



Omgevingsplan

Tom Thijsen, Pouderoyen Tonnaer
Cécile Jacobs & Bram Lemmens

13.11.2025

Doel raadsbijeenkomst omgevingsplan

- Inleiding en theorie: opfrissen
- Wat hebben we al gedaan?
- Vooruitkijken



Samenhang instrumenten Omgevingswet

□ Instrumenten:

- Omgevingsvisie
 - Omgevingsprogramma
 - Omgevingsplan
 - Omgevingsvergunning
- Sturingsinstrumenten van de Raad voor ruimtelijke ordening:
 - Omgevingsvisie
 - Omgevingsplan
 - Op basis van deze instrumenten kan het college een omgevingsprogramma vaststellen
 - Vergunningverlening blijft bij het college

Omgevingsplan

1 gebiedsdekkend
Omgevingsplan

Alle bestemmingsplannen
en ruimtelijke
verordeningen worden
samen gevoegd.

Integratie van milieuregels
+ criterium gezondheid/
veiligheid

Geeft invulling aan
maatschappelijke doelen
Omgevingsvisie

Ruimte voor maatwerk,
maar let op voornemen
deregulering

Status omgevingsplan is
gelijk aan dat van het
huidige bestemmingsplan:
toetsingskader
vergunningen, beleid van
de Raad

Transitie bestemmingsplan-omgevingsplan

- In drie fasen naar gebiedsdekkend omgevingsplan
- Opdeling grondgebied:
 - Woonkernen
Start met kern Meers: *Deze regeling vormt ook onze basis en standaard voor initiatieven in de woonkernen, ook voor derden initiatiefnemers.*
 - Bedrijventerreinen: *kan worden opgestart na afronding Chemelot-regeling*
 - Buitengebied
- Chemelot apart spoor: één regeling met Sittard-Geleen en Beek voor inrichting Chemelot en Haven Stein en invloedssfeer
- Inzicht nu: de driedeling van gebieden werkt in de praktijk anders uit

Van waar komen we?

- Plan van aanpak omgevingsplan woonkernen, bedrijventerreinen (Chemelot) en buitengebied: vastgesteld in september 2019
- Nota van uitgangspunten bouwsteen woonkernen: vastgesteld op 14 mei 2020
- Bouwsteen omgevingsplandeel woonkernen: vastgesteld op 14 oktober 2021

Opfrissen:

- ✓ *Start met beheersmatige regeling*
- ✓ *Werken met duidelijke en gesloten normen*
- ✓ *Streven naar vereenvoudiging en vermindering van regels*
- ✓ *Aansluiten bij casco VNG*
- ✓ *Algemene regels hebben waar mogelijk de voorkeur boven meldings- dan wel vergunningplichten. Gebiedsgericht onderscheid is daarbij wenselijk.*

Omgevingsplandeel Chemelot en Haven Stein

- Omgevingsplandeel Chemelot:
 - Start 2018
 - Uitgangspunten vastgesteld: juni 2022
 - Concept bijna gereed
 - Verwachting vaststelling: medio 2026



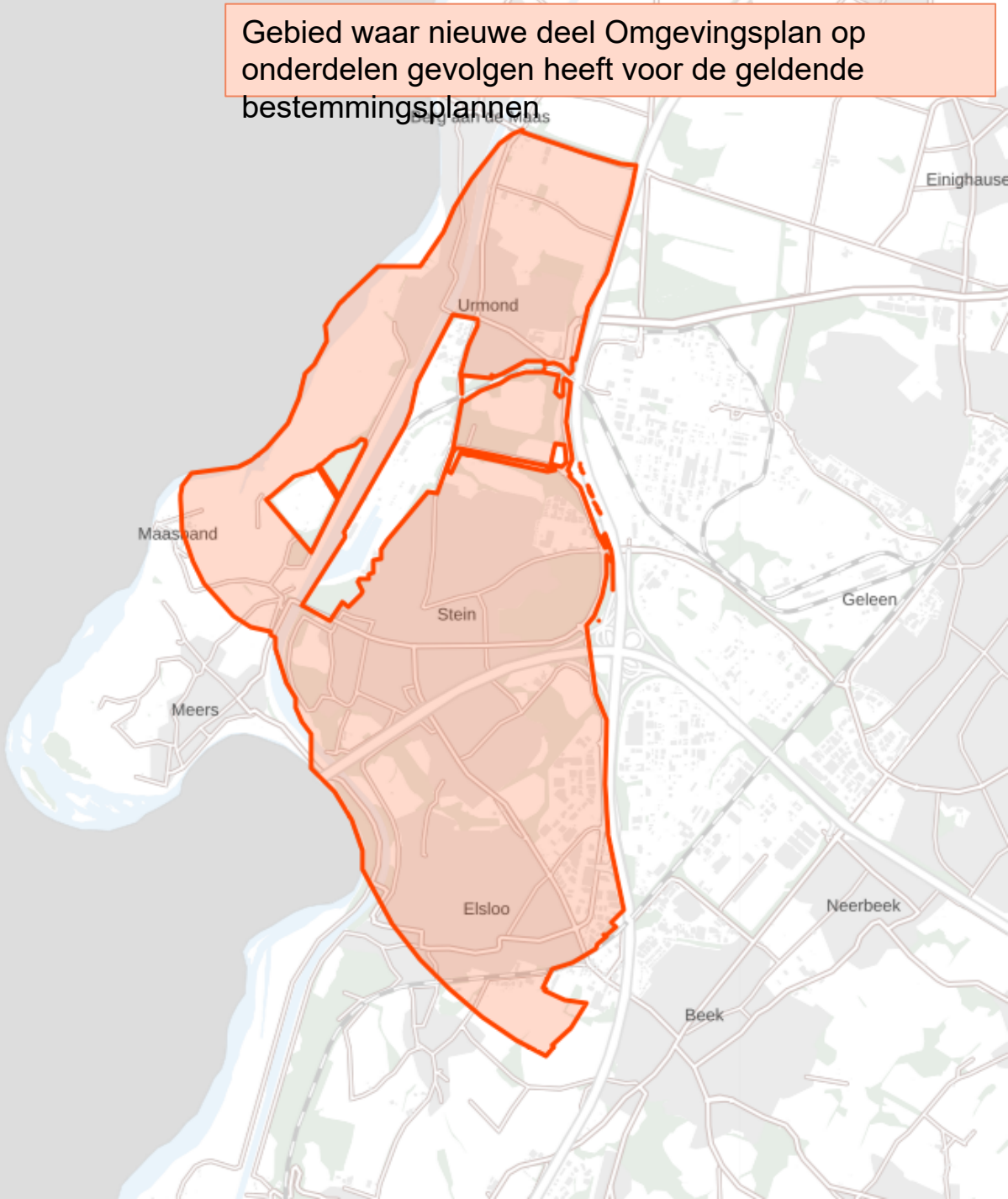
Omgevingsplandeel Woonkernen

- Door met Uitgangspuntennotitie (2020) en bouwsteen (2021) als uitgangspunt, maar...
 - Sindsdien gewijzigde inzichten invulling structuur en systematiek eerder genoemde Casco VNG
 - Voortdurend afstemming Chemelot / Woonkernen noodzakelijk: immers één omgevingsplan per gemeente:
 - Structuur en systematiek moet naadloos op elkaar zijn afgestemd;
 - Ook inhoudelijk overlap regels. Denk aan 'generieke' regels voor groen, wonen, verkeer : zoveel mogelijk toewerken naar één set regels voor de hele gemeente
 - Keuze voor afbakening: Meers ivm ligging buiten invloedsgebieden Chemelot
 - Chemelot loopt vóór in planning, gelijktijdig in procedure brengen niet mogelijk nu er overlap zit in regels

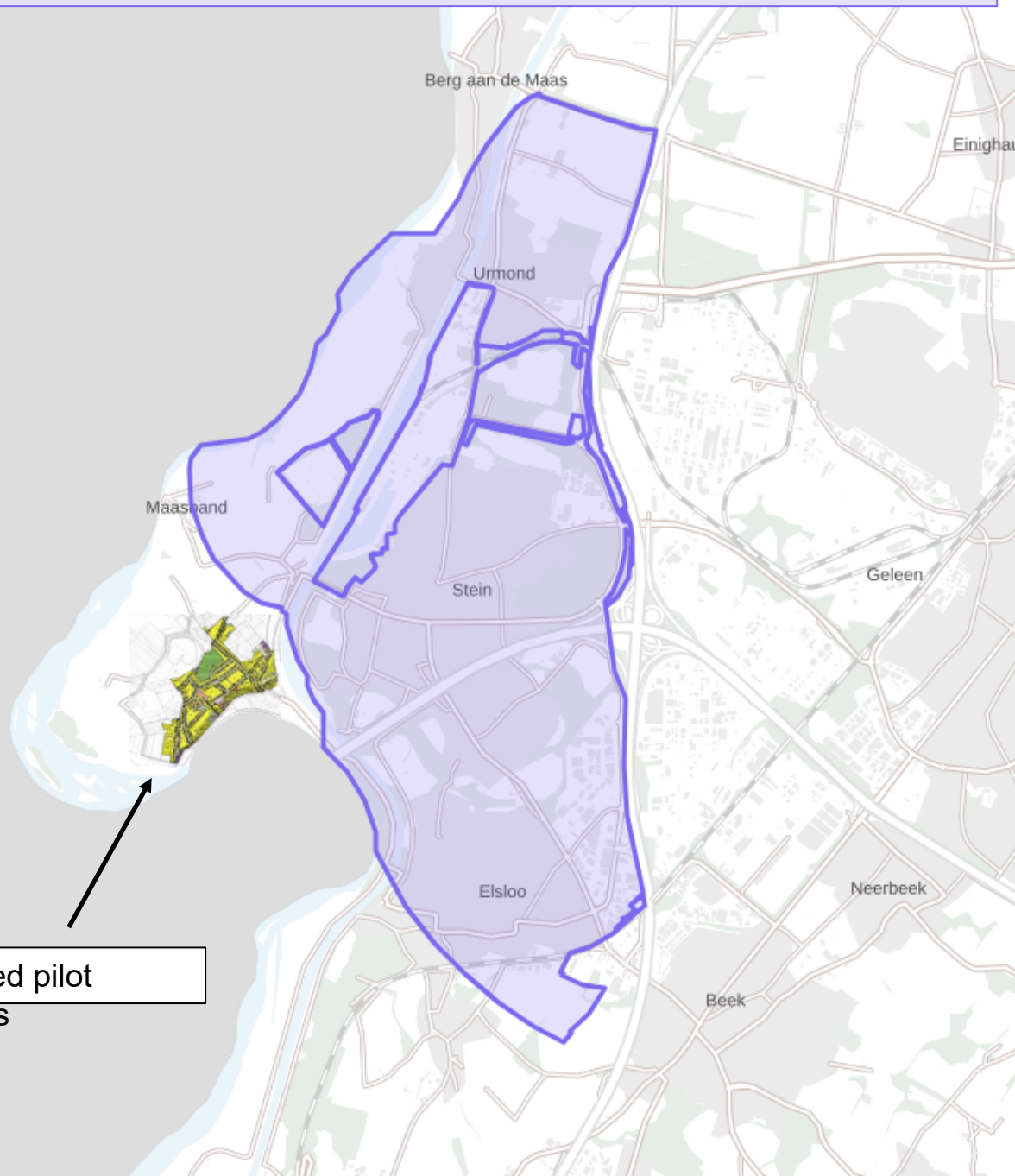
Gebied waar nieuwe deel Omgevingsplan
geldende bestemmingsplannen vervangt



Gebied waar nieuwe deel Omgevingsplan op
onderdelen gevolgen heeft voor de geldende
bestemmingsplannen



Totale gebied waarop wijziging OP voor Chemelot van invloed is



Gebied pilot
Meers

✓ Regeling

› Hoofdstuk 1 ALGEMENE BEPALINGEN

› Hoofdstuk 2 DOELEN EN OMGEVINGSWAARDEN

› Hoofdstuk 3 PROGRAMMA'S

✓ Hoofdstuk 4 AANWIJZINGEN IN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING

✓ Afdeling 4.1 Aanwijzingen planologisch gebruik

› Paragraaf 4.1.1 Functie bedrijf

› Paragraaf 4.1.2 Functie bedrijf - bedrijventerrein

› Paragraaf 4.1.3 Functie bedrijf - industrieterrein

› Paragraaf 4.1.4 Functie wonen

› Paragraaf 4.1.5 Functie natuur

› Paragraaf 4.1.6 Functie groen

› Paragraaf 4.1.7 Functie verkeer - wegverkeer

› Paragraaf 4.1.8 Functie verkeer - railverkeer

› Paragraaf 4.1.9 Functie leiding

› Paragraaf 4.1.10 Functie leidingstrook

› Paragraaf 4.1.11 Functie hoogspanningsverbinding

› Paragraaf 4.1.12 Functie water - water 1

› Paragraaf 4.1.13 Functie water - water 2

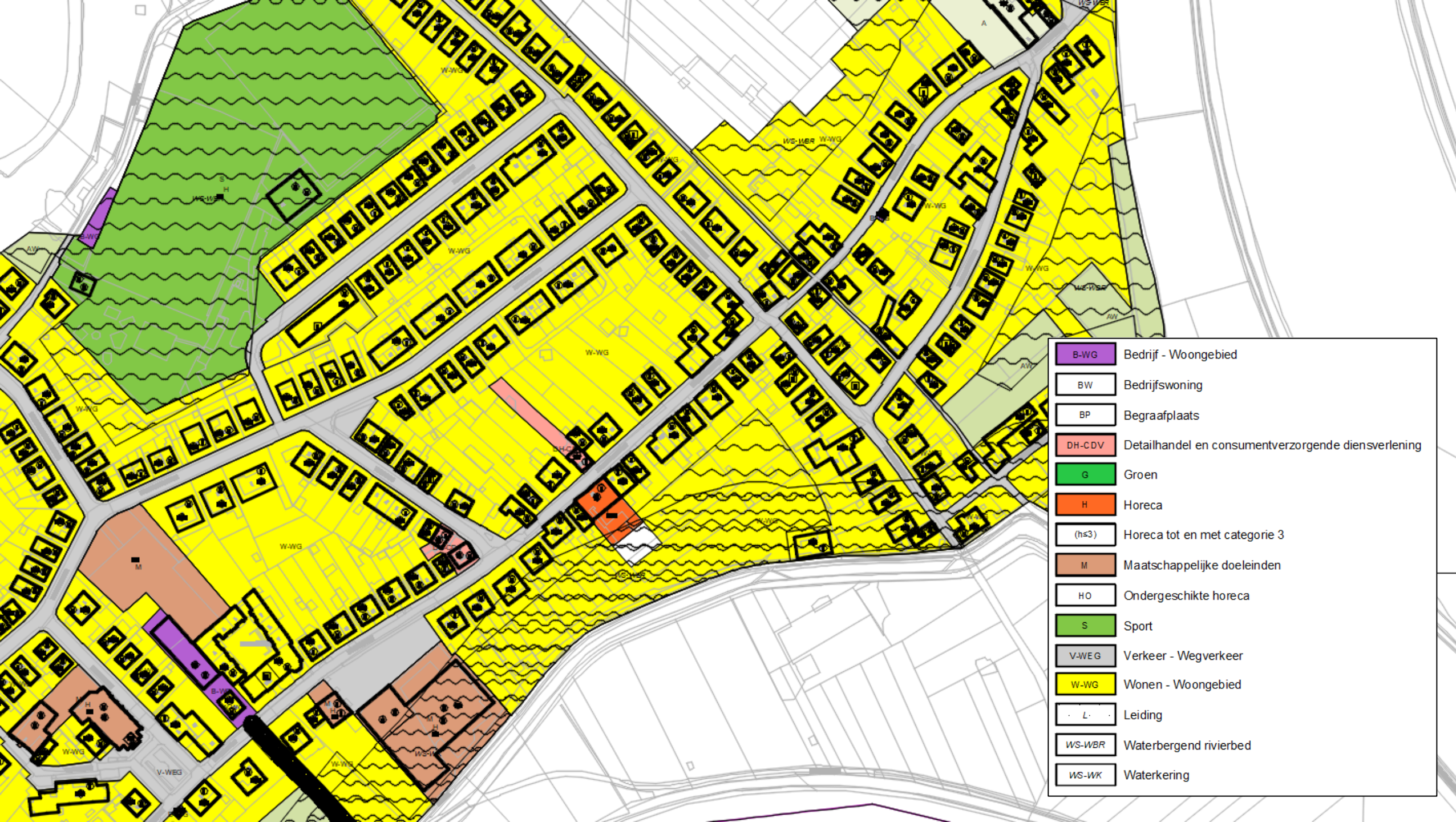
› Paragraaf 4.1.14 Functie water - waterkering

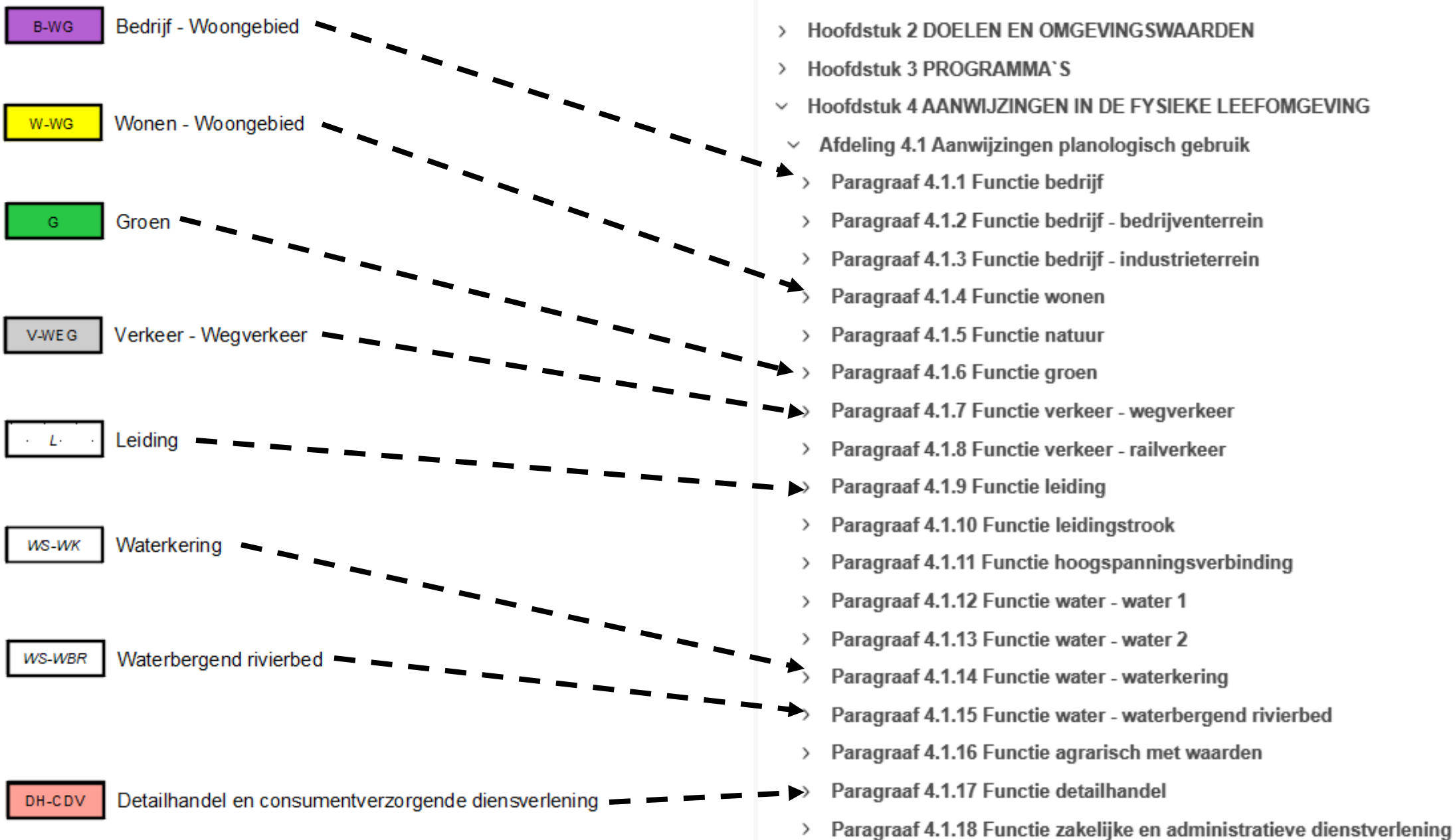
› Paragraaf 4.1.15 Functie water - waterbergend rivierbed

› Paragraaf 4.1.16 Functie agrarisch met waarden

› Paragraaf 4.1.17 Functie detailhandel

› Paragraaf 4.1.18 Functie zakelijke en administratieve dienstverlening







Paragraaf 5.2.6 Wonen

Artikel 5.27 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op:

1. locaties met de functie **<gebruik - wonen>**; en
2. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van wonen.

Artikel 5.28 Toegestaan gebruik wonen

1. Ter plaatse van **<gebruik - wonen>** is het toegelaten om de aangewezen locatie te gebruiken, in te richten en in stand te houden ten behoeve van:
 - a. wonen;
 - b. uitsluitend ter plaatse van **bedrijfswonen**: wonen in bedrijfswoningen (...)
 - c. uitsluitend ter plaatse van **woonwagendplaats**: wonen in woonwagens (...)
2. Tenzij elders in dit omgevingsplan anders is bepaald kunnen de gronden ter plaatse van **<gebruik - wonen>** mede worden gebruikt voor het realiseren van:
 - a. Woongebouwen (...)
 - b. de daarbij horende bijgebouwen;
 - c. de daarbij horende bouwwerken, geen gebouw zijnde;
 - d. overige voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en verhardingen.

Vergunningvrij bouwen aan en rondom huis

- Rijk bepaalt wat vergunningvrij is en wat niet aan schuurtjes, uitbreiding woonkamer, e.d. Daarin geen maatwerk specifieke situaties per gemeente / kern / wijk
- Sluit niet aan op regeling bestemmingsplan waarin wél maatwerk wordt geboden, rekening houdend met lokale omstandigheden
- Resultaat : niet uit te leggen aan inwoners / initiatiefnemers
- Een voorbeeld...

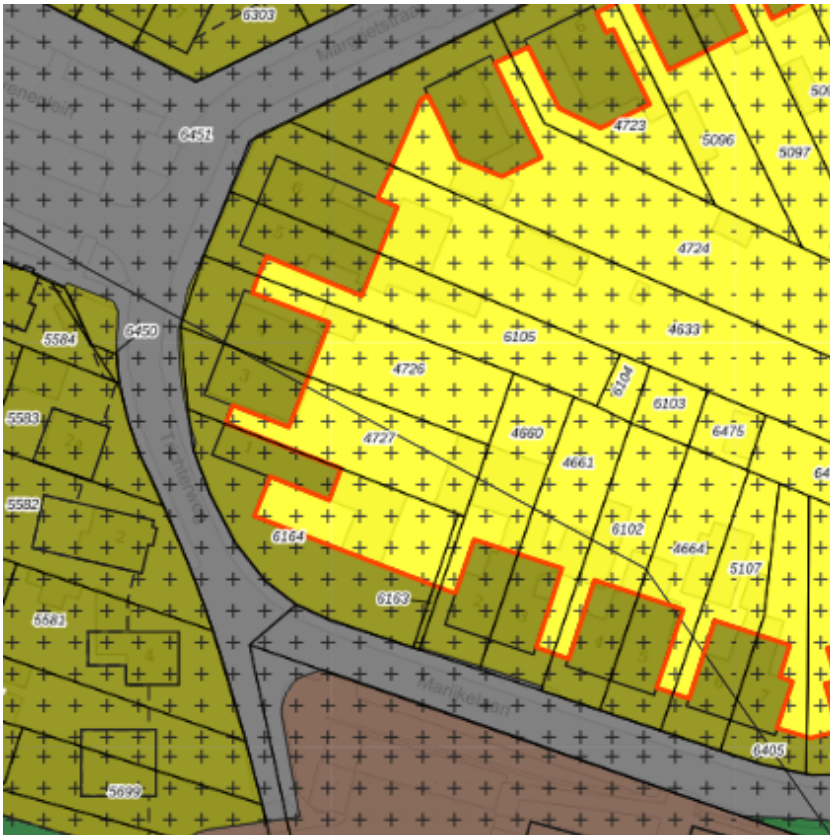
Omgevingsplandeel Woonkernen

- Geen horizontale transitie als uitgangspunt, maar passende regeling voor de bestaande situatie in de kern Meers:
 - Passende regeling voor de in de kern aanwezige functies met ruimte voor doorontwikkeling
 - Voor grotere ontwikkelingen of nieuwe functies veelal wijziging omgevingsplan of omgevingsplan in afwijking daarvan nodig (zgn BOPA, in veel gevallen met bindend advies raad)
 - Meer ruimte voor activiteiten in en om huis, voor zover passend in woonomgeving (in lijn met bouwsteen).
 - Minder vergunningprocedures voor activiteiten in en om huis: vergunningvrij eventueel melding (wel weten, niet beslissen)

Omgevingsplandeel Woonkernen

- Vijf verbeterpunten die zijn/worden verwerkt:
 1. Algemeen: minder versnippering: de relevante regels samen in één plan
 2. Op termijn: wijziging omgevingsplan eenvoudiger: geen integrale set regels maken per ontwikkeling, maar bestaande regels op nieuwe locaties van toepassing verklaren
 3. Eenvoudiger beroep, bedrijf of bijvoorbeeld B&B aan huis, door voorwaarden ook aandacht voor inpasbaarheid in woonomgeving
 4. Eenduidige regeling bouwen in en om huis, met integratie regels vergunningvrij bouwen
 5. Voornaamste regels voor veel voorkomende gevallen 'toepasbaar' maken: vergunningchecks/vragenbomen

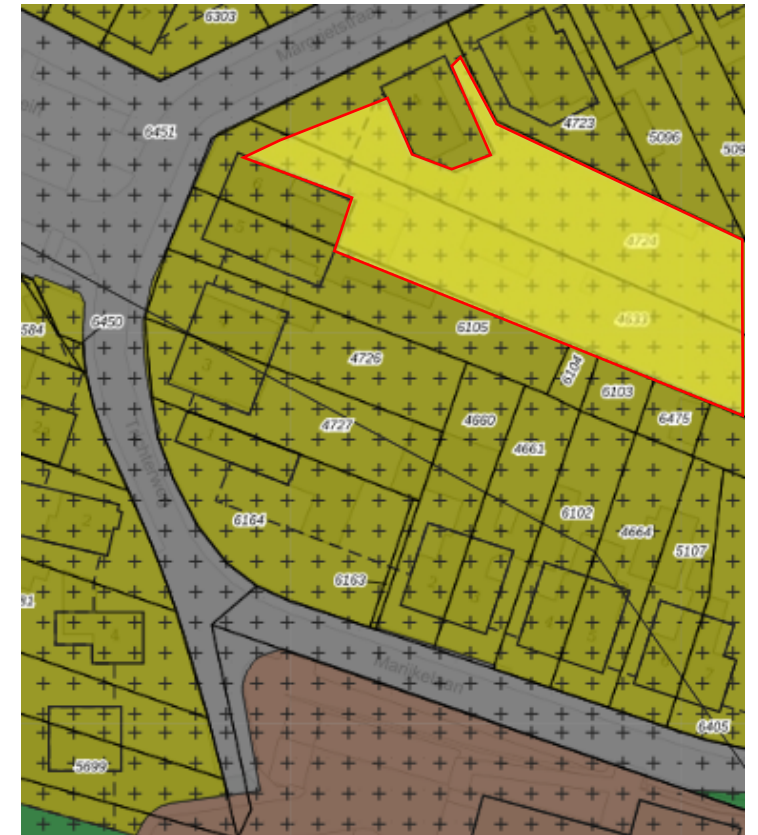
Integratie bouwregels en afbakening vergunningvrije gevallen



Waar bouwen volgens bestemmingsplan?

Huidige situatie

- Links waar volgens bp mag worden gebouwd
- Rechts waar vergunningvrij mag worden gebouwd (ruimer!)



Waar vergunningvrij te bouwen?

Integratie bouwregels en afbakening vergunningvrije gevallen



Maximale oppervlakte
aan aanbouwen,
schuurtjes, etc

Bestemmingsplannen

- 75 m² mits aangegeven
vlak voor niet meer dan
50% bebouwd

Bruidsschat: vergunningvrij

- percentage gerelateerd aan
oppervlakte
'bebouwingsgebied': tussen
ca 50 m² en 150 m²

Integratie bouwregels en afbakening vergunningvrije gevallen



Hoogte aanbouw:

Bestemmingsplannen

- Goothoogte max 3,3 meter
- Bouwhoogte max 5,5 meter

Bruidsschat: vergunningvrij

- max 5 meter hoog, mits:
 - niet hoger dan het huis
 - niet hoger dan 0,3 m
boven
scheidingsconstructie
tweede bouwlaag

Vooruitkijken (1)

- Tijdelijk alternatief (TAM-IMRO) voor digitalisering wijzigingen omgevingsplan vervalt per 1 januari 2026:
 - Aandacht voor overlap verschillende wijzigingen omgevingsplan
 - Initiatieven en andere wijzigingen van het omgevingsplan kunnen elkaar beïnvloeden voor wat betreft inhoud en planning: meer regie vereist
 - Raakt ook aan Chemelot en Woonkernen (Meers)
 - Verschuiving digitaliseringsaspecten van bureaus naar gemeente zelf
 - Voorbereiden op faciliteren initiatieven door middel van wijzigingen omgevingsplan *naast* reguliere transitie Chemelot, woonkernen en andere deelgebieden (“ontwikkelhoofdstukken”)

Vooruitkijken (2)

- Waar lopen we tegen aan?
 - Eerste stappen zijn het meest complex: basisstructuur bepalen, uitwerken en vaststellen → rest kan daar (daarna) op voortborduren
 - Extra complex: Chemelot is de eerste stap
 - Deregulering → nog steeds het uitgangspunt, maar ruimtelijke planvorming wordt steeds complexer (stikstof, spuitzones, etc)
 - Op termijn: vereenvoudiging wanneer ‘basisset’ regels is vastgesteld
 - Verschuiving belangrijk deel digitalisering naar gemeente en beperkingen DSO en software die nodig is om het omgevingsplan te kunnen wijzigen.

Algemene vragen en wensen/kennisbehoefte?

