

B&W voorstel

Onderwerp	Voorontwerp wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Zoetermeer: eerste fase
Zaakid	2025-068957
Versie	
Auteur	Margot de Vaal en Marieke van Aubel
Gemeentesecretaris a.i.	Meijer, A.S.
Afdelingshoofd	Eijkelberg E.C.R.H. (Eric)
Portefeuillehouder	Wethouder Weerwag
Medeverantwoordelijke(n)	Kies een item. Kies een item. Kies een item.

Behandelschema		B&W vergadering: 23 september 2025					
Uiterste behandeldatum (+ reden)							
Programma(s)		Programma 7 Inrichting van de stad					
Financieel	Personeel	Juridisch	Communicatie	OR	I&A	Elektronische bekendmaking	Hamerstuk
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Geef hierboven aan (d.m.v. een muisklik) of iets van toepassing is op dit voorstel.

Eerdere besluitvorming	30 mei 2022 raadsbesluit Plan van Aanpak Omgevingsplan Zoetermeer 7 februari 2024 raadsmemo Procedures, bevoegdheden en werkafspraken Omgevingswet (omgevingsvergunningen en omgevingsplan)
Samenvatting	Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 hebben alle gemeenten een tijdelijk omgevingsplan van rechtswege voor heel het grondgebied gekregen. Gemeenten hebben tot 2032 de tijd om het tijdelijke deel (waaronder bestemmingsplannen) en bijvoorbeeld (delen van) verordeningen om te zetten naar een nieuw omgevingsplan, dat voldoet aan de Omgevingswet. De gemeente Zoetermeer stelt conform het raadsbesluit van 30 mei 2022 het nieuwe deel van het 'Omgevingsplan gemeente Zoetermeer' in fases op. Uitgangspunt daarbij is dat de omzetting beleidsneutraal en met opschonen en integreren van regels plaatsvindt. Hierdoor wordt het aantal regels verminderd, zoals in het Coalitieakkoord 'Samen doen wat nodig is' van juni 2022 staat.

	Het 'Voorontwerp wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Zoetermeer: eerste fase' is klaar om ter inzage te leggen voor participatie en overleg met overlegpartners. In het nieuwe deel van het 'Omgevingsplan gemeente Zoetermeer' komen alle direct werkende juridische regels over de fysieke leefomgeving te staan. In het voorontwerp staan regels uit: • 18 bestemmingsplannen, • de Bruidsschat Omgevingswet, • de Vangnetregeling Omgevingswet, • regels over de fysieke leefomgeving uit andere gemeentelijke regels, zoals delen van de Algemene plaatselijke verordening (APV) • instructieregels van het Rijk en de provincie • omgevingsvergunningen die in afwijking van het tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn verleend. Met het 'Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Zoetermeer: eerste fase' worden overigens geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het is een beleidsneutrale wijziging.
Bijlagen	1. Regels en toelichting op de regels van het 'Voorontwerp wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Zoetermeer: eerste fase' 2. Motivering van het 'Voorontwerp wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Zoetermeer: eerste fase' 3. Raadsmemo Verzoek aandachtspunten wijziging 'Omgevingsplan gemeente Zoetermeer: eerste fase' 4. Overzicht van de regels die in het 'Voorontwerp wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Zoetermeer: eerste fase' staan

Te nemen besluit

1. Het 'Voorontwerp wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Zoetermeer: eerste fase' (hierna: voorontwerp) vast te stellen ([digitaal](#) en Bijlagen 1 en 2).
2. Kennis te geven van het voornemen om het Omgevingsplan gemeente Zoetermeer te wijzigen.
3. Het voorontwerp gedurende zes weken ter inzage te leggen voor participatie.
4. Het voorontwerp voor overleg toe te zenden aan overlegpartners.
5. De raadsmemo 'Verzoek aandachtspunten Wijzigingsbesluit Omgevingsplan Zoetermeer: eerste fase' vast te stellen en naar de raad te sturen, waarin de gemeenteraad gevraagd wordt aandachtspunten te geven voor het omgevingsplan.

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 hebben alle gemeenten een tijdelijk omgevingsplan van rechtswege voor heel het grondgebied gekregen. Gemeenten hebben tot 2032 de tijd om het tijdelijke deel (waaronder bestemmingsplannen) en bijvoorbeeld (delen van) verordeningen om te zetten naar een nieuw omgevingsplan, dat voldoet aan de Omgevingswet.

De gemeente Zoetermeer stelt conform het raadsbesluit [30 mei 2022](#) het nieuwe omgevingsplan in fases op. Uitgangspunt daarbij is dat de omzetting beleidsneutraal en met opschonen en integreren van regels plaatsvindt. Hierdoor wordt het aantal regels vermindert zoals in het Coalitieakkoord 'Samen doen wat nodig is' van juni 2022 staat.

Het 'Voorontwerp wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Zoetermeer: eerste fase' (hierna: voorontwerp) is klaar om ter inzage te leggen voor participatie en overleg met overlegpartners.

Inhoud voorontwerp wijzigingsbesluit

In het nieuwe deel van het Omgevingsplan gemeente Zoetermeer (hierna: omgevingsplan) komen alle direct werkende juridische regels over de fysieke leefomgeving te staan. Voor een overzicht van de regels die in het voorontwerp zijn omgezet, wordt verwezen naar bijlage 4 bij dit collegevoorstel.

Met het 'Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Zoetermeer: eerste fase' worden overigens geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het is een beleidsneutrale wijziging.

Samenhang met andere instrumenten uit de Omgevingswet

Het omgevingsplan is onderdeel van de Zoetermeerse beleidscyclus, zoals beschreven in paragraaf 4.1 van de [Omgevingsvisie gemeente Zoetermeer](#).



- De omgevingsvisie, inclusief de Ruimtelijke Strategie Zoetermeer (RSZ) bevat het strategische sociale, economische en ruimtelijke beleid van Zoetermeer voor de lange termijn.
- In omgevingsprogramma's¹ wordt de omgevingsvisie concreter ingevuld voor specifieke gebieden of onderwerpen. Programma's bevatten ook maatregelen, waarmee de

doelstellingen uit de programma's worden behaald. Die maatregelen kunnen bestaan uit bijvoorbeeld het stellen van direct werkende regels in het omgevingsplan.

- Het omgevingsplan bevat direct werkende regels voor inwoners en ondernemers.

Beoogd effect

Het wijzigen van het omgevingsplan met als doel dat de gemeente op 1 januari 2032 beschikt over één omgevingsplan voor haar grondgebied, dat voldoet aan de eisen van de Omgevingswet.

Start van de procedure van het 'Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Zoetermeer: eerste fase'.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Het 'Voorontwerp wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Zoetermeer: eerste fase' (hierna: voorontwerp) vast te stellen ([digitaal](#) en Bijlagen 1 en 2).
2. Kennis te geven van het voornemen om het Omgevingsplan gemeente Zoetermeer te wijzigen.
3. Het voorontwerp gedurende zes weken ter inzage te leggen voor participatie;
4. Het voorontwerp voor overleg toe te zenden aan overlegpartners.
5. De raadsmemo 'Verzoek aandachtspunten Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Zoetermeer: eerste fase' vast te stellen en naar de raad te sturen, waarin de gemeenteraad gevraagd wordt aandachtspunten te geven voor het omgevingsplan.

Argumenten

1.1 Dit is de eerste procedurele stap om te komen tot één omgevingsplan voor heel Zoetermeer

Dit voorontwerp is de start van de procedure om voor 1 januari 2032 te komen tot één omgevingsplan voor heel Zoetermeer, dat voldoet aan de eisen van de Omgevingswet.

1.2 Het voorontwerp is opgesteld conform het Plan van Aanpak Omgevingsplan Zoetermeer
Op [30 mei 2022](#) heeft de raad het Plan van Aanpak Omgevingsplan Zoetermeer vastgesteld. Uitgangspunt in dit plan is dat het omgevingsplan in fases wordt opgesteld. In bijlage 4 bij dit collegevoorstel staat een overzicht van de regels die in het voorontwerp van de eerste fase staan.

Een ander uitgangspunt is dat de omzetting beleidsneutraal en met opschonen en integreren van regels plaatsvindt. Het voorontwerp is volgens deze uitgangspunten opgesteld.

1.3 Nodig voor het halen van de transitietermijn

Als het voorontwerp niet wordt vastgesteld en vrijgegeven voor participatie, vooroverleg en aandachtspunten van de raad, dan vormt dat een risico voor het halen van de transitietermijn. Hiermee wordt bedoeld het risico dat voor het einde van de transitiefase de regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan niet allemaal zijn overgezet naar het nieuwe deel van het omgevingsplan. De transitietermijn loopt tot 1 januari 2032. Dat klinkt nog ver weg, maar dit is pas fase 1. Uiteindelijk hebben we vier fasen voor overzetting van de bestaande regels. Als regels uit bijvoorbeeld gemeentelijke verordeningen niet op tijd zijn overgezet naar het nieuwe deel van het omgevingsplan, dan komen die te vervallen.

1.4 Kostenverhaal is geregeld conform artikelen 8.13 en 8.14 Omgevingsbesluit

Daarnaast is de gemeente verplicht om bij een wijziging van het omgevingsplan kosten te verhalen van kostenverhaalplichtige activiteiten. De kostenverhaalplicht geldt voor nieuw toegelaten omgevingsplanactiviteiten bouwwerken die onder de omschrijving vallen die in artikel 8.13 Omgevingsbesluit staat.

Geen kostenverhaal is er bij een nieuwe omgevingsplanactiviteit bouwwerken op gronden die door de gemeente als bouwrijpe kavels worden verkocht. De kosten worden dan verrekend in de verkoopprijs van de grond. Verder kan op grond van artikel 8.14 Omgevingsbesluit worden afgezien van kostenverhaal als er:

1. minder dan 10.000 euro verhaalbare kosten zijn.
2. geen verhaalbare kosten zijn voor openbare werken (als bedoeld in A3 tot en met A9 van bijlage IV van het Omgevingsbesluit).
3. alleen kosten zijn voor de aansluiting op de openbare ruimte of nutsvoorzieningen.

De gronden waarop in het voorontwerp kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk worden gemaakt, zijn deels in eigendom van derden. Het kostenverhaal is in een deel van deze gevallen al verzekerd via een tussen de gemeente en ontwikkelende partij afgesloten overeenkomst of zal nog worden verzekerd via een tussen de gemeente en ontwikkelende partij te sluiten overeenkomst. Voor een ander deel wordt op grond van artikel 8.14 Omgevingsbesluit afgezien van kostenverhaal.

1.5 Zeer kleine kans op nadeelcompensatie, omdat het een beleidsarme wijziging betreft.

Eventuele nadeelcompensatie die voortvloeit uit een nieuwe ontwikkeling is gedekt door (af te sluiten) overeenkomsten met de ontwikkelende partijen. Nadeelcompensatie die voortkomt uit de reguliere wijziging van het omgevingsplan en die dus niet is toe te rekenen aan een nieuwe ontwikkeling, wordt ten laste van de algemene middelen gebracht of gecompenseerd in natura door in het omgevingsplan het nadeel weg te nemen. Omdat het om een beleidsneutrale wijziging gaat, is de kans op nadeelcompensatie zeer beperkt.

2.1 Dit is verplicht op grond van artikel 16.29 Omgevingswet

Het voornemen om een omgevingsplanprocedure te starten moet volgens de Omgevingswet bekend worden gemaakt. Hierdoor kan iedereen ervan kennisnemen dat een voorstel tot wijziging van het omgevingsplan in procedure wordt gebracht. De gemeente moet in deze kennisgeving aangeven hoe zij burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding van de wijziging van het omgevingsplan gaat betrekken. Dit staat in artikel 10.2 lid 1 Omgevingsbesluit.

3.1 Dit is verplicht op grond van de Participatieverordening Zoetermeer 2022

In artikel 2.1 van de Participatieverordening Zoetermeer 2022 staat dat voorafgaand aan een ontwerp wijzigingsbesluit van het omgevingsplan, participatie plaatsvindt.

In artikel 2.1, lid 2 is een vaste procedure opgenomen voor participatie over een wijziging van het omgevingsplan. Deze houdt in dat het voorontwerp van het wijzigingsbesluit voor zes weken ter inzage wordt gelegd, waarbij iedereen in de gelegenheid wordt gesteld een participatiereactie in te dienen. Omdat de participatieprocedure al is vastgelegd in de Participatieverordening Zoetermeer 2022, hoeft geen procesvoorstel vastgesteld te worden.

Op grond van de Participatieverordening Zoetermeer 2022 besluit het college over het vrijgeven van het voorontwerp voor participatie.

3.2 Hoe met participatie is omgegaan is later in het proces nodig: in de vaststellingsfase

De gemeente moet bij het definitieve wijzigingsbesluit van het omgevingsplan aangeven of en hoe zij burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding betrokken heeft en wat de resultaten daarvan zijn.

De Omgevingswet verplicht namelijk dat wordt ingegaan op welke wijze invulling is gegeven aan het toepasselijke decentrale participatiebeleid. Dit staat in artikel 10.2, lid 2 Omgevingsbesluit.

4.1 Het voeren van vooroverleg is in de Omgevingswet benoemd

Op grond van artikel 2.2 Omgevingswet moet rekening gehouden worden met de uitoefening van taken en bevoegdheden door andere bestuursorganen en zo nodig moet afgestemd worden. Dit betekent concreet dat een voorontwerp in het kader van vooroverleg, voorgelegd wordt aan de provincie en andere relevante bestuursorganen. Ook andere (maatschappelijke) instanties kunnen bij dit vooroverleg betrokken worden. Denk hierbij aan nutsbedrijven en de Veiligheidsregio Haaglanden.

5.1 Dit is een werkspraak met de gemeenteraad.

Volgens de [werkspraken met de gemeenteraad van 7 februari 2024](#) wordt het voorontwerp aan de raad gestuurd met een begeleidend memo. In dit memo wordt de raad geïnformeerd over het besluit van het college en wordt de raad gevraagd aandachtspunten mee te geven voor de verdere planvorming.

De aandachtspunten van de raad worden meegenomen bij het opstellen van het ontwerp wijzigingsbesluit van het omgevingsplan.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Financiën

Het vaststellen van het 'Voorontwerp wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Zoetermeer: eerste fase' heeft geen financiële gevolgen, omdat het een beleidsneutrale wijziging betreft. De afspraken met betrekking tot het verplichte kostenverhaal en nadeelcompensatie met bestaande partijen veranderen hierdoor niet. De kosten voor het opstellen van het voorontwerp zijn gedekt uit de reguliere budgetten.

Informatiebeveiliging, privacy en informatiebeheer (IPI)

De terinzagelegging van het omgevingsplan wordt gefaciliteerd via de landelijke [website Regels op de Kaart](#). Voor het betrekken, evenals het beantwoorden van de participatiereacties van inwoners, ondernemers en belangenorganisaties wordt voldaan aan de vigerende wetgeving (AVG).

Controleprotocol

Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie

Participatieprocedure

In de Participatieverordening Zoetermeer 2022 is een vaste procedure opgenomen voor participatie over een wijziging van het omgevingsplan. Deze procedure houdt in dat het voorontwerp voor zes weken ter inzage wordt gelegd, waarbij iedereen in de gelegenheid wordt gesteld een participatiereactie in te dienen.

Zoals in de [werkafspraken met de gemeenteraad van 7 februari 2024](#) staat, wordt tijdens de periode van terinzagelegging van het voorontwerp een informatieavond gehouden voor de inwoners, ondernemers en belangenorganisaties van Zoetermeer.

Daarnaast worden alle ingediende participatiereacties samengevat en beantwoord en meegenomen bij het opstellen van het ontwerp wijzigingsbesluit van het omgevingsplan. De indieners van een participatiereactie krijgen de beantwoording van de reacties toegestuurd. Ook wordt de geanonimiseerde samenvatting en beantwoording van de participatiereacties openbaar bekendgemaakt als bijlage bij het ontwerp wijzigingsbesluit van het omgevingsplan.

Inhoud participatie

Zoals in de inleiding al is aangegeven, is het uitgangspunt van de wijziging van het omgevingsplan dat de omzetting beleidsneutraal en met opschonen en integreren van regels plaatsvindt. Daarom zou het 'Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Zoetermeer: eerste fase' weinig consequenties moeten hebben voor de inwoners, ondernemers en belangenorganisaties van Zoetermeer. Echter met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de opzet en de manier van raadplegen van het omgevingsplan grondig veranderd ten opzichte van het bestemmingsplan. Daarnaast staan er meer verschillende soorten regels in het omgevingsplan. Zo zijn niet alleen regels uit de bestemmingsplannen, maar ook regels uit verschillende gemeentelijke verordeningen zijn in het omgevingsplan overgenomen (zie daarover de bijlage 4 dit collegevoorstel).

De website www.ruimtelijkeplannen.nl met een kaart met bestemmingen is nu de [website Regels op de Kaart](#) met activiteiten die zijn gekoppeld aan locaties.

De participatie is bedoeld om inhoudelijke uitleg te geven over de opzet van het omgevingsplan. Ook wordt ingegaan op de omzetting van de regels van de bestemmingsplannen en andere regels die in het 'Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Zoetermeer: eerste fase' zijn opgenomen.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is één van de oogmerken van de regels die in het omgevingsplan staan. Dit betekent dat als in bijvoorbeeld vastgestelde beleidsregels, regels staan met een duurzaamheidsoogmerk en deze regels betrekking hebben op de fysieke leefomgeving, deze regels worden overgezet naar het omgevingsplan. Ook vastgestelde omgevingsvergunningen met een duurzaamheidsoogmerk worden overgezet naar het omgevingsplan.

In het voorontwerp is bijvoorbeeld de verleende omgevingsvergunning voor het Zonneveld aan de Roeleveenseweg opgenomen.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Toegankelijkheid van de openbare buitenruimte is één van de oogmerken van de regels die in het omgevingsplan staan. Dit betekent dat als in bijvoorbeeld vastgestelde beleidsregels of instructieregels van het Rijk of de provincie regels staan met een toegankelijkheidsoogmerk en

deze regels betrekking hebben op de fysieke leefomgeving, deze regels worden overgezet naar het omgevingsplan.

In het voorontwerp is een specifieke zorgplicht opgenomen die gaat over het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare ruimte voor personen met een functiebeperking. Deze zorgplicht is gebaseerd op de instructieregel van het Rijk die staat in artikel 5.162 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Rapportage en evaluatie

Op [30 mei 2022](#) heeft de gemeenteraad het Plan van Aanpak Omgevingsplan Zoetermeer goedgekeurd. Daarbij is afgesproken dat dit plan en de voortgang van het omgevingsplan, na invoering van de Omgevingswet (per 1 januari 2024), jaarlijks wordt geëvalueerd. Op [18 december 2024](#) is de eerste 'Memo – Evaluatie Plan van Aanpak Omgevingsplan Zoetermeer' naar de raad gestuurd.

Planning

Collegevergadering	Maandag 23 september 2025
Bekendmaking terinzagelegging	Begin oktober 2025
Periode 6 weken ter inzage voor inwoners en ondernemers, tevens bestuurlijk vooroverleg	Start terinzagelegging begin oktober 2025
Informatieavond voor inwoners en ondernemers/ themabijeenkomst raad	14 oktober 2025 (themabijeenkomst raad) 16 oktober 2025 (informatiebijeenkomst inwoners en ondernemers)

Begrotingswijziging

Niet van toepassing.