



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

Het omgevingsplan

Concept voor Amerongen

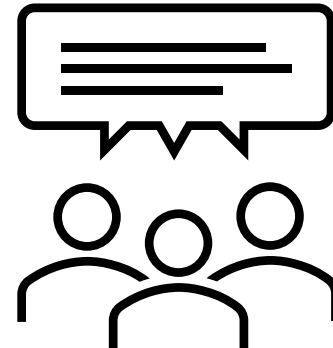
Introductie: Waarom bent u uitgenodigd?

Aanleiding

Een omgevingsplan voor Amerongen

Doelen

1. Informeren:
 - Wat is een omgevingsplan ?
 - Hoe werkt het?
 - Waar en hoe kan ik het raadplegen?
2. Check op de inhoud:
 - Is het juist of klopt er iets niet?
3. Mening (andere) manier van regelen:
 - Wat vindt u van uitgangspunten en vertaling naar omgevingsplan?



Niet voor:

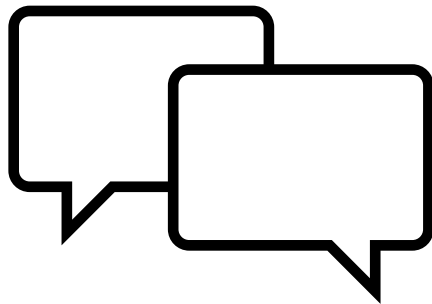
- Nieuwe (bouw)projecten/ontwikkelingen
- Nieuw beleid, visie, enz.

Introductie: Voor wie belangrijk?

Iedereen die:

1. Bouwplannen heeft
2. Gebouw of grond anders wil gebruiken: b.v. bedrijf
3. Belangen vertegenwoordigt: b.v. milieu, natuur, cultuurhistorie, bewonersverenigingen, woningzoekenden
4. Geïnteresseerd is in zijn/haar leefomgeving

Programma



- Omgevingsplan binnen de Omgevingswet
- Van tijdelijk naar nieuw
- Uitgangspunten
- Systematiek
- Hoe werkt het?
- Omgevingsloket raadplegen
- **Pauze** (ca. 20:25)
- De veranderingen: vragen en ideeën
- Vervolg en afsluiting presentatie
- Napraten (tot 21:30)

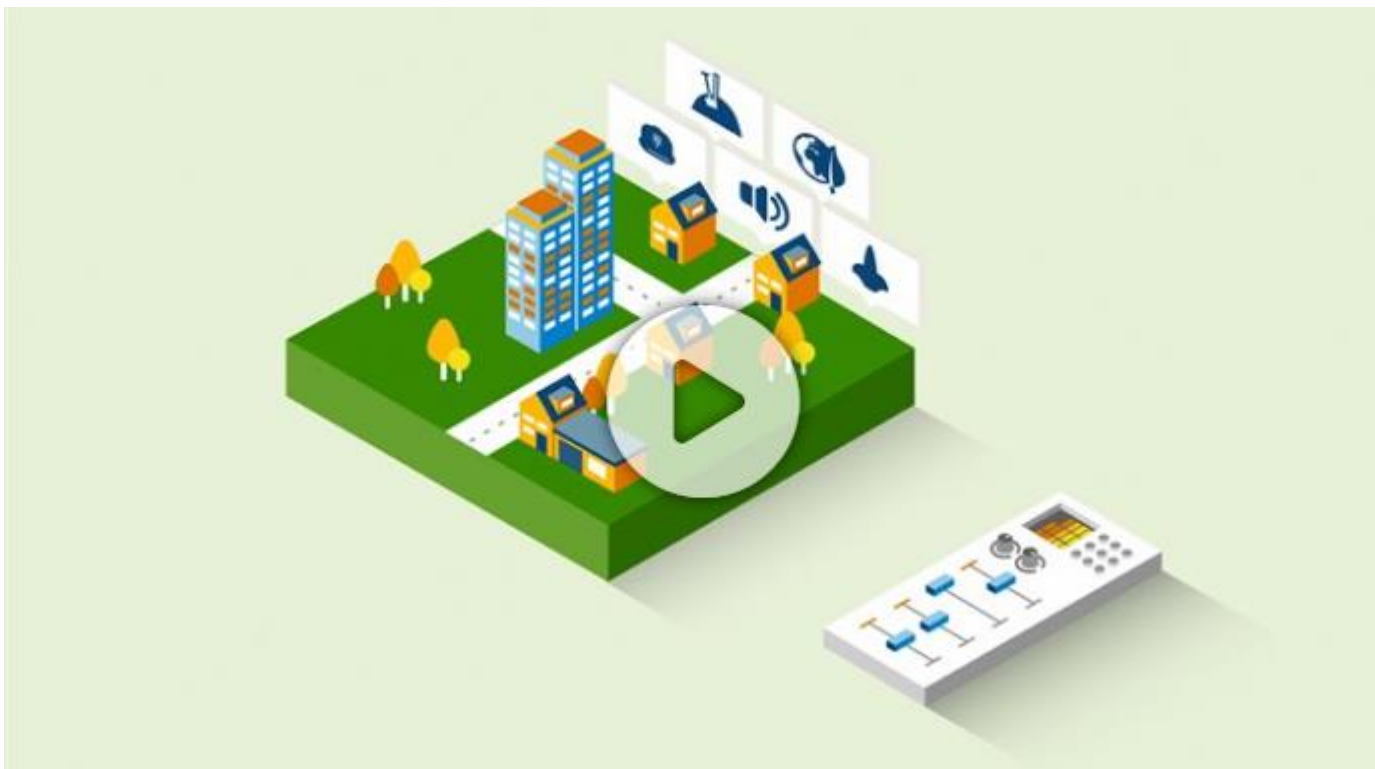
Omgevingsplan binnen de Omgevingswet



Een korte introductie



Omgevingsvisie en Omgevingsplan: Animatie



Omgevingsplan binnen de Omgevingswet

OMGEVINGSWET

De 6 instrumenten

1 Omgevingsvisie

Strategische en integrale langetermijnvisie op de fysieke leefomgeving. Verplicht voor Rijk, provincie en gemeente.

2 Programma's

Programma's maken de doelen van de omgevingsvisie concreet. Indien nodig met een programma-tische aanpak.

3 Decentrale regels

Elk bestuursorgaan heeft een gebieds-dekkende regeling met alle regels voor de fysieke leefomgeving.

4 Algemene rijksregels

Algemene rijksregels voor activiteiten beschermen de leefomgeving. Initiatiefnemers weten hierdoor vooraf wat de mogelijkheden zijn en hoeven geen vergunning aan te vragen.

Omgevingsplan

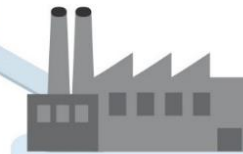


5 Omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning is alleen nodig als de algemene rijksregels niet volstaan. Deze kan worden aangevraagd bij één loket.

6 Projectbesluit

Een projectbesluit is nodig voor ingrijpende en ingewikkelde projecten waarbij een publiek belang speelt.



Omgevingsplan: van tijdelijk naar nieuw

Hoe komen
we tot een
omgevingsplan?



Op weg naar het omgevingsplan



Nu

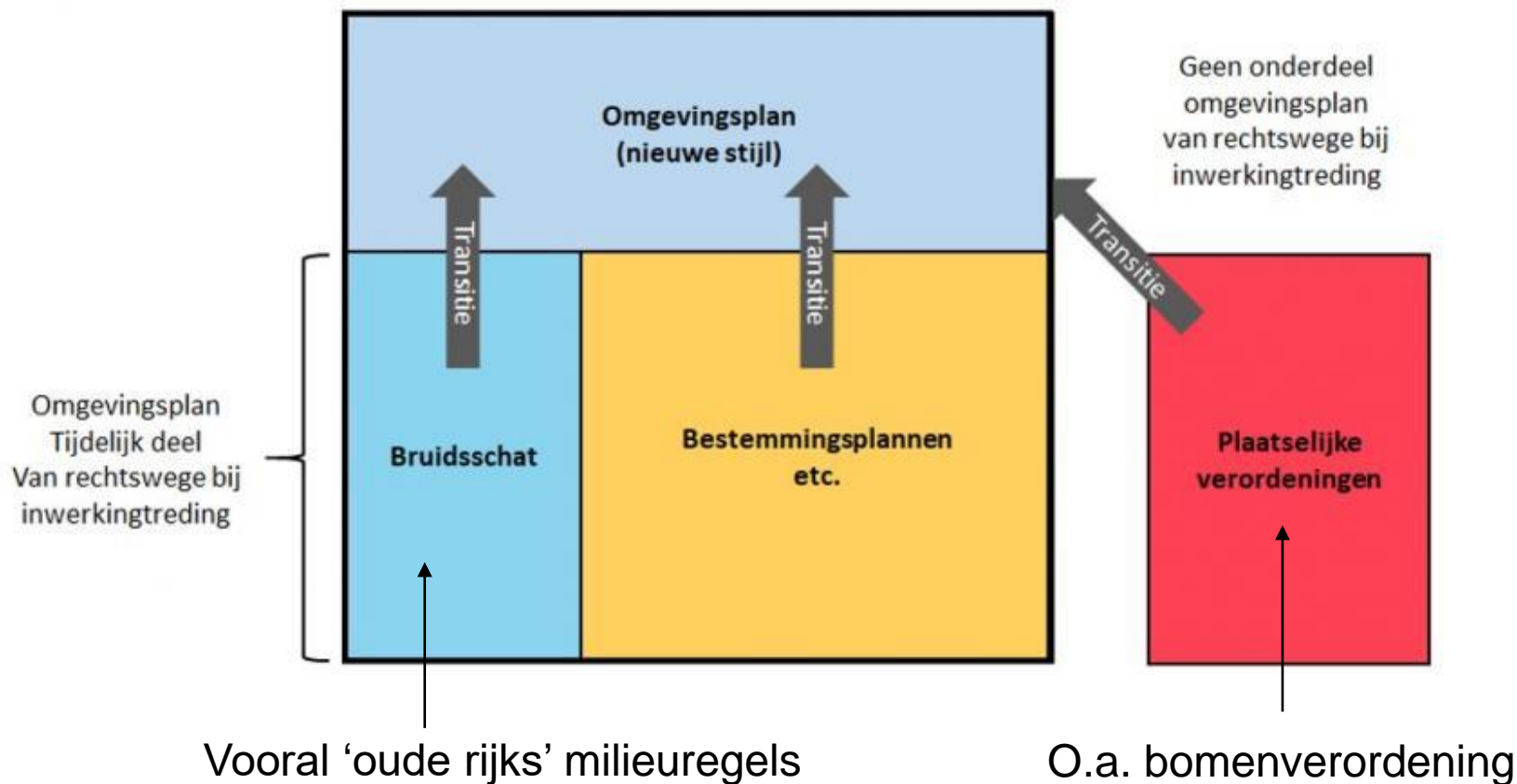
Straks



Bestemmingsplannen
en verordeningen

1 Omgevingsplan
hele gemeente

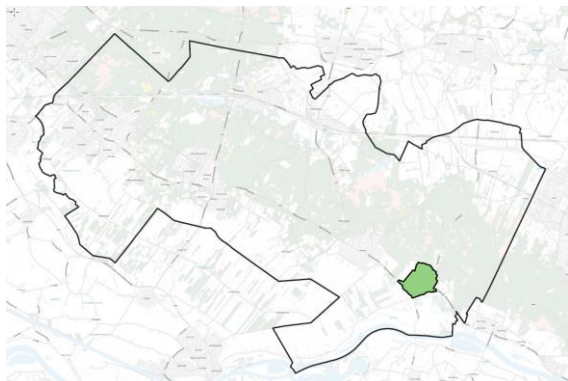
Overgangsfase 2024-2032



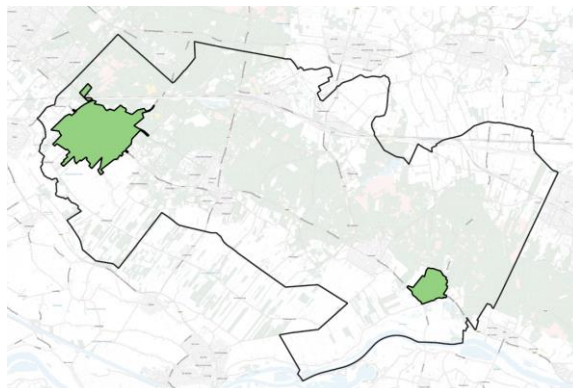
Voorbeeld van mogelijke gebiedswijze opbouw



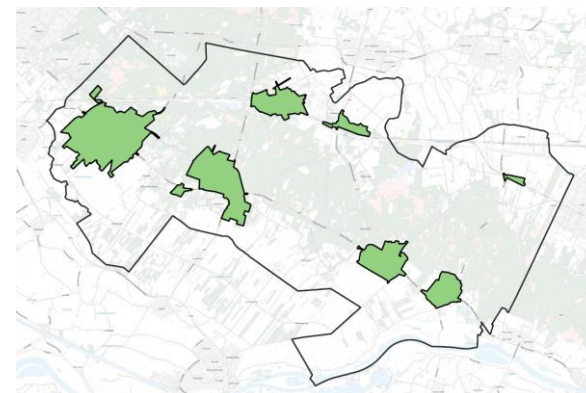
Stap 1



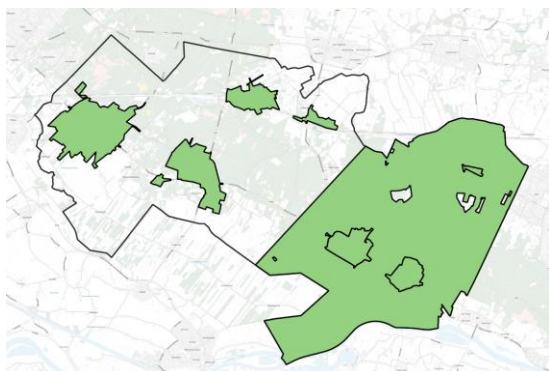
Stap 2?



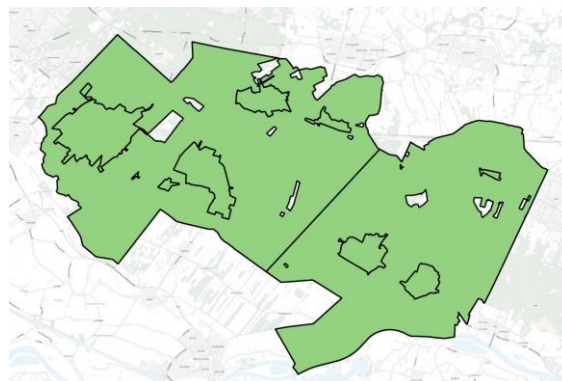
Stap 3?



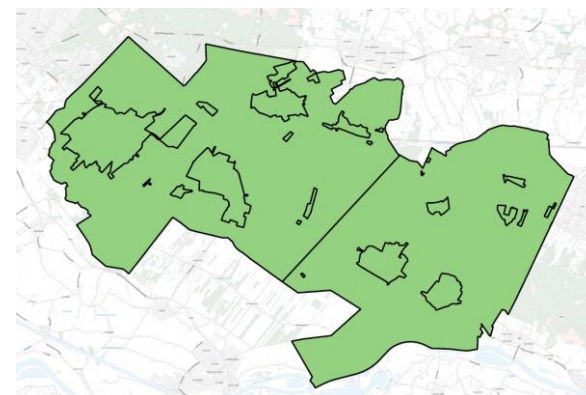
Stap 4?



Stap 5?



Stap 6?



N.B. Stappen en gebieden zijn indicatieve voorbeelden, er ligt nog niets vast.

 Omgevingsplan nieuwe stijl

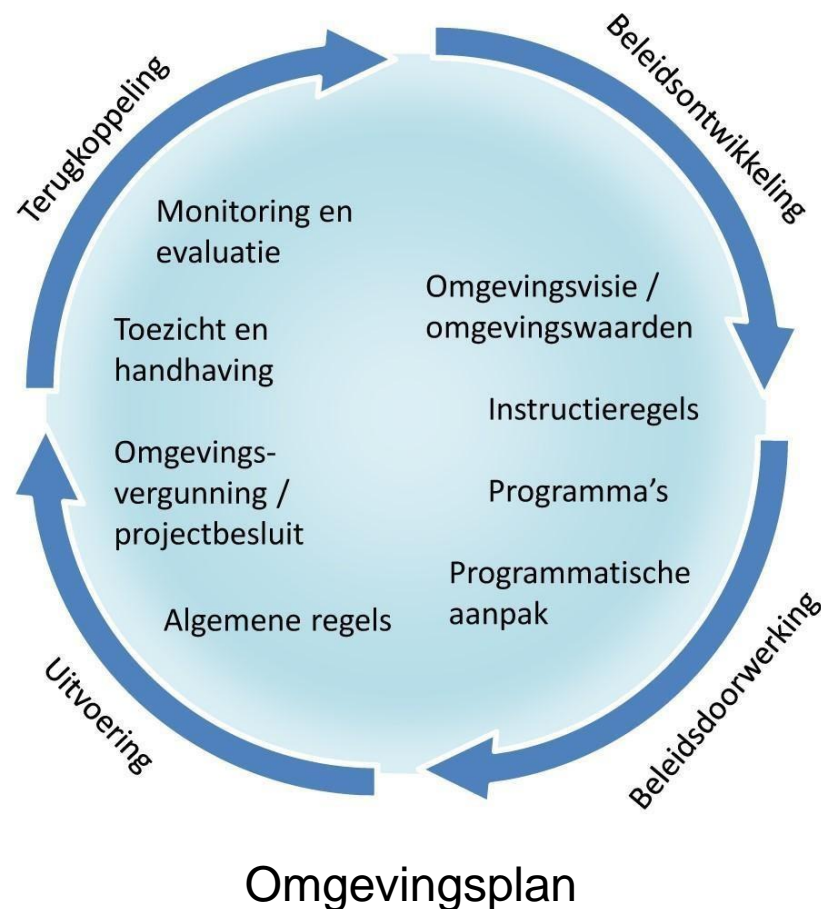
Omgevingsplan: uitgangspunten

Beleid en manier van regelen



Uitgangspunten: verwerken beleid

- Omgevingsplan onderdeel beleidscyclus
- Uitgangspunt 'beleidsneutraal' = vastgesteld (en uitgewerkt) beleid
- In transitieperiode: bij elke wijziging het dan geldende beleid meenemen.



Uitgangspunten: manier van regelen



- Basis = Denkrichting Omgevingswet (vastgesteld door raad in 2019):

*“De gemeente Utrechtse Heuvelrug kiest er bij de Omgevingswet voor het juridisch stelsel vanuit de basis denkrichting ‘flexibiliteit’ vorm te geven. Dat betekent dat we de bestuurlijke afwegingsruimte die het decentraliseren van rijksregelgeving biedt, zoveel als mogelijk lokaal invullen. **Globalere kaders en dereguleren (afschaffen van regels, meer vergunningsvrij en bij complexere activiteiten werken met beoordelingsregels)** vormen de leidende gedachte.”*

- Dus regelen ‘in de geest van de Omgevingswet’

Omgevingsplan: systematiek



Regelpiramide



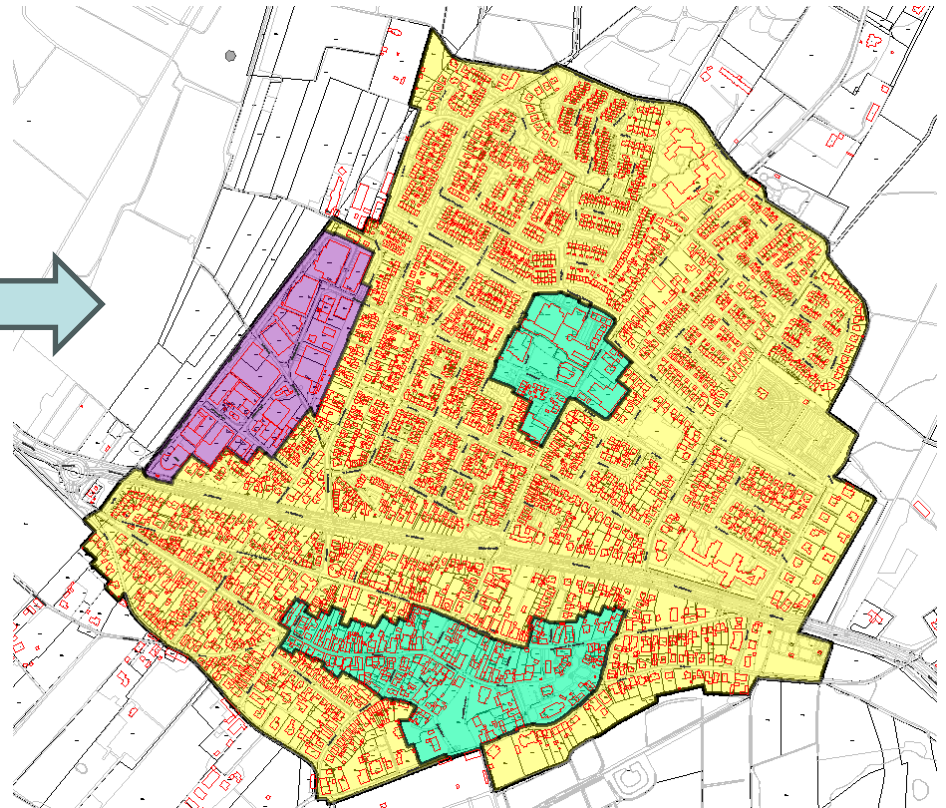
Gebruik: Flexibeler en globaler



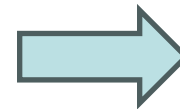
Bestemmingsplan



Omgevingsplan



Gebruik: Flexibeler en globaler

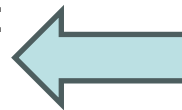


Bestemmingsplan
apart:

- Wonen
- Tuin
- Verkeer
- Groen

Omgevingsplan
gebiedseigen activiteiten gemengd:

- Wonen
- Bij wonen horende activiteiten





Bouwen: Meer vergunningvrij

= *algemene regels*
= *ook welstandsvrij!*

- Erkers voorzijde
- Gevelisolatie
- (afwijkende) Erfafscheidingen voorzijde
- Extra zonnepanelen op de grond (bij warmtepomp)
- Dakkapel voorzijde, zie voorbeeld (deel van de regels):

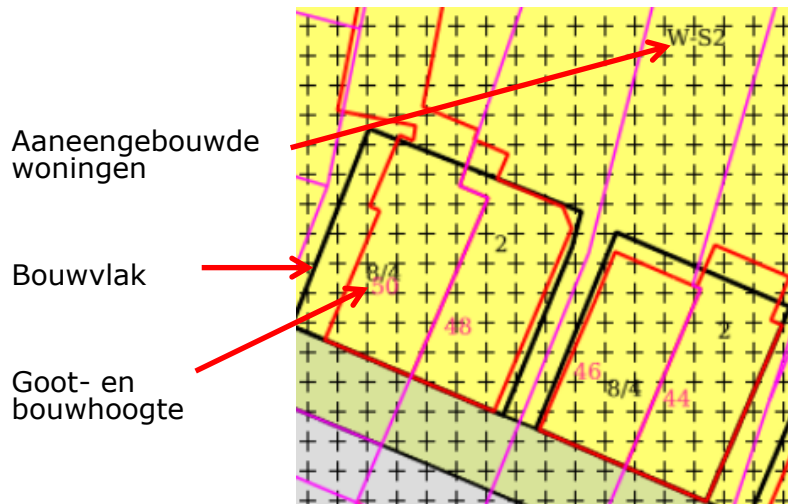
Artikel 5.304 Algemene regels dakkapel voordakvlak en naar openbare weg gekeerde zijdakvlak

Bij het bouwen van een dakkapel in het voordakvlak dan wel in het naar de openbare weg gekeerde zijdakvlak is deze:

- a. niet breder dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak;
- b. voorzien van een plat dak;
- c. niet hoger dan 1,5 m gemeten vanaf de voet van de dakkapel;
- d. gelegen op meer dan 0,5 en minder dan 1 m van de dakvoet;

Bouwen: Bij vergunningplicht flexibele normen

Bestemmingsplan:



Omgevingsplan:

- *‘Passend bij de ruimtelijke opbouw van de omgeving’*

Artikel 5.290 Beoordelingsregels hoofdgebouw

De omgevingsvergunning die is bedoeld in artikel [5.289](#) wordt alleen verleend als:

- het aangevraagde bouwwerk passend is bij de ruimtelijke opbouw van de omgeving en deze niet wezenlijk wijzigt, waarbij het aangevraagde bouwwerk wat betreft omvang en situering aansluit bij de bestaande omgeving met in achtneming van de **‘Beschrijving Ruimtelijke opbouw st gebied gemeente Utrechtse Heuvelrug’**;
- bij de beoordeling van de omvang als bedoeld onder a in acht wordt genomen:
 - goot- en bouwhoogte, inclusief eventuele (type) kappen of juist het ontbreken daarvan;
 - breedte en eventuele geleiding;
 - diepte.
- bij de beoordeling van de situering als bedoeld onder a in acht wordt genomen:
 - afstand tussen hoofdgebouw en zijdelingse perceelgrens/grenzen;
 - voorgevel- en achtergevelrooilijnen;

*Minder
‘buitenplans’
vergunningen*



(Her)bouw: wat is in omgevingsplan mogelijk?



Bestaande situatie



Nieuwe mogelijkheden?



Omgevingsplan: Hoe werkt het?

Waarin verschilt het van een bestemmingsplan?



Inhoudsopgave: bestemmingsplan vs. omgevingsplan

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

Artikel 4 Bedrijf

Artikel 5 Detailhandel

Artikel 6 Gemengd

Artikel 7 Groen

Artikel 8 Horeca

Artikel 9 Maatschappelijk

Artikel 10 Tuin

Artikel 11 Verkeer

Artikel 12 Wonen - S 1

Artikel 13 Wonen - S 2

Artikel 14 Wonen - S 3

Artikel 15 Leiding - Gas

Artikel 16 Waarde - Archeologie 1

Artikel 17 Waarde - Archeologie 2

Artikel 18 Waarde - Archeologie 3

Artikel 19 Waarde - Archeologie 4

Artikel 20 Waarde - Archeologie 5

▼ Regeling

> 1 ALGEMENE BEPALINGEN

> 2 Doelen

> 3 Programma's [Gereserveerd]

▼ 4 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

> 4.1 Gebieden

> 4.2 Aandachtsgebieden

> 4.3 Aanwijzingen voor de infrastructuur

> 4.4 Restrictiegebieden

▼ 5 Activiteiten

> 5.1 Algemene bepalingen

> 5.2 Normen voor de fysieke leefomgeving

> 5.3 Gebruiksactiviteiten

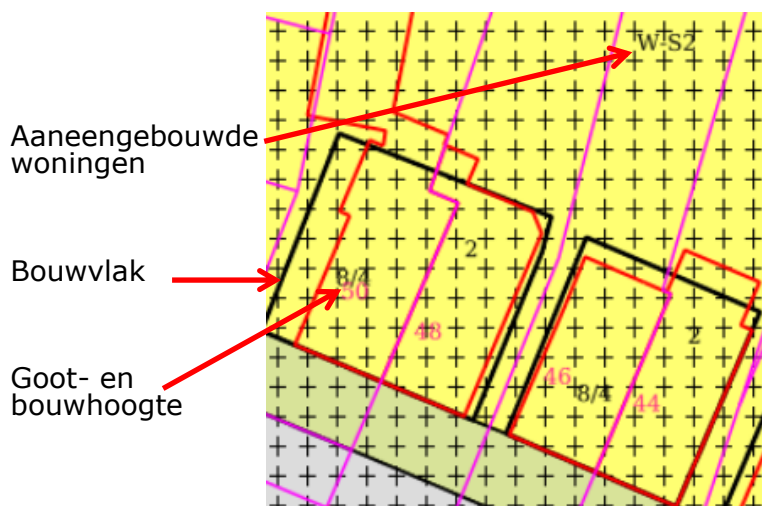
> 5.4 Bouw- en sloopactiviteit

> 5.5 Werken en werkzaamheden

> 5.6 Milieubelastende activiteiten

Regeling bestemmingsplan

Regels op perceelsniveau

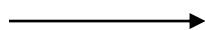


13.2.2 Bouwen van hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- mogen uitsluitend in de vorm van aaneengebouwde en/of geschakelde woningen worden gebouwd;
- mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- het aantal mag per bouwvlak niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' staat aangegeven;
- in afwijking van lid a en c mogen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' in plaats van een aaneengebouwde en/of geschakelde woning, maximaal 4 gestapelde woningen worden gebouwd;
- de goot- en bouwhoogte mogen respectievelijk maximaal 6 m en 10 m bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' een andere goot- en bouwhoogte staat aangegeven;
- indien hoofdgebouwen worden afgedekt met een kap, dient de dakhelling van deze kap minimaal 35° en maximaal 65° mag bedragen, tenzij de bestaande dakhelling minder is dan 35°, in welk geval de bestaande dakhelling als minimum geldt;
- in afwijking van lid f mag de dakhelling maximaal 75° bedragen indien het dak in de vorm van een mansarde kap wordt uitgevoerd;
- op een hoekperceel geldt in geval van sloop van het bestaande hoofdgebouw en vervanging daarvan door een nieuw hoofdgebouw dat de voorgevel van het nieuwe hoofdgebouw aan dezelfde zijde van het bouwvlak dient te worden gesitueerd als waar de voorgevel van het bestaande hoofdgebouw is gesitueerd;

1 kaart

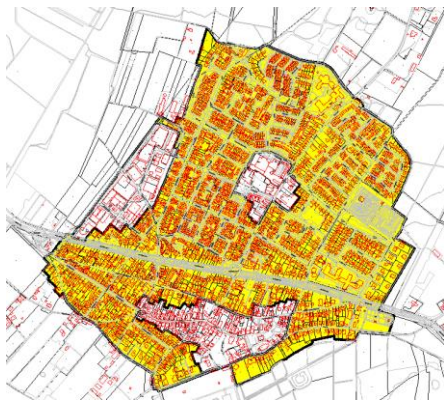


2 regels

Regeling omgevingsplan



Regels op gebiedsniveau



1 kaart

Paragraaf 4.1.4 Woongebied

Artikel 4.29 Gebruiksactiviteiten

Alleen de volgende activiteiten mogen worden verricht mits wordt voldaan aan de bijbehorende regels:

- a. afdeling [5.3.1](#) Algemene bepalingen gebruiksactiviteiten;
- b. artikel [5.127](#), [eerste](#), [tweede](#), [dertiende](#) en [veertiende](#) lid bedrijfsmatige activiteit - functie op locatie;
- c. artikel [5.143](#) [eerste](#) lid Detailhandelsactiviteit; functie op locatie;
- d. artikel [5.153](#) [eerste](#) lid Dienstverleningsactiviteit - functie op locatie;
- e. artikel [5.167](#), [zesde](#), [zevende](#) en [negende](#) lid Horeca-activiteit - functie op locatie;
- f. artikel [5.205](#) [eerste](#) en [tweede](#) lid Maatschappelijke activiteit - functie op locatie;
- g. paragraaf [5.3.8.1](#) Infrastructurele activiteit - Benutten van locaties voor een gemeentelijke weg;
- h. paragraaf [5.3.8.2](#) Infrastructurele activiteit - Benutten van locaties voor een provinciale weg; en
- i. afdeling [5.3.14](#) Woonactiviteit met uitzondering van paragraaf [5.3.14.7](#) Woonactiviteit met functionele en voormalige functionele binding.

Verwijzingen naar 'regelsetjes' in hst 5

'Aan' of 'uit'

2 verwijzingen (hst 4)

Afdeling 5.3.14 Woonactiviteit

Paragraaf 5.3.14.1 Algemene bepalingen woonactiviteit

Artikel 5.239 Toepassingsbereik

Deze afdeling is van toepassing op de volgende activiteiten:

- a. wonen; en
- b. bij het wonen behorende functioneel ondersteunende activiteiten.

3 regels (hst 5)

Omgevingsplan: Omgevingsloket raadplegen

Raadplegen van het omgevingsplan via
'Regels op de kaart'



Dakkapel en/of zonnepanelen op uw dak?

Doe eerst de **vergunning-check** in het **Omgevingsloket**.

Onze omgeving maken we samen.
De Omgevingswet.



(Pre)omgevingsloket



Inloggen

Home

Vergunningcheck

Aanvragen

Regels op de kaart

Maatregelen op maat

 Mijn Omgevingsloket

Welkom op het Omgevingsloket

Een vergunning aanvragen of melding doen, bijvoorbeeld voor een nieuwe dakkapel, een nieuw bedrijfspand of een activiteit op of aan een dijk. Het kan met het nieuwe Omgevingsloket.

Meest gekozen werkzaamheden



Aanbouw of schuur plaatsen



Sloop-werkzaamheden



Dakkapel plaatsen



Raam of gevel veranderen



Boom kappen of snoeien



Andere werkzaamheden

Check of u een vergunning nodig heeft

Wilt u iets veranderen aan het huis, tuin of bedrijf?

Doe hier de vergunningcheck om te kijken of u een vergunning nodig heeft of een melding moet doen.

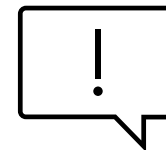
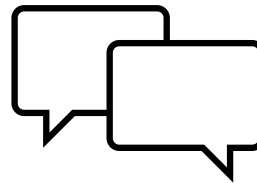
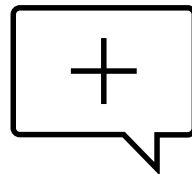
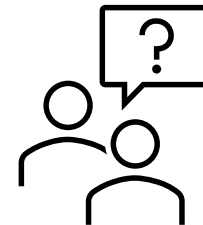
[Vergunningcheck >](#)

Pauze



Omgevingsplan: De veranderingen

Wat vindt u daarvan?



Wat verandert er?



Integratie 'nieuwe' regels

- Milieuregels ('milieubelastende activiteiten')
- Regels uit de verordeningen (eerst in VFL*)
- Op basis nieuw vastgesteld beleid (b.v. hemelwater)

Gebruik: flexibeler en globaler

- Gebieden i.p.v. percelen

Bouwen: meer vergunningvrij (algemene regels)

- Erkers voorzijde
- Gevelisolatie
- (afwijkende) Erfafscheidingen voorzijde
- Extra grondgebonden zonnepanelen (bij warmtepomp)
- Dakkapel voorzijde

Bouwen: flexibele normen

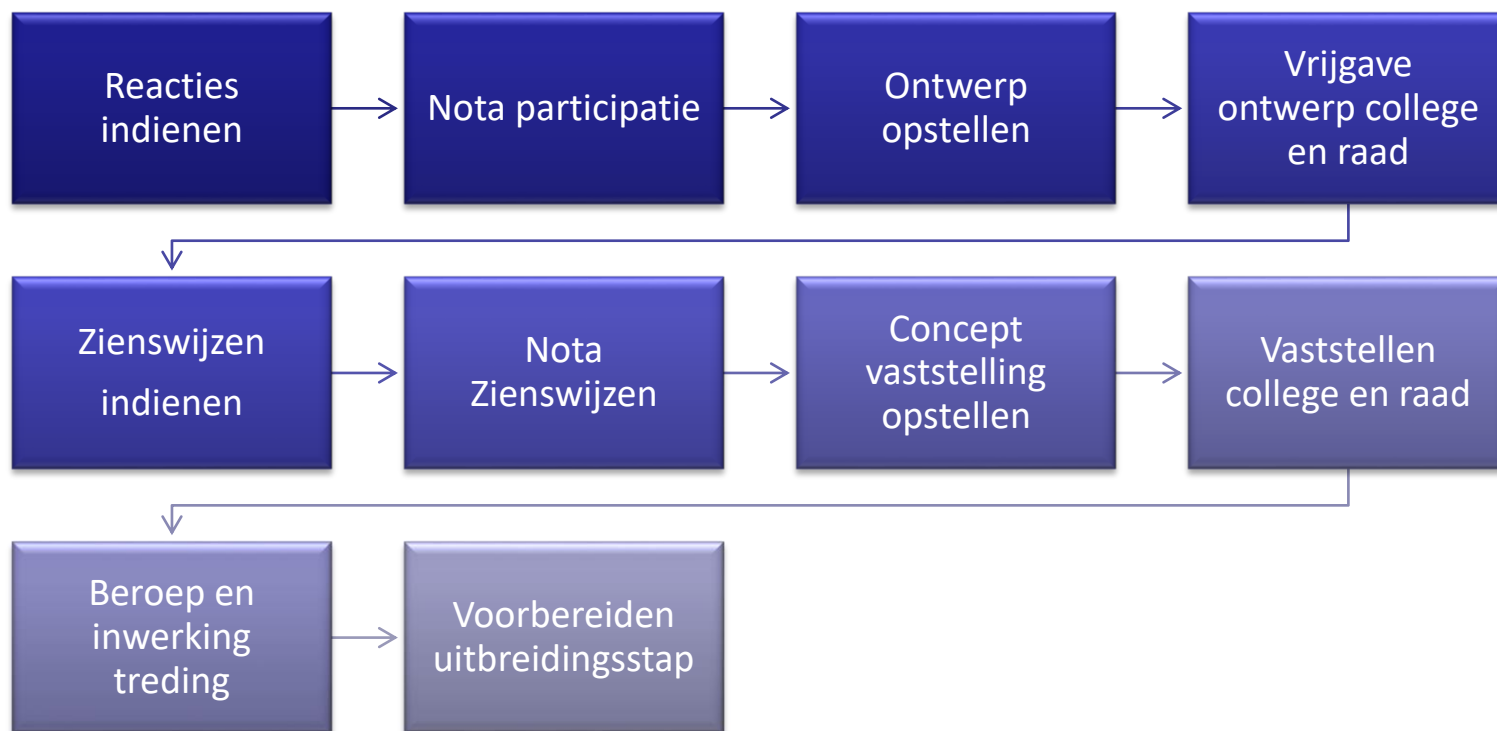
- Hoofdgebouw: vergunning met open norm

* Verordening Fysieke Leefomgeving

Vragen en ideeën?



Vervolg



Einde presentatie



Meer weten?

www.heuvelrug.nl/omgevingsplan

Digitaal vragenuur op:

9 en 11 juli van 19:30 -20:30

Meldt u aan via:

omgevingsplan@heuvelrug.nl



Einde presentatie



Hoe kunt u reageren?

Gedurende de inzagetermijn t/m 25 juli 2024:

- *Via de website:*
met het [online formulier](#)
- *Schriftelijke inspraakreacties aan:*
Burgemeester en wethouders van Utrechtse Heuvelrug, Postbus 200, 3940 AE Doorn
- *Mondelinge inspraakreactie:*
vóór 12 juli contact op te nemen met Kai van de Velde, team Omgevingsontwikkeling, [0343 56 56 00](tel:0343565600).

Zie ook:

www.heuvelrug.nl/omgevingsplan