



Plan van aanpak

Omgevingsplan Geldrop-Mierlo



Versie : 1.3
Opgesteld door : Stefan Olschewsky
Vastgesteld door college : 8 augustus 2023



Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding.....	2
1.2 Tijdelijk omgevingsplan	2
1.3 Opgave	3
1.4 Doel.....	3
2. Kadern en uitgangspunten	4
2.1 We gaan bij voorkeur gebiedsgericht te werk.....	4
2.2 We zijn vernieuwend waar het kan	4
2.3 We kiezen voor duidelijke regels.....	5
2.4 Qua structuur sluiten we aan bij de gemeente Eindhoven	5
2.5 We verbouwen met de winkel open	6
3. Wat gaan we doen?	7
3.1 Voorbereidende werkzaamheden	7
3.2 Naar een volwaardig omgevingsplan	10
3.3 Planning	12
4. Projectorganisatie en informatie	14
4.1 Kernteam omgevingsplan met werkgroepen	14
4.2 Financiën	14
4.3 Communicatie en participatie.....	14



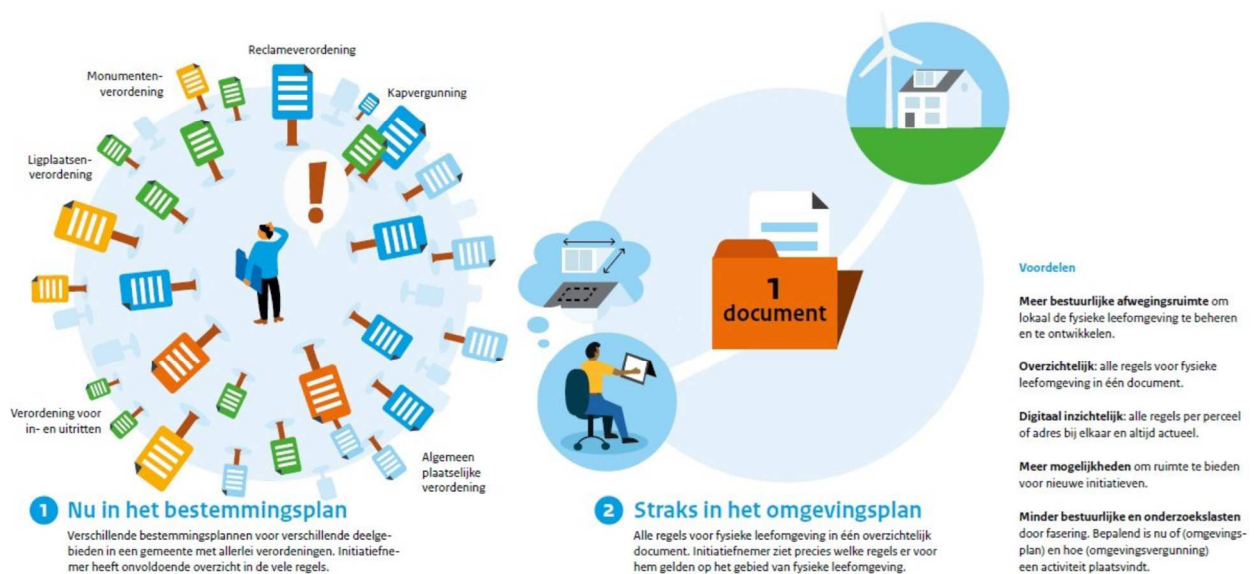
1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Het omgevingsplan vormt één van de belangrijkste instrumenten onder de Omgevingswet. Het omgevingsplan vormt in zekere zin de opvolger van het bestemmingsplan, maar kent een bredere reikwijdte. Het bevat niet alleen ruimtelijke regels, maar alle gemeentelijke regels die te maken hebben met de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat niet alleen al onze bestemmingsplannen en beheersverordeningen opgaan in het omgevingsplan, maar ook regels uit de verschillende gemeentelijke verordeningen, zoals de erfgoedverordening en delen van de APV.

Het omgevingsplan

Het gemeentelijk omgevingsplan geldt integraal en is gebiedsdekkend. Het geeft alle regels voor de fysieke leefomgeving.



Figuur 1: Verschil bestemmings- en omgevingsplan.

1.2 Tijdelijk omgevingsplan

Vanaf 1 januari 2024 beschikt iedere gemeente van rechtswege over een tijdelijk omgevingsplan. Dat is nog geen volwaardig omgevingsplan dat aan alle wettelijke eisen voldoet. Het tijdelijk omgevingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- al onze bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en beheersverordeningen;
- regels die van het Rijk naar de gemeente verhuizen (de bruidsschat); en
- regels uit de gemeentelijke verordeningen over erfgoed en afvoer van regen- en grondwater.

Daarnaast zijn er regels voor de fysieke leefomgeving die nu nog in andere gemeentelijke verordeningen zitten, zoals de APV. Deze blijven los naast het tijdelijk omgevingsplan bestaan, totdat we ze in ons volwaardige omgevingsplan opnemen (zie hieronder).



Plan van Aanpak Omgevingsplan



Figuur 2: Visualisatie van tijdelijk naar volwaardig omgevingsplan.

1.3 Opgave

We hebben tot 1 januari 2032 de tijd om het tijdelijke omgevingsplan (van rechtswege) om te zetten in een volwaardig (gemeentebreed) omgevingsplan. Concreet staan we voor de opgave om de regels uit het tijdelijk omgevingsplan:

- (inhoudelijk) te actualiseren;
- beter op elkaar af te stemmen;
- aan te vullen met de regels uit onze plaatselijke verordeningen;
- te laten voldoen aan de eisen op het gebied van digitalisering; en
- inhoudelijk aan te laten sluiten op de omgevingsvisie en programma's.

Overkoepelende opgave is om te bekijken hoe we onze regels “eenvoudig beter” kunnen maken, bijvoorbeeld door regels anders te formuleren of zelfs te schrappen. Hiermee bouwen we voort op de voorkeur die de raad in oktober 2020 heeft uitgesproken voor een onderscheidende of vernieuwende invoeringsstrategie. Uiteraard blijft tijdens de transitiefase “de winkel gewoon open”. In dit plan van aanpak beschrijven we welke stappen we gaan zetten om tot een volwaardige omgevingsplan voor de gemeente Geldrop-Mierlo te komen. In dit plan van aanpak maken we onderscheid tussen de periode vóór en de periode na de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

1.4 Doel

Doel van dit plan van aanpak is om te komen tot een volwaardig omgevingsplan voor het gehele grondgebied van de gemeente Geldrop-Mierlo (uiterlijk) binnen de hiervoor gestelde wettelijke termijn.



2. Kaders en uitgangspunten

In dit hoofdstuk gaan we in op de uitgangspunten voor het traject om tot een omgevingsplan voor de gemeente Geldrop-Mierlo te komen. Hierbij sluiten we aan op de ambities en opgaven uit de Visie op Geldrop-Mierlo 2040 en de Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo en handelen we in lijn met de Strategie 2024-2027.

2.1 We gaan bij voorkeur gebiedsgericht te werk

Iedere gemeente stelt één omgevingsplan op voor haar hele grondgebied. Juridisch en technisch gezien is het mogelijk om in één keer het omgevingsplan te maken voor de gehele gemeente en die ook in een keer door de raad vast te laten stellen. In theorie biedt dit de beste garanties voor integrale werkwijze en uniformiteit in de plansystematiek. In de praktijk lijkt dit echter niet werkbaar en is het praktisch onmogelijk om in één keer tot zo'n integraal plan te komen. De VNG adviseert daarom het omgevingsplan stap voor stap op te bouwen. Dit kan op twee manieren:

- *Themagericht*: Bij een themagerichte aanpak kies je ervoor om (de regels uit) het Omgevingsplan steeds aan te vullen met een nieuw thema. Je begint bijvoorbeeld met de regels voor parkeren, om daar vervolgens de regels voor evenementen aan toe te voegen. Zolang er voor een bepaald thema geen (nieuwe) regels in het volwaardig omgevingsplan zijn opgenomen, blijven de regels uit het tijdelijke omgevingsplan van kracht.
- *Gebiedsgericht*: Bij deze aanpak kies je ervoor om voor een bepaald deelgebied een volwaardig omgevingsplan op te stellen. Je begint bijvoorbeeld met een omgevingsplan voor een woongebied en voegt hier vervolgens de bedrijventerreinen en buitengebied aan toe. Je bouwt het omgevingsplan als het ware per samenhangend deelgebied op.

De gemeente Geldrop-Mierlo kiest in beginsel voor een gebiedsgerichte aanpak. Op deze manier kunnen we ons omgevingsplan beter laten aansluiten op de specifieke kenmerken, kwaliteiten en opgaven van de verschillende deelgebieden. Voordeel is bovendien dat je ziet hoe de diverse sectorale beleidsregels op locatieniveau samenkomen. Dit helpt ons bij het harmoniseren van onze regels en het voorkomen van tegenstrijdigheden.

In paragraaf 3.3 is beschreven welke gebieden wanneer aan de beurt zijn.

2.2 We zijn vernieuwend waar het kan

In oktober 2020 heeft de raad van Geldrop-Mierlo de voorkeur uitgesproken voor een vernieuwende invoeringsstrategie. In lijn met de ingezette ontwikkeling van de gemeentelijke organisatie ("durven en doen"), heeft de raad hiermee de ambitie uitgesproken om de Omgevingswet te gebruiken om een forse vernieuwingsslag door te voeren door meer proces- en mensgericht te werken. Deze ambitie sluit aan op (de "geest" van) de Omgevingswet, waarmee de wetgever beoogt een cultuuromslag teweeg te brengen van een afwachtende "nee, tenzij" naar een welwillende "ja, mits".

De Omgevingswet beoogt echter ook een balans te vinden tussen het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Dit zien we ook terug in onze Omgevingsvisie. We staan open voor nieuwe initiatieven (mits ze bijdragen aan onze opgaven), maar willen hierbij bestaande omgevingskwaliteiten wel behouden of versterken. Het omgevingsplan met daarin juridische regels die voor eenieder gelden vormt het belangrijkste instrument om dit doel te borgen.



Dit betekent dat het doel van het Omgevingsplan, net als bij een bestemmingsplan, allereerst is om bestaande rechten en plichten vast te leggen: welke functies en activiteiten zijn op een bepaalde plek toegestaan? Willen we in het omgevingsplan ruimte bieden voor nieuwe initiatieven? Dan moet het mogelijk zijn om hier vooraf heldere voorwaarden aan te verbinden. Vooral voor grote ontwikkelingen geldt dat het, vanwege hun impact op de fysieke leefomgeving, vaak niet wenselijk is om op voorhand al ruimte te bieden. In die gevallen is het noodzakelijk om een nadere afweging te maken.



Figuur 3: Soorten regels (regelpiramide) omgevingsplan

Vernieuwend wil dus niet zeggen dat alles kan. Vernieuwend betekent wel dat we bij het opstellen van het Omgevingsplan de bestaande regels kritisch onder de loep nemen. Vinden we het nodig om voor een bepaalde activiteit in een bepaald gebied een vergunningplicht te behouden, of volstaat een meldingsplicht of zijn zelfs vergunningsvrije regels een optie? De vernieuwing in het Omgevingsplan zit hem dus niet zozeer in het WAT we regelen, maar meer in HOE we het willen regelen.

2.3 We kiezen voor duidelijke regels

De Omgevingswet beoogt de omslag te maken van een “Nee, tenzij...” naar een “Ja, mits...” houding. Dat dragen we ten volle uit in het vooroverleg met initiatiefnemers. We vinden het tegelijkertijd belangrijk dat regels voor iedereen helder en eenduidig zijn geformuleerd, zodat geen interpretatieverschillen kunnen ontstaan. Ofwel flexibiliteit dient voortdurend afgezet te worden tegen rechtszekerheid. Dus of het omgevingsplan nu voorziet in een vergunningplicht, meldplicht of zorgplicht, een duidelijk regelkader is het uitgangspunt. Dit betekent dat we terughoudend zijn in het toepassen van zogenaamde ‘open normen’. Het gebruik van open normen in ons omgevingsplan is mogelijk, mits verwezen wordt naar een beleidsregel of programma met daarin een duidelijk afwegingskader. Bijvoorbeeld, het omgevingsplan kan bepalen dat sprake dient te zijn van voldoende parkeergelegenheid, mits verwezen wordt naar de Nota parkeernormen met daarin concrete (parkeer)normen.

2.4 Qua structuur sluiten we aan bij de gemeente Eindhoven

Het omgevingsplan wordt vaak gezien als de opvolger van het bestemmingsplan. De verschillen zijn echter groot. Niet alleen qua inhoud (bredere reikwijdte Omgevingswet), maar zeker ook qua vorm. Net als de huidige bestemmingsplannen zal het omgevingsplan bestaan uit een toelichting, regels en een verbeelding. Echter qua structuur zal het omgevingsplan veel meer lijken op een verordening dan op de huidige bestemmingsplannen. Een ander belangrijk verschil met de huidige situatie is dat de Omgevingswet geen (digitale) standaard kent voor het omgevingsplan. Iedere gemeente is vrij om zijn eigen vorm en structuur te kiezen. Veel gemeenten worstelen met deze keuzevrijheid. In reactie hierop heeft de VNG handvaten aangereikt, zodat niet elke gemeente zelf het wiel hoeft uit te vinden. Dit zijn het ‘casco’, met een structuur/hoofdstukindeling voor het omgevingsplan, en zogenaamde ‘staalkaarten’, met gebieds- en themagerichte voorbeelden voor de (juridische) regels van het omgevingsplan.



Plan van Aanpak Omgevingsplan

Veel gemeenten kiezen het casco en de staalkaarten van de VNG als uitgangspunt voor de opbouw van hun omgevingsplan, maar er zijn ook veel gemeenten die werken aan een eigen structuur voor het omgevingsplan. Wij hebben het afgelopen jaar een aantal voorbeelden verkend. Op grond van deze verkenning adviseren wij om de door de gemeente Eindhoven gemaakte opzet als uitgangspunt te gebruiken voor de structuur van ons omgevingsplan. Wij overwegen hierbij dat het 'Eindhovens model' enerzijds voortbouwt op de huidige praktijk van de bestemmingsplannen (herkenbaarheid), maar anderzijds ook tegemoet komt aan de doelen en gebruik maakt van de mogelijkheden van de Omgevingswet. Het model biedt bovendien voldoende flexibiliteit om gedurende de transitie naar het definitieve omgevingsplan de structuur te blijven bijschaven, verfijnen en verbeteren. En "last, but not least" maken de (relatief) korte lijntjes met de ambtelijke organisatie van de gemeente Eindhoven (regionale) samenwerking mogelijk. Zodoende kunnen we als Geldrop-Mierlo 'meeliften' op de ervaring die grote broer Eindhoven de afgelopen jaren al heeft opgedaan met het maken van een omgevingsplan.

2.5 We verbouwen met de winkel open

De transitie naar een volwaardig omgevingsplan is een omvangrijke opgave die de nodige jaren in beslag gaat nemen. Tijdens deze transitie "blijft de winkel gewoon open". Komt een ondernemer of inwoner met een initiatief dat niet in het (tijdelijk) omgevingsplan past? Dan verlenen wij hier bij voorkeur medewerking aan door middel van een omgevingsvergunning voor een zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Dit betekent dat we initiatiefnemers hier zo veel mogelijk op aan proberen te sturen.

Het valt echter niet uit te sluiten dat sommige initiatieven niet met een omgevingsvergunning te regelen zijn, bijvoorbeeld wanneer flexibiliteit gewenst is of bestaand gebruik 'wegbestemd' moet worden. In dat geval is het nodig om voor het desbetreffende deelgebied een wijziging van het omgevingsplan in procedure te brengen. We zullen ons als gemeente hierop voor moeten bereiden. Met name voor een aantal voorzienbare ontwikkelingen is dit zeer gewenst. Hoe sneller we meer inzicht hebben op de manier hoe het definitieve omgevingsplan willen inrichten. Hoe beter we voorbereid zijn.



3. Wat gaan we doen?

Vanaf 1 januari 2024 beschikt iedere gemeente van rechtswege over een tijdelijk omgevingsplan. Dat is nog geen volwaardig omgevingsplan dat aan alle wettelijke eisen voldoet. We hebben tot 1 januari 2032 de tijd om het tijdelijke omgevingsplan om te zetten in een volwaardig omgevingsplan. De transitie naar een volwaardig omgevingsplan is een complexe opgave. In dit hoofdstuk beschrijven we welke stappen we de komende periode gaan ondernemen. Hierbij maken we onderscheid tussen de voorbereidende werkzaamheden die in aanloop van de inwerkingtreding van de Omgevingswet gedaan worden en de concrete acties die we na 1 januari 2024 zullen doen.

3.1 Voorbereidende werkzaamheden

3.1.1 Planvoorraad op orde

Binnen Geldrop-Mierlo hebben we te maken met verouderde bestemmingsplannen (veelal beheersverordeningen) die grotendeels niet voldoen aan de nu geldende digitale RO-standaarden. Hierdoor is de raadpleegbaarheid van onze ruimtelijke plannen op www.ruimtelijkeplannen.nl verre van optimaal. Dit gaat ten koste van de dienstverlening en het geven van bestemmingplaninformatie aan burgers en bedrijven kost de gemeente hierdoor onevenredig veel tijd.

Vanaf 1 januari 2024 maken alle plannen op www.ruimtelijkeplannen.nl onderdeel uit van het omgevingsplan (van rechtswege) en worden ze digitaal ontsloten op het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Hiermee zal de digitale raadpleegbaarheid van onze planologische regels echter niet automatisch verbeteren. In tegendeel. Wij verwachten dat gezien de nieuwe en complexere structuur van het DSO het raadplegen van onze planologische regels alleen maar moeilijker zal worden. Het is daarom van groot belang om nog voor 1 januari 2024 onze planvoorraad zoveel mogelijk op orde te krijgen. Hiervoor is reeds budget beschikbaar gemaakt. Concreet zullen we daarmee de volgende acties ondernemen:

1. *Actualiseren dossierstatus ruimtelijke plannen*

Per 1 januari 2024 worden de plannen van Ruimtelijkeplannen.nl via een overbruggingsfunctie aangeboden aan het in het Omgevingsloket van het digitaal stelsel Omgevingswet (DSO). Om dit goed te laten werken, is het van belang dat de dossierstatus van alle ruimtelijke plannen op orde is.

2. *Opvullen 'witte vlekken':*

Voor grote delen van Geldrop-Mierlo ontbreekt een bestemmingsplan dat cf. de geldende IMRO-standaarden is te raadplegen, maar zijn wel plancontouren met pdf-scans van de papieren bestemmingsplannen digitaal ontsloten via www.ruimtelijkeplannen.nl. Echter voor woonwijk Loeswijk en vakantiepark 't Wolfsven is helemaal geen planologische regeling ontsloten via www.ruimtelijkeplannen.nl. Als minimale actie voor 2023 zullen wij voor deze zogenaamde 'witte vlekken' een pdf-plancontour publiceren op www.ruimtelijkeplannen.nl.

3. *Inventariseren afwijkingen:*

Door de grotendeels verouderde planvoorraad is in de huidige praktijk van de vergunningverlening afwijking van het bestemmingsplan (c.q. de beheersverordening) meer regel dan uitzondering. Het gaat dan veelal om kleine buitenplanse ('kruimel') afwijkingen die niet gepubliceerd worden op www.ruimtelijkeplannen.nl. Omdat het ontbreekt aan een totaaloverzicht van deze afwijkingen is vaak niet duidelijk wat op een locatie juridisch-



Plan van Aanpak Omgevingsplan

planologisch is toegestaan. Een inventarisatie van alle verleende afwijkingen is daarom gewenst. Een totaaloverzicht van alle afwijkingen helpt niet alleen de casemanagers bij de vergunningverlening en informatievoorziening, maar is ook belangrijke input voor de transitie naar het definitieve omgevingsplan.

4. *Digitaal raadpleegbaar ontsluiten van pdf-plannen*

Enkele bestemmingsplannen en beheersverordeningen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl alleen raadpleegbaar middels een PDF. In de praktijk blijkt dat deze weergave leidt tot onduidelijkheden, zowel intern als extern. We onderzoeken daarom of deze PDF-plannen nog voor 1 januari 2024 naar bestemmingsplannen die voldoen aan de digitale IMRO-standaarden.

5. *Actualiseren hemelwaterverordening*

De hemelwaterverordening maakt per 1-1-2024 (van rechtswege) onderdeel uit van het tijdelijk omgevingsplan. Een actuele hemelwaterverordening is daarom gewenst. Hiervoor zullen we nog dit jaar reeds vastgesteld beleid (o.a. GRP) verwerken in de hemelwaterverordening en ter vaststelling aan de raad voorleggen.

N.B. Nieuwe beleidsinzichten vallen buiten de dit jaar vast te stellen (geactualiseerde) hemelwaterverordening. Hiervoor doorlopen we een afzonderlijke procedure die zal resulteren in een wijziging van het omgevingsplan.

3.1.2 Inventariseren sectoraal beleid/ verordeningen en bruidsschat

Beleidsinventarisatie

In het omgevingsplan komen alle gemeentelijke regels te staan die te maken hebben met de fysieke leefomgeving. Het omgevingsplan krijgt hiermee een bredere reikwijdte dan het bestemmingsplan, dat alleen ruimtelijke regels bevat.

De gemeente Geldrop-Mierlo beschikt over een groot aantal beleidsnota's, (beleids)regels en verordeningen die iets over de fysieke leefomgeving zeggen. Voorbeelden zijn de Algemene plaatselijke verordening (APV), de bomenverordening, de nota parkeernormen, de welstandsnota en het inrittenbeleid. De juridisch bindende regels in deze nota's/verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving dienen in beginsel te landen in het (definitieve) omgevingsplan.

Echter voordat we dit doen (vanaf 2024) is het wenselijk om deze sectorale beleidsstukken te screenen op actualiteit, effectiviteit en mogelijkheden voor deregulering. Wij stellen voor om hier dit jaar (2023) mee te beginnen. Stap 1 hierbij is het in beeld brengen (inventariseren) van alle relevante beleidsstukken. Vervolgens gaan we in gesprek met de diverse beleidsmedewerkers om te bekijken hoe we 'hun' beleid kunnen vertalen naar het omgevingsplan. Daarbij gaan we nadrukkelijk op zoek naar mogelijkheden om regels te versimpelen of zelfs geheel los te laten.

Inventarisatie bruidsschat

Naast het integreren van de gemeentelijke regels op het gebied van de fysieke leefomgeving krijgen we te maken met een grootschalige decentralisatie. Ongeveer 600 regels uit het huidige Activiteitenbesluit, Bouwbesluit en het Besluit omgevingsrecht (Bor) verhuizen van het Rijk naar de gemeente. Het gaat daarbij onder andere om regels over bouwen, lozingen en milieubelastende activiteiten. Als gemeente krijgen we de ruimte om zelf een afweging te maken hoe wij deze onderwerpen willen regelen (beleidsvrijheid).



Plan van Aanpak Omgevingsplan

De Omgevingsdienst Brabant Zuidoost (ODZOB) een eerste inventarisatie van de bruidsschatregels uitgevoerd. Het blijkt echter lastig om op voorhand te bepalen welke regels er versimpeld en losgelaten kunnen worden. Dit is namelijk veelal afhankelijk van de locatie-specifieke situatie en de sturingsfilosofie die je kiest. We stellen daarom voor om per deuluitwerking (wijziging deelgebied) van het omgevingsplan te beslissen hoe we met de onderdelen uit de bruidsschat omgaan.

3.1.3 Aanbesteding opstellen omgevingsplan

We willen in 2024 starten met het opstellen van een omgevingsplan voor een eerste deelgebied. We hebben te weinig specialistische kennis en ambtelijke capaciteit in huis om dit helemaal zelf te doen. Dit geldt voor zowel het proces als de inhoud. Daarom gaan we in 2023 op zoek naar een extern (stedebouwkundig) adviesbureau dat ons bij deze opgave kan helpen. Hiervoor zal, in samenwerking met Bizob, een inkooptraject worden doorlopen.

3.1.4 Oefenen met omgevingsplan en software

De aanbesteding voor een project van de omvang van het omgevingsplan neemt de nodige tijd in beslag. De tijd tot 1 januari 2024 is echter beperkt. Om ons voor te bereiden op het werken met het omgevingsplan zullen we daarom niet wachten tot het aanbestedingstraject is afgerond en een adviesbureau is gevonden, maar zullen we ook de tweede helft van 2023 benutten om ons (verder) te verdiepen in het nieuwe instrument omgevingsplan. Hierbij gaan we o.a. aan de slag met het 'vertalen' en 'opknippen' van de huidige "bestemmingen" in "activiteiten". Belangrijk accent ligt hierbij op het oefenen met de software die we dienen te gebruiken voor het maken, wijzigen en publiceren van het omgevingsplan. Zodoende krijgen we meer gevoel bij en inzicht in het omgevingsplan en zijn we beter voorbereid op de juridische praktijk die vanaf volgend jaar werkelijkheid wordt. In de aanloopfase organiseren we hierbij externe ondersteuning.

3.1.5 Opstellen handboek voor wijzigen omgevingsplan

Het is wenselijk om als gemeente regie te houden op de opbouw, structuur en inhoud van het omgevingsplan. Iedere wijziging van het omgevingsplan dient te passen binnen het raamwerk zoals wij dat voor het omgevingsplan hebben bedacht. Dit geldt zowel voor wijzigingen die wij als gemeente zelf initiëren als voor wijzigingen waarvoor een particuliere initiatiefnemer (ontwikkelaar) voor aan de lat staat. Wij stellen voor om de uitgangspunten (randvoorwaarden) voor het wijzigen van het omgevingsplan vast te leggen in een handboek. Het handboek zal de volgende onderdelen bevatten:

1. De opzet van het omgevingsplan met hoofdstukindeling.
2. Richtlijnen voor de toelichting van een wijziging van het omgevingsplan.
3. Procesbeschrijving voor het wijzigen van het omgevingsplan (o.a. wie doet wat? toegang digitale omgeving, participatievereisten).
4. Sets met juridische (voorbeeld)regels voor verschillende activiteiten.

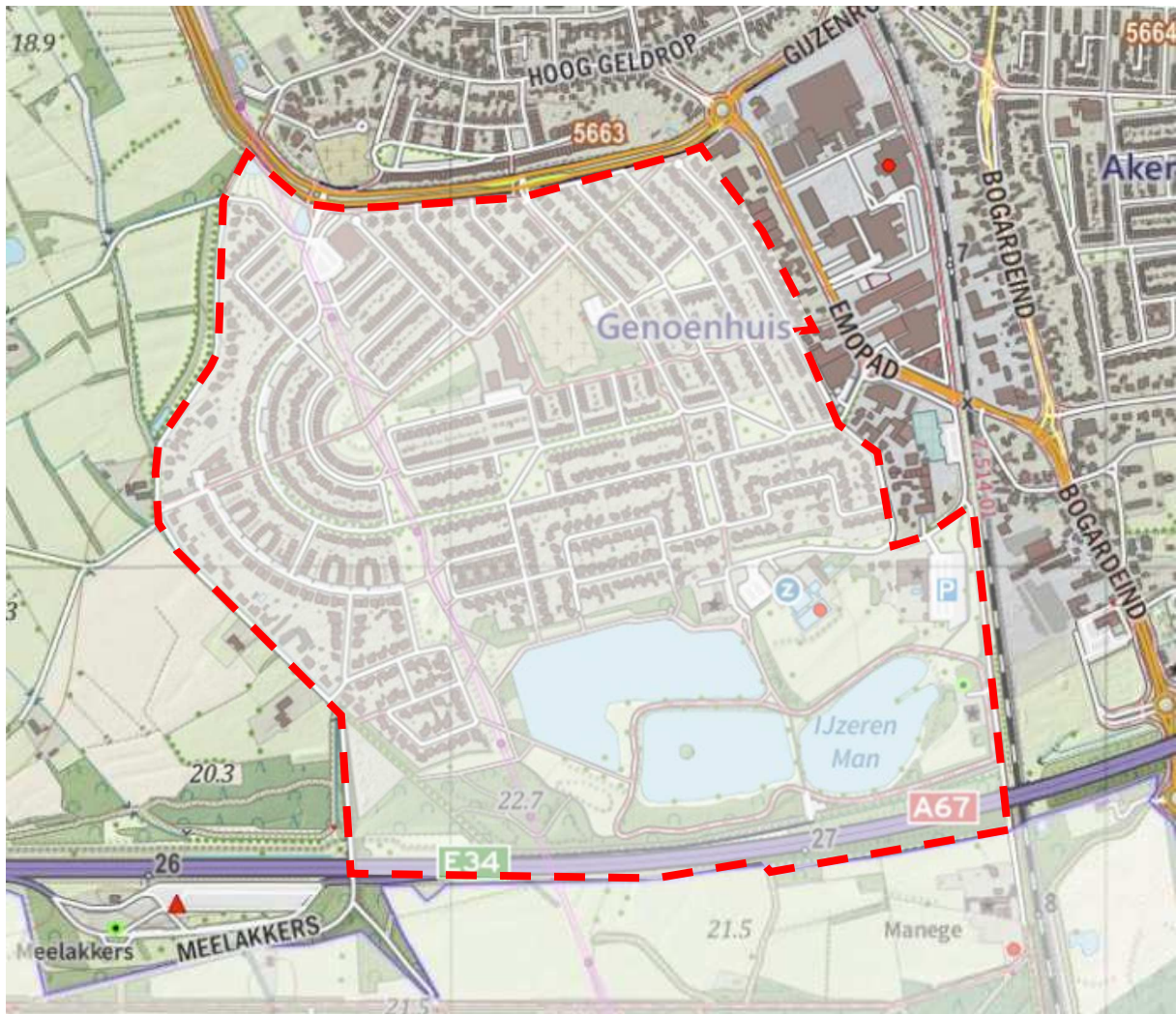
Het handboek is een dynamisch document. In de transitiefase naar het definitieve (volwaardige) omgevingsplan (uiterlijk 1-1-2032) zal het omgevingsplan continu worden aangevuld en bijgesteld. Hoe langer we aan het omgevingsplan werken, hoe beter we een idee zullen hebben van inhoud en structuur van het omgevingsplan. Het handboek zal met deze nieuwe inzichten meegroeien en is in feite nooit af. Om initiatiefnemers ook in 2024 al kaders mee te geven voor het wijzigen van het omgevingsplan, is het wel noodzakelijk om nog dit jaar een eerste versie (1.0) van het handboek op te stellen.



3.2 Naar een volwaardig omgevingsplan

3.2.1 Wijziging eerste deelgebied

Hiervoor is beschreven dat we de transitie van het tijdelijk omgevingsplan per 1-1-2024 naar het definitieve omgevingsplan op uiterlijk 1-1-2032 (in beginsel) gebiedsgericht aanpakken. Nadat we een externe partij hebben gevonden, die ons ondersteunt bij het opstellen van het omgevingsplan, starten we in 2024 met het opstellen van een omgevingsplan voor het eerste deelgebied. Wij stellen voor om klein te beginnen en te starten met de (woon)wijk Genoehuis. We overwegen hierbij dat we in dit gebied geen grote ontwikkelingen voorzien (laag dynamisch) en dat de geldende planologische regels hier bijna 20 jaar niet zijn geactualiseerd. Het deelgebied wordt begrensd door de Gijzenrooiseweg in het noorden, bedrijventerrein Emopad en het spoor in het oosten, de A67 (gemeentegrens) in het zuiden en de straat Genoehuis in het westen (zie hieronder).



Figuur 4: Eerste deelgebied nieuwe omgevingsplan

Na het deelgebied Genoehuis gaan we stap voor stap aan de slag met de andere gebieden binnen onze gemeente, zodat we uiterlijk voor 2032 (maar liefst eerder) voor heel de gemeente Geldrop-Mierlo een nieuw omgevingsplan hebben. Paragraaf 3.3 bevat hiervoor de globale planning.



3.2.2 Faciliteren nieuwe ontwikkelingen

Gedurende het proces van het stap voor stap, gebiedsgericht opbouwen en vernieuwen van het omgevingsplan staat de wereld niet stil. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen willen we blijven faciliteren. Of zoals eerder gezegd: “we verbouwen met de winkel open”. Komt een initiatiefnemer met een plan dat niet in het (tijdelijk) omgevingsplan past, maar willen we hier wel medewerking aan verlenen? Dan doen wij dit bij voorkeur door middel van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Bij de buitenplanse omgevingsactiviteit wordt een vergunning verleend voor de aangevraagde activiteiten. Dit is vergelijkbaar met de huidige omgevingsvergunning met (grote) buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 2 en 3 Wabo).

We verwachten dat we met het werken met Bopa's de meeste ruimtelijke ontwikkelingen kunnen blijven faciliteren. Voorwaarde hierbij is echter wel dat het initiatief (bouwplan) voldoende concreet is. Indien flexibiliteit gewenst is of indien bestaand gebruik 'wegbestemd' dient te worden, biedt de Bopa geen uitkomst. Dit geldt bijvoorbeeld voor grotere gebiedsontwikkelingen. Voor dit soort ontwikkelingen zal het vanaf 2024 noodzakelijk zijn om het omgevingsplan te wijzigen.

N.B. tot 1 januari 2024 blijft het mogelijk om conform het huidige recht (ontwerp)bestemmingsplannen in procedure te brengen. Wij voorzien dat hier in de 2^e helft van 2023 veelvuldig gebruik van zal worden gemaakt. In verband met de doorlooptijd van een bestemmingsplan adviseren we vanaf heden initiatiefnemers met ons in overleg te treden, **voordat** de planprocedure wordt gestart, over de te volgen procedure.

In het begin zal dit nog niet meevallen. De eerste periode na inwerkingtreding van de Omgevingswet zullen we moeten wennen aan de nieuwe juridische werkelijkheid en de systematiek van het omgevingsplan. Ook de wetgever voorziet dat meer gemeenten hiermee zullen worstelen. Om te voorkomen dat planvorming (en in het bijzonder gebiedsontwikkeling) onaanvaardbare vertraging oploopt bij de invoering van de Omgevingswet, is het voor gemeenten daarom mogelijk om zogenaamde 'Tijdelijk Alternatieve Maatregelen' aan te wenden. Voor het omgevingsplan zijn dit de TAM-IMRO. Een TAM-IMRO-plan maakt juridisch gezien deel uit van het (nieuwe) omgevingsplan, maar heeft technisch gezien de vertrouwde vorm (IMRO-standaard) van bestemmingplannen.

Wij zien het werken met TAM-IMRO zeker niet als het ei van Columbus. Het structureel inzetten van TAM-IMRO als middel om initiatieven te faciliterende zal het leerproces voor het wijzigen van het omgevingsplan alleen maar vertragen. Anderzijds sluiten we het instrument TAM-IMRO ook niet op voorhand categorisch uit. Het is immers niet uit te sluiten dat TAM-IMRO in een specifiek geval uitkomst kan bieden.

3.2.3 Actueel houden omgevingsplan

Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) wordt niet ontsloten op het Digitaal Stelsel Omgevingswet. Om het omgevingsplan actueel te houden is het daarom nodig om alle verleende (onherroepelijke) Bopa's te verwerken in het omgevingsplan. De Omgevingswet bepaalt dat dit binnen 5 jaar dient te gebeuren. Wij stellen voor om dit sneller te doen en het definitieve omgevingsplan jaarlijks te actualiseren. Hierbij zullen niet alleen de verleende Bopa's verwerkt worden, ook de vertaling van nieuw beleid in juridische regels en kleine reparaties of nieuwe inzichten kunnen in deze jaarlijkse actualisatie betrokken worden. Zodoende blijft het omgevingsplan ten allen tijde actueel. Na afloop van de transitiefase, als voor heel de gemeente het tijdelijk omgevingsplan is vervangen door een nieuw omgevingsplan, is het



Plan van Aanpak Omgevingsplan

ook mogelijk om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de jaarlijkse wijziging (actualisatie) van het omgevingsplan te betrekken.

3.2.4 Opstellen toepasbare regels

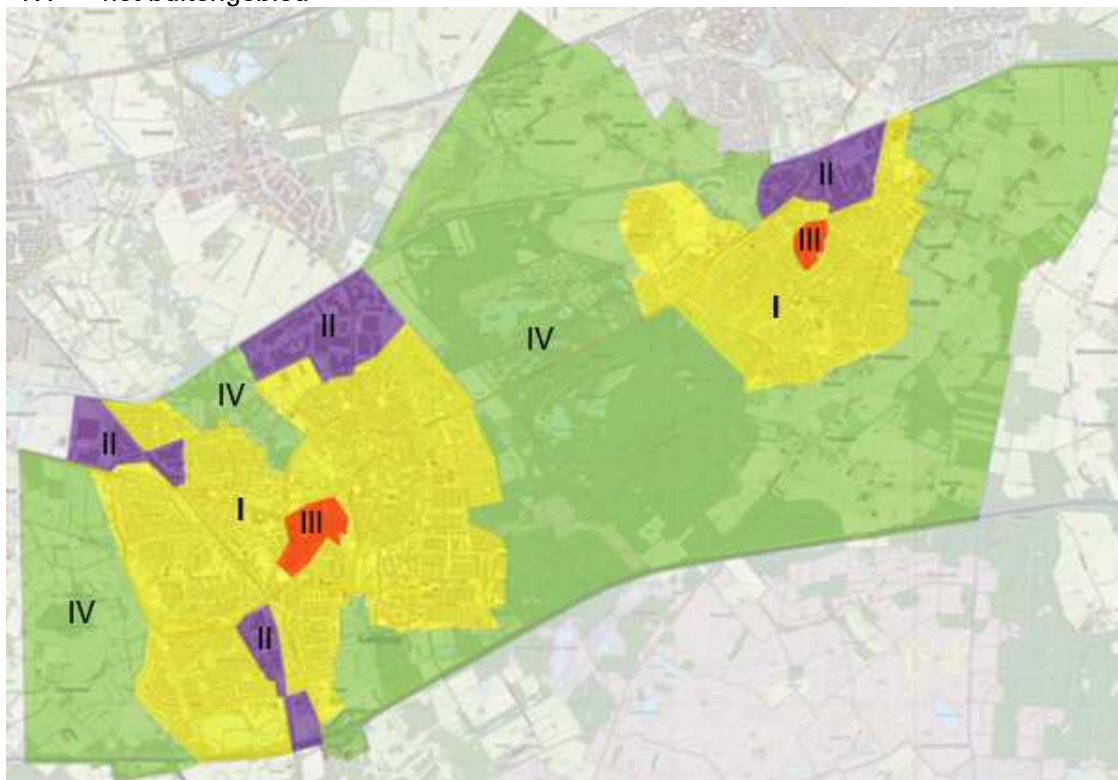
Vanuit het oogpunt van dienstverlening biedt de Omgevingswet de mogelijkheid om de juridische regels uit het omgevingsplan op grond van toepasbare regels te vertalen in begrijpelijke vragenbomen voor initiatiefnemers. Met deze vragenbomen kunnen burgers en bedrijven in het omgevingsloket nagaan of hun initiatief is toegestaan en of hiervoor een vergunning of melding nodig is.

Niet van elke juridische regel moet een toepasbare regel gemaakt worden. Hoe meer toepasbare regels we hebben, hoe klantvriendelijker het omgevingsloket gaat worden. Deze service zal de komende jaren verder uitgewerkt worden. Bij de inwerkingtreding zal het aantal toepasbare regels beperkt zijn. Voor de top 5 of top 10 meest aangevraagde vergunningen is het wenselijk om de toepasbare regels zo snel mogelijk ingericht te hebben. Het valt echter te bezien of de huidige juridische regels in onze bestemmingsplannen en verordeningen, die per 1 januari 2024 onderdeel uitmaken van het tijdelijk omgevingsplan, ook makkelijk te vertalen zijn in toepasbare regels. Bij het opstellen van nieuwe juridische regels in het omgevingsplan is het daarom belangrijk om dit in het achterhoofd te houden.

3.3 Planning

Hiervoor is aangegeven dat we in beginsel kiezen voor een gebiedsgerichte aanpak. In hoofdlijnen onderscheiden we vier gebiedstypen en hanteren we de volgende volgorde:

- I. de woongebieden
- II. de bedrijventerreinen
- III. de dorpscentra
- IV. het buitengebied



Figuur 5: gebiedsindeling en volgorde omgevingsplan



Plan van Aanpak Omgevingsplan

Zoals beschreven in paragraaf 3.2.4 beginnen we klein met een omgevingsplan voor Genoenhuis. Deze eerste regelset vormt de basis voor de overige woongebieden (I) binnen Geldrop en Mierlo. Hierna volgen de bedrijventerreinen (II), de dorpscentra (III) en als laatste het buitengebied (IV). De exacte planning voor de transitie van tijdelijk naar definitief omgevingsplan zullen we samen met het nog aan te besteden (stedebouwkundig) adviesbureau bepalen. Hierbij zal tevens rekening gehouden moeten worden met nieuwe initiatieven die al dan niet om wijziging van het omgevingsplan zullen vragen.

Het is wenselijk om deze transitie ("de verbouwing") in een zo kort mogelijk tijdsbestek te voltooien. Tegelijkertijd weten we dat het een complexe opgave is die veel ambtelijke inzet vraagt. We streven er daarom om de transitie voor 2030 af te ronden. Dit is 2 jaar eerder dan de wettelijk verplichte termijn.



4. Projectorganisatie en informatie

4.1 Kernteam omgevingsplan met werkgroepen

Het opstellen van een omgevingsplan vraagt inzet van een groot deel van de ambtelijke organisatie. Iedereen die zich in meer of mindere mate met de fysieke leefomgeving bezighoudt, krijgt vroeg of laat met het omgevingsplan te maken. De benodigde inzet is mede afhankelijk van iemands functie en kan gedurende het proces sterk wisselen. Op het moment dat we met een bepaald deelgebied aan de slag gaan, bekijken we welke vakdisciplines er moeten aansluiten. Leidend daarbij zijn de kenmerken van een bepaald deelgebied en de opgaven die er spelen. Zo is er waarschijnlijk extra inzet van het taakveld Economische zaken vereist op het moment dat we het omgevingsplan voor de bedrijventerreinen wijzigen. Het is goed denkbaar dat niet iedereen de noodzakelijke werkzaamheden binnen de reguliere tijd kan uitvoeren. In dat geval zullen we bekijken of het mogelijk is (een deel van) de werkzaamheden uit te besteden.

We stellen voor om te gaan werken met een kernteam, bestaande uit Rosalie de Bont, Vincent Rovers, Marie-Catherine Houkes en Stefan Olschewsky. Het kernteam zal tweewekelijks bij elkaar komen om ideeën uit te wisselen, tussentijdse resultaten te bespreken en de voortgang op de verschillende werkzaamheden te bewaken. Deze werkzaamheden zullen worden belegd in verschillende werkgroepen. De samenstelling van deze werkgroepen hangt af van het onderwerp.

4.2 Financiën

Voor de gehele implementatie van de Omgevingswet is een regulier budget opgenomen. Hierin is voor 2023 een bedrag van €48.250,- opgenomen en in de jaren tot en met 2026 steeds € 21.353,-. Dit budget wordt besteed aan incidentele ondersteuning en opleiding. In de reserve Omgevingswet zit in totaal €447.093,-. Ten behoeve van ondersteuning bij het daadwerkelijk ontwikkelen van het omgevingsplan is het nodig de raad voor te stellen (jaarlijks) een bedrag aan deze reserve te onttrekken. Naar verwachting is het gehele budget nodig voor de ontwikkeling van het omgevingsplan. Indien uit de aanbesteding blijkt dat dit bedrag niet toereikend is, zal in de volgende kadernota een aanvullende budgetvraag volgen voor de jaren '27 en daarna.

4.3 Communicatie en participatie

Participatie is een belangrijke pijler onder de Omgevingswet. Bij het opstellen van een omgevingsplan dient de gemeente aan te geven hoe zij burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden bij de voorbereiding heeft betrokken.

4.3.1 College en gemeenteraad

Na bespreking in de Stuurgroep Omgevingswet zal voorliggend plan van aanpak vastgesteld worden door het college van burgemeester en wethouders. Vervolgens zal het plan van aanpak ter informatie worden voorgelegd aan de commissie Ruimte.

Ook bij de uitvoering van dit plan van aanpak spelen college en raad ook een belangrijke rol. Vanzelfsprekend is de gemeenteraad bevoegd om het omgevingsplan te wijzigen. Hierbij zullen de komende jaren ook nog de nodige inhoudelijke keuzes gemaakt moeten worden. Hoe gaan we bijvoorbeeld om met de beleidsvrijheid die we krijgen op het gebied van geluid en bodem. Waar zien we ruimte om regels los te laten? Of willen we misschien in een gebied juist de teugels aantrekken? De keuzes die college en raad hierover maken, hebben rechtstreeks effect op het omgevingsplan.



N.B. een aantal van keuzes die indirect samenhangen met het omgevingsplan dienen al dit jaar gemaakt te worden. Het gaat dan om het nemen van een delegatiebesluit, het vastleggen van de adviesrol van de raad bij Bopa's en het aanwijzen van verplichte participatiegevallen.

4.3.2 Inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties

De gemeente Geldrop-Mierlo hecht veel waarde aan participatie. We werken samen met onze inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties aan een aantrekkelijke en vitale (woon)gemeente. Dit doen we onder noemer "Durven & Doen". We willen samen met onze inwoners en ondernemers vorm geven aan het omgevingsplan. Dit willen we doen door voor ieder deelgebied een apart participatietraject te doorlopen. Op deze manier zorgen we ervoor dat we aan tafel zitten met de mensen waar het écht om draait: de bewoners en gebruikers van de verschillende deelgebieden. Andere reden om bewust voor deze vorm van participatie te kiezen is dat de ervaring leert dat de betrokkenheid van inwoners groter is, wanneer het over hun directe leefomgeving gaat. Participatie is maatwerk en dient een centrale rol te krijgen in het proces om tot het omgevingsplan te komen. Uitgangspunt daarbij is dat we de samenleving betrekken, maar niet overvragen (bewust participeren).

4.3.3 Ketenpartners

Naast de samenleving dienen we ook onze ketenpartners in een vroeg stadium te betrekken. Sommige ketenpartners hebben al het nodige voorwerk gedaan. Zo heeft de veiligheidsregio Brabant Zuidoost – in samenwerking met de andere Brabantse veiligheidsregio's – een leidraad voor het omgevingsplan opgesteld en is de omgevingsdienst bezig met de inventarisatie van de bruidsschatregels. Ook voor wat betreft het betrekken van onze ketenpartners streven we een gebiedsgerichte aanpak na. De mate van participatie zal afhankelijk zijn van de specifieke opgaven die in een bepaald deelgebied spelen. Zo zal de omgevingsdienst een nadrukkelijker rol spelen wanneer we met een omgevingsplan aan de slag gaan voor onze bedrijventerreinen dan wanneer we onze bestemmingsplannen voor de woongebieden gaan omzetten.