kern, verstedelijkte kern en dorpslint. Uitwerking transformatievisie naar kern kan daar op termijn wel aanleiding voor zijn.

- Wél: onderscheid m.b.t. welke functies op welke plek : woongebied, concentratiegebied/balansgebied, dorpshart, aanloopgebieden



Concrete voorbeelden (2)

- Flexibeler regels voor woningbouw:
  - levensloopbestendig programma mogelijk op de begane grond (wonen, koken, badkamer, één slaapkamer)
  - Mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken beter afgestemd op situering en inrichting perceel
  - Goede aansluiting tussen wat toelaatbaar is en waarvoor een vergunning nodig v.w.b. bijbehorende bouwwerken: in veel gevallen géén vergunning nodig
  - Toch vergunning nodig? Afweging/maatwerk mogelijk: vergunning *kan* worden verleend, in plaats van *wordt* verleend

- Idee n.a.v. RES: eenvoudigere regels voor het aanbrengen zonnepanelen op daken

- Dereguleren: het kappen van bomen vergunningvrij maken in achtertuinen, tenzij de boom specifiek is aangeduid (monumentale/ behoudswaardige bomen)

Lessons learned (1)



- Project is **omvangrijker en technischer** dan gedacht en digitale aspecten nog niet volledig uitgekristalliseerd (DSO) > planning is lastig te maken
- Splitsing in planologie, decentrale wetgeving en bruidsschat loopt soms **door elkaar**
- Van klein naar groot starten betekent dat eerdere keuzes m.b.t. in en rondom de woning later als gevolg van bijvoorbeeld **geluidzones/ externe veiligheid** toch weer kunnen veranderen.
- Verwachtingen temperen t.a.v. **deregulering + eenvoudig maar beter** en “baas op eigen grondgebied”: veel verplichte technische eisen overnemen
- Leren denken en werken vanuit activiteiten in plaats van bestemmingen:

  digitale satéprikker: per locatie zijn regels van toepassing. Achter de schermen in de papieren versie worden die regels herhaald, maar dat is straks digitaal niet zichtbaar…… schrik niet van 247 artikelen

- Leren werken ‘in de geest van de Omgevingswet’

Lessons learned (2)

- **tegengestelde belangen**:
  - Deregulering en ruimte voor initiatief vs. behoud van (kern)kwaliteiten, o.a. erfgoed
  - Groene woongemeente vs. deregulering door minder kapvergunningplichten, met name bij woningen
  - Duidelijke, gesloten normen vs. ruimte voor maatwerk/afweging

- **proces goed inrichten**:

➢ Complex en veelzijdig traject, daarom lastig om de raad gericht te informeren en te betrekken

➢ participatie burgers/bedrijven

- technische vertaling naar **toepasbare regels** is nu nog niet aan de orde, er is nog geen plansoftware

- nieuwe inzichten t.a.v. bruidsschat, niet teveel pionieren

Het vervolg



- bouwsteen is geen eindproduct: basisregelset
- bepalen wanneer bouwsteen voldoende compleet is
- oktober 2021 vaststelling bouwsteen
- uitdaging: goede discussie Raad over daadwerkelijke keuzes, anders dan bij de bestemmingsplannen
- voortschrijdend inzicht milieuregels, landelijke instructieregels, landelijke standaarden
- resultaten regionale uitwerkingen van bijvoorbeeld bruidsschat verwerken
- regels technisch vertalen in DSO
- start overige bouwstenen omgevingsplandelen, samenhang

Dat maakt Stein voor mij

Voorbereid op de Omgevingswet

Gemeente *Stein*