

# Een (omgevings)plan voor Kern Tegelen

dinsdag 11 februari 2020



**Tom Thijssen**





HET NIEUWE OMGEVINGSSTELSEL

# De 4 verbeteringen

Minder en overzichtelijke regels, meer ruimte voor initiatieven en lokaal maatwerk en vertrouwen als uitgangspunt. Dat is waar de Omgevingswet voor staat. Het doel van een initiatief in de fysieke leefomgeving moet centraal staan in plaats van de vraag: 'mag het wel?'.



## 1 Inzichtelijk omgevingsrecht

Van een wirwar aan regels naar een inzichtelijk en voorspelbaar stelsel dat eenvoudig is in gebruik.



## 2 Leefomgeving centraal

Van een sectorale naar een samenhangende benadering van de leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving.



## 3 Ruimte voor maatwerk

Meer ruimte voor decentrale overheden voor gebiedsgericht maatwerk en het maken van eigen afwegingen.



## 4 Sneller en beter

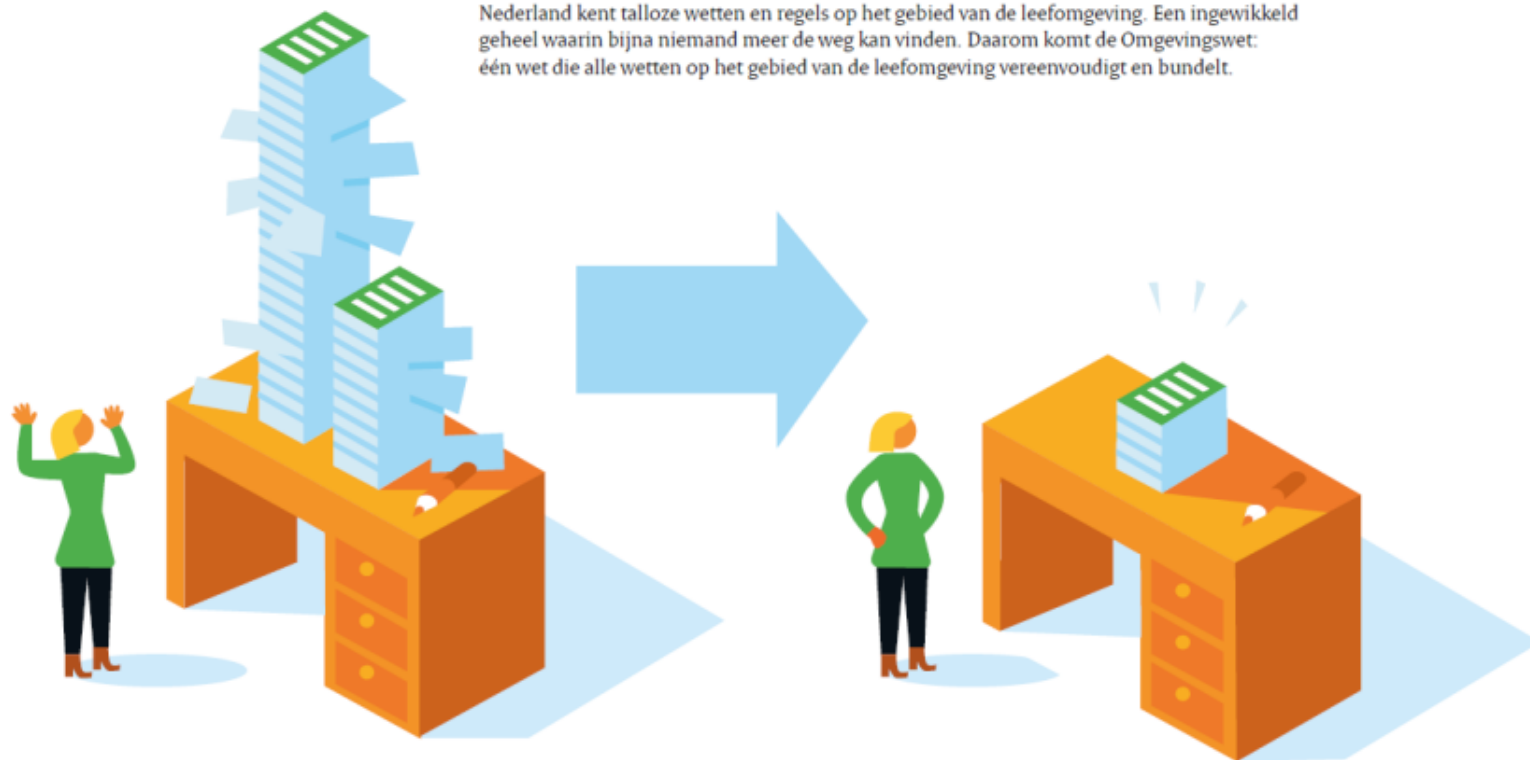
Snellere en betere besluitvorming over projecten in de fysieke leefomgeving.



OMGEVINGSWET

# Vereenvoudiging van het omgevingsrecht

Nederland kent talloze wetten en regels op het gebied van de leefomgeving. Een ingewikkeld geheel waarin bijna niemand meer de weg kan vinden. Daarom komt de Omgevingswet: één wet die alle wetten op het gebied van de leefomgeving vereenvoudigt en bundelt.



26 wetten  
60 AMvB's  
75 ministeriële regelingen

1 Omgevingswet  
4 AMvB's  
1 Omgevingsregeling

# Omgevingsplan geeft kaders aan

- Concretisering doelen omgevingsvisie:
  - Ruimte voor initiatieven: *Wat mag waar?*
  - Waarborgen voor kwaliteit, o.a.:
    - Landschap;
    - Cultuurhistorie
    - Woon- en leefkwaliteit
    - (...)
- Dit door:
  - Functietoedeling aan locaties
  - Regels voor activiteiten



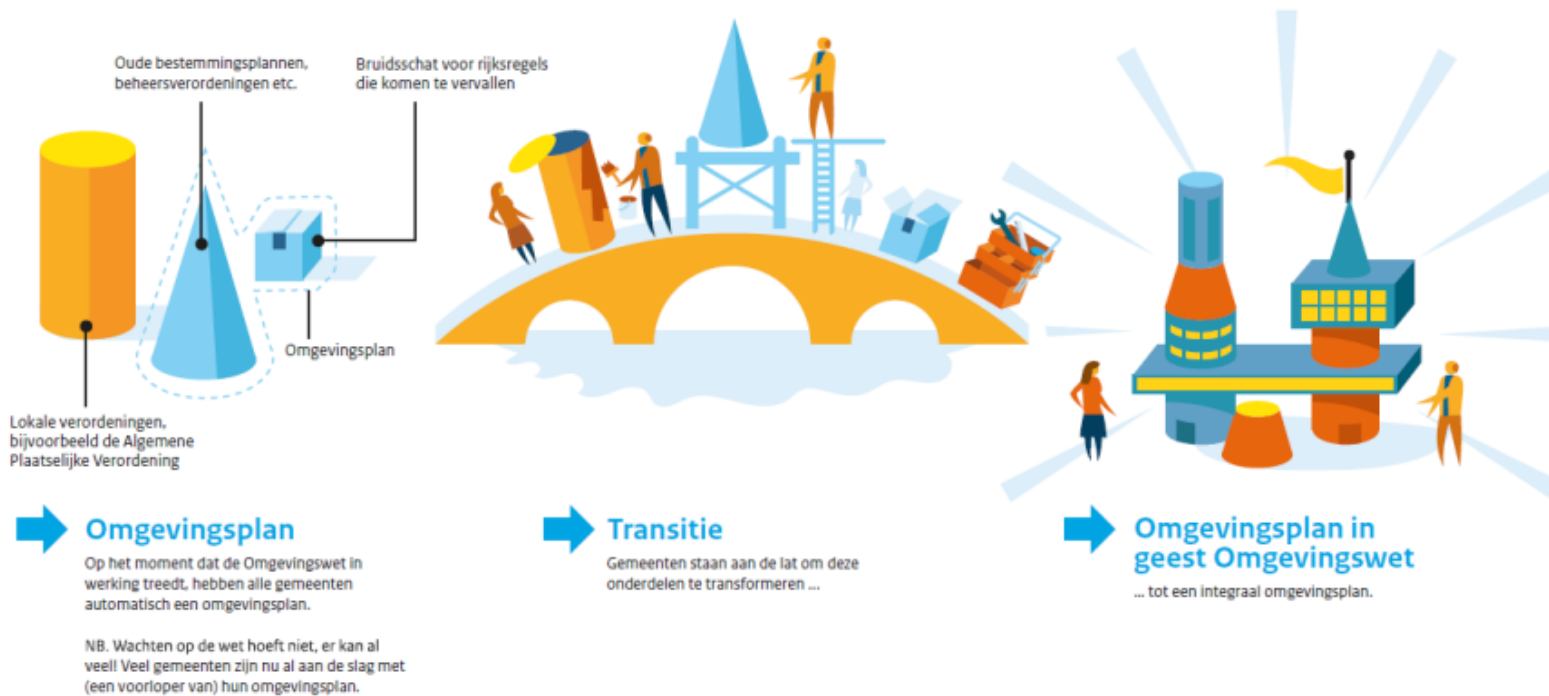
# Maar ook...

- Wat is nog vergunningplichtig en wat niet?
- Vervanger aanwijzingsbesluiten voor o.a. monumenten
- Integratie regels fysieke leefomgeving uit lokale verordeningen
- Milieuregels voor o.a. horeca en supermarkten geheel in OP
- Gebruik open normen mogelijk



# Groeimodel

## Van bestemmingsplan naar omgevingsplan



# Omgevingsplan Kern Tegelen

- Experimenteren met 'Omgevingswetdenken'
- Nog géén echt omgevingsplan, wel verbrede reikwijdte:
  - Globalere bestemmingen, wel vanuit gebiedsdoelen
  - Doorschuiven onderzoekslasten en kostenverhaal
  - Integratie welstand
  - Integratie regels uit verordeningen



# Uitgelicht: woongebied

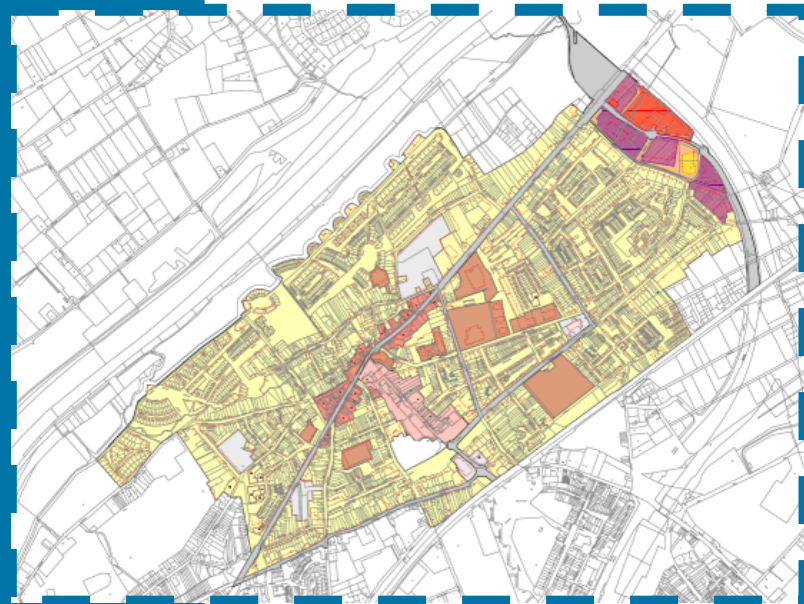
- Gebiedsdoelen benoemd : wat is de ontwikkelingsrichting?
- Inzichtelijkheid door eenvoudige formulering regels waar mogelijk (tabellen)
- Experimenteren met algemene regels + meldplicht (B&B)
- Open norm met koppeling beleidsregels:
  - Welstand
  - Omgang hemelwater
  - Parkeren





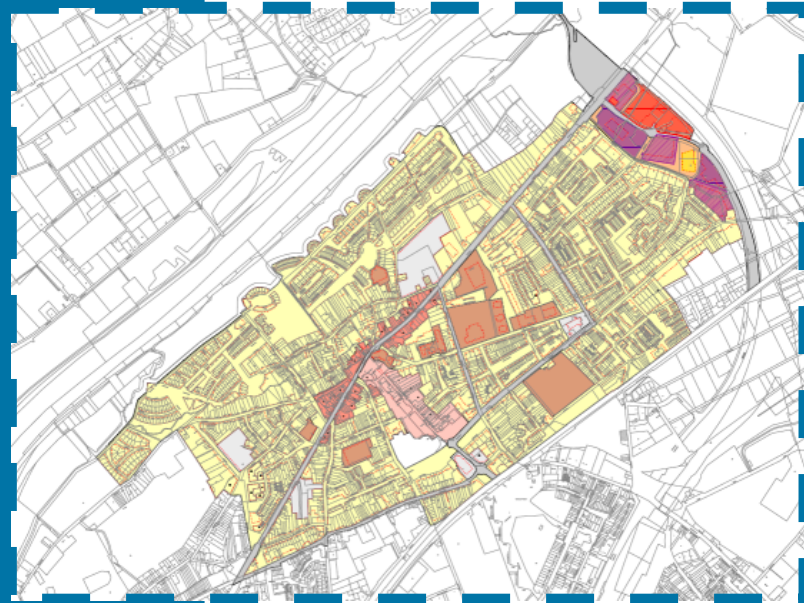
# Uitgelicht: woongebied

- In gebiedsdoelen ligt o.a. besloten:
  - Ruimte voor mix van wonen, werken, dienstverlening en maatschappelijke functies met een verzorgingsgebied op stadsdeelniveau, met primaat wonen met goed woon- en leefklimaat;
  - terugdringen en voorkomen van leegstand
  - een woningvoorraad die zowel kwalitatief als kwantitatief voorziet in de actuele behoefte;
  - het (op termijn) beëindigen van functies die niet passen binnen deze gebiedsdoelen
  - het (op termijn) slopen van bouwwerken die niet passen binnen de ruimtelijke structuur



# Uitgelicht: woongebied

- In gebiedsdoelen ligt o.a. besloten:
  - het behouden en versterken van **cultuurhistorische waarden**
  - het behouden en waar mogelijk herstellen en ontwikkelen van boomstructuren, groenstructuren en waterstructuren;
  - het bieden van ruimte voor bij de overige gebiedsdoelen passende voorzieningen voor **duurzame energieopwekking**;
  - een aantrekkelijke, functionele en **klimaatbestendige openbare verblijfsruimte**, met onder meer **ruimte voor sport**, maatregelen ter **voorkoming van hittestress** en maatregelen ter **voorkoming van wateroverlast**;
  - een **goede bereikbaarheid** c.q. ontsluiting van het gebied, zowel per openbaar vervoer, voor gemotoriseerd verkeer als voor ongemotoriseerd verkeer.



# Uitgelicht: woongebied

- Gebiedsdoelen zijn leidend voor afwijk- c.q. ontwikkelruimte
- Participatie onderdeel proces

## Artikel 19 Beoordelingsregels

### **19.1 Algemeen afwegingskader functies toegestaan na omgevingsvergunning**

Indien op grond van Hoofdstuk 2 een functie kan worden toegestaan door het verlenen van een omgevingsvergunning (omgevingsplanactiviteit), wordt de vergunning slechts verleend indien naast aan de eventuele voorwaarden als genoemd in de tabel onder 'Nadere uitleg of voorwaarden', wordt voldaan aan navolgende voorwaarden:

- a. De functie draagt bij aan de voor het betreffende gebied benoemde gebiedsdoelen.
- b. Er ontstaan geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat in de omgeving.
- c. Er wordt aangetoond dat de dialoog met de omgeving is aangegaan, wordt beschreven welke resultaten dat heeft opgeleverd en op welke wijze daarmee in de aanvraag rekening is gehouden.

### **19.2 Algemeen afwegingskader omgevingsplanactiviteit bouwen**

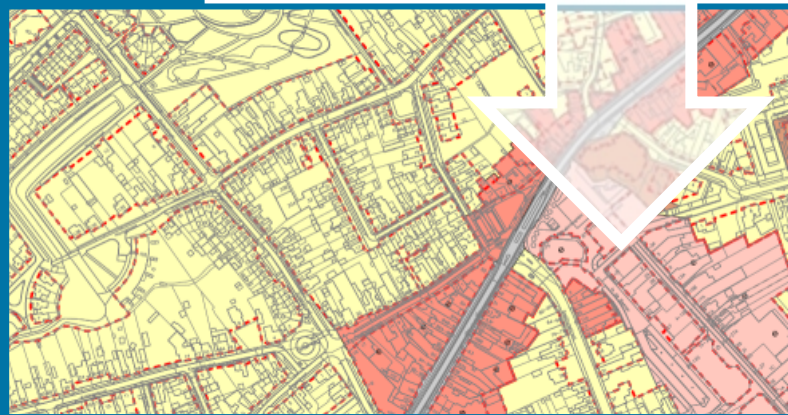
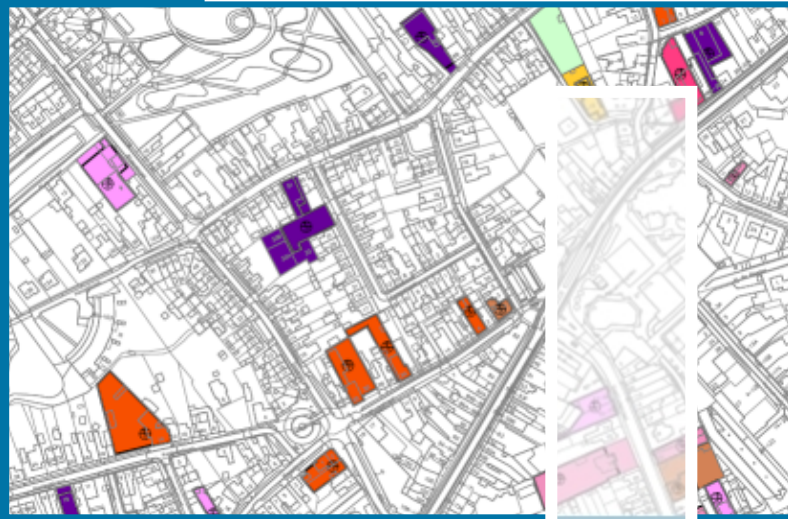
Voor zover op basis van de in dit plan opgenomen bouwregels slechts mag worden gebouwd met een omgevingsvergunning (omgevingsplanactiviteit), wordt de vergunning slechts verleend indien naast aan de eventuele voorwaarden als genoemd in de tabel onder 'Omgevingsvergunning Omgevingsplanactiviteit', wordt voldaan aan navolgende voorwaarden:

- a. Het bouwwerk draagt bij aan c.q. geen afbreuk doen aan de voor het betreffende gebied benoemde gebiedsdoelen.
- b. Er vindt vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen onevenredige aantasting van het straatbeeld plaats.
- c. Er wordt aangetoond dat de dialoog met de omgeving is aangegaan en er wordt beschreven welke resultaten dat heeft opgeleverd en op welke wijze daarmee in de aanvraag rekening is gehouden.



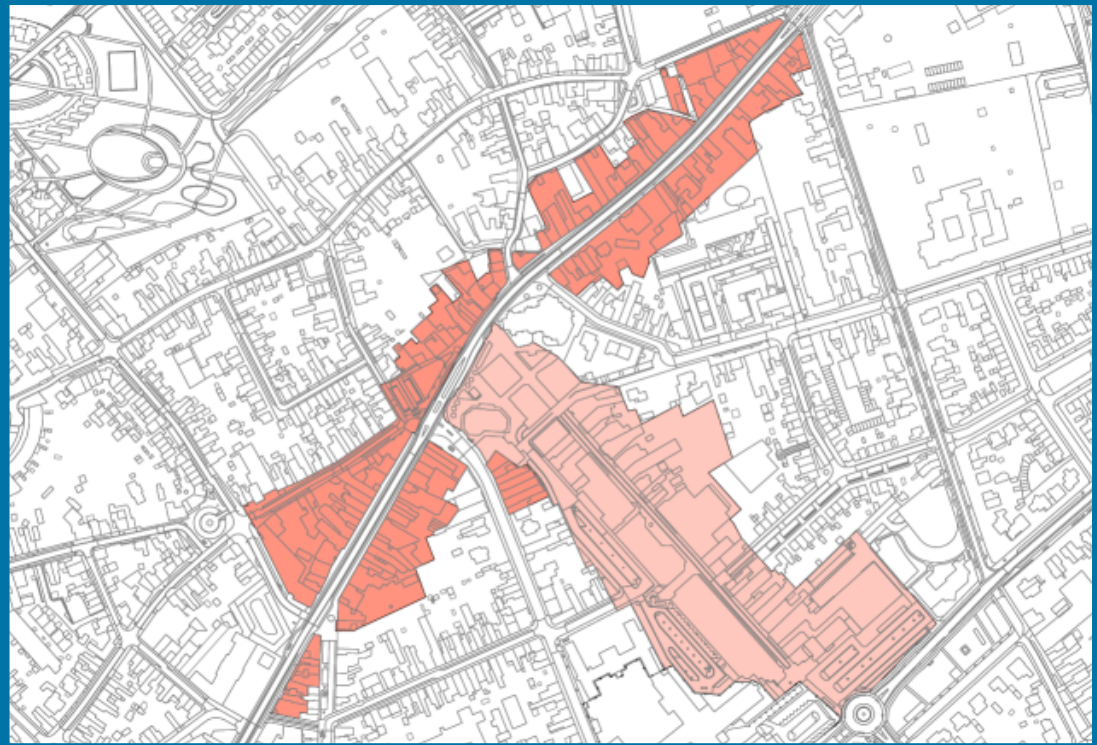
# Uitgelicht: woongebied

- Bestaande situatie geborgd, maar doorkijk naar ontwikkelingsrichting.
- Sturen op kwaliteit en programma/behoefte blijft mogelijk, o.a.:
  - Woningtoevoeging alleen met vergunning.
  - Programmatische afweging (ladder) bij vergunningverlening



# Concentratie van voorzieningen

- Afbakening kernwinkelgebied
  - Concentratie winkels
  - NB Martinushof géén onderdeel plan
- Stadsstraat RSV
- Uitsterfconstructie solitaire winkels:
  - Jaar lang geen winkel meer, dan geen nieuwe winkel meer



# Ontwikkeling gezocht!

- Leegstand pand / braakliggend terrein op zoek naar nieuwe invulling.
- Uitnodigingsplanologie:
  - Benoemen wat *niet* kan
  - Afwegingskader in beleidsregel voor beoordeling initiatief
  - Altijd afweging en besluitvorming (vergunningplichtig)
- Afwegingskader: integrale weging:
  - Koppeling met gebiedsdoelen
  - Niet vinken, maar wegen (niet alle seinen hoeven op groen)



# Ontwikkeling gezocht!

## 2. Planregel

Deze beleidsregels behoren bij artikel 11.4 van de planregels van het Omgevingsplan Kern Tegelen:

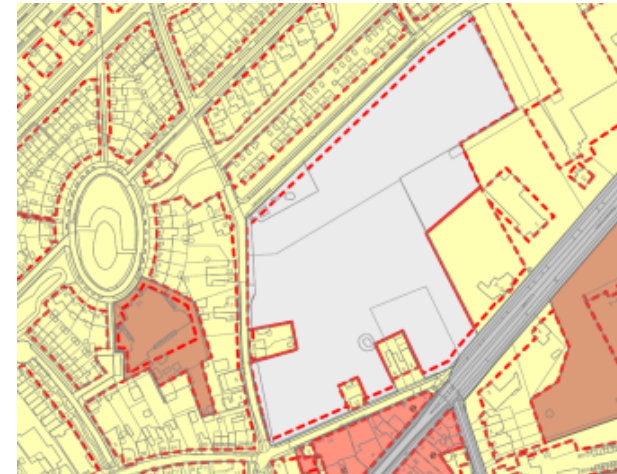
### 2.2 Functies toegestaan na omgevingsvergunning

Functie(s)	Nadere uitleg of voorwaarden
Functies die passend zijn binnen en een bijdrage leveren aan het versterken van de ruimtelijke structuur en de gebiedsdoelen als genoemd in 11.1, waaronder in ieder geval <b>niet</b> worden begrepen: <ul style="list-style-type: none"><li>- detailhandel, met uitzondering van onderschikte detailhandel bij andere functies;</li><li>- bedrijven van milieucategorie 3.2 of hoger;</li><li>- risicovolle inrichtingen.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Nieuwe functies worden geacht te passen binnen en een bijdrage te leveren aan de ruimtelijke structuur en de gebiedsdoelen als genoemd in 11.1, indien wordt voldaan aan de 'Beleidsregels afwegingskader ontwikkellocaties'.</li><li>- Er wordt voldaan aan de voorwaarden als genoemd in 19.1.</li></ul>

## 3. Afwegingskader

Of de beoogde nieuwe functies passen binnen en een bijdrage leveren aan de ruimtelijke structuur en de doelstellingen voor het gebied dient te worden beoordeeld op de navolgende thema's:

- Functioneel
- Programma
- Kwaliteit gebied
- Milieu en omgevingsfactoren
- Duurzaamheid
- Cultuurhistorie
- Verkeer en parkeren
- Dialogoog met de omgeving (participatie)



#### A. Functioneel

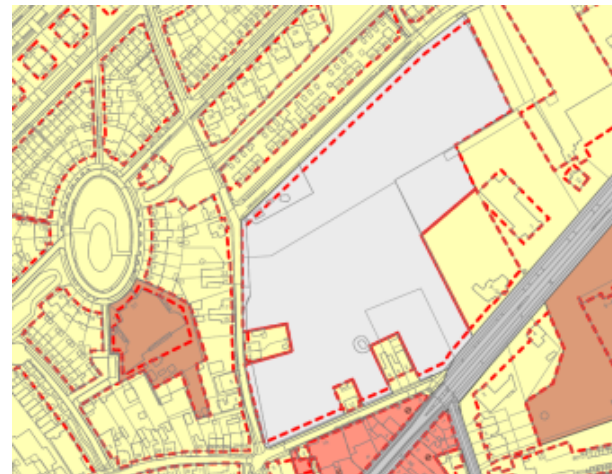
- Door de herontwikkeling wordt de functionele structuur van de kern, wijk, of buurt versterkt, dan wel wordt daaraan geen afbreuk gedaan.
- De functies passen binnen c.q. dragen bij aan de in het omgevingsplan geformuleerde gebiedsdoelen.
- De beoogde nieuwe functies zorgen voor een sterkere mix van wonen, werken, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen.
- Het aanbod heeft een meerwaarde voor de betreffende kern c.q. het betreffende stadsdeel (denk ook aan nieuwe maatschappelijke voorzieningen of maatschappelijk geïntegreerde bedrijvigheid met een verzorgingsgebied op stadsdeelniveau).
- Er is sprake van onderlinge verbondenheid tussen bestaande en nieuwe functies in de betreffende wijk (denk aan samenwerking, synergie, elkaar aanvullende functies, gezamenlijk gebruik van voorzieningen zoals parkeerplaatsen, verbinding tussen bedrijvigheid en kennis/onderwijs, etc).

#### C. Kwaliteit gebied

- De ontwikkeling sluit aan bij en past stedenbouwkundige structuur van de directe omgeving.
- Er ontstaat een levendig en aantrekkelijk gebied met een dynamiek die aansluit bij het woon- en leefklimaat van de betreffende wijk.

#### E. Duurzaamheid

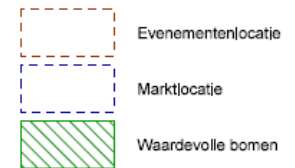
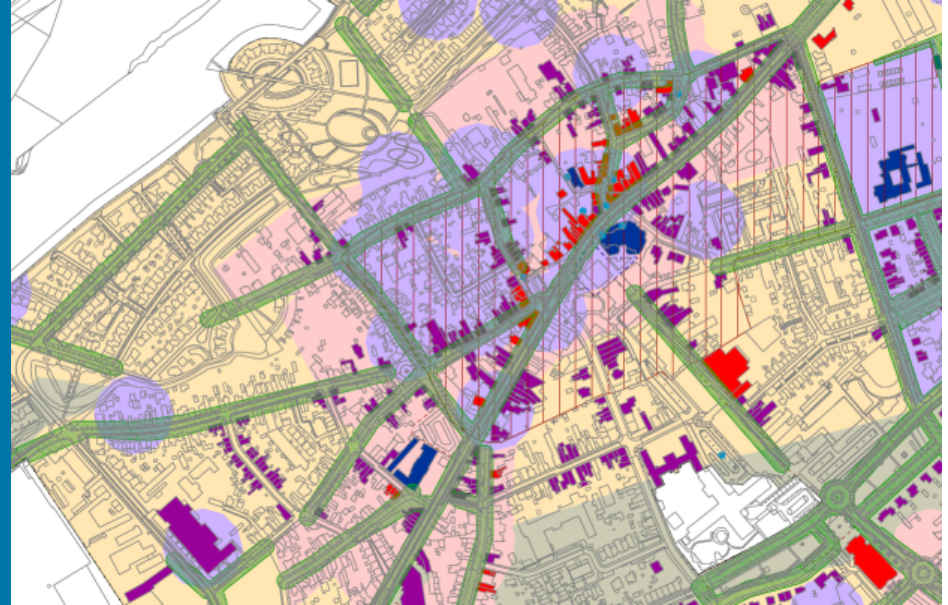
- Er wordt op eigen terrein voorzien in adequate voorzieningen voor de opvang, berging en infiltratie van hemelwater.
- De groenelementen en de waterhuishoudkundige voorzieningen binnen het plan dragen eveneens bij aan de verbetering van het klimaat.
- Er wordt ten aanzien van tenminste 3 van de Venlo Principes (Ambitiweb Venlo Principes) een significante inspanning geleverd (niveau 2) op het gebied van duurzaamheid en ten aanzien van tenminste 1 van de Principes wordt voldaan aan niveau 3 (maximaal en meerwaarde creatie).
- Indien niet kan worden voldaan aan het vorige punt, wordt gemotiveerd waarom daar redelijkerwijs niet aan kan worden voldaan.
- De ontwikkeling voorziet in klimaatbestendig bouwen.





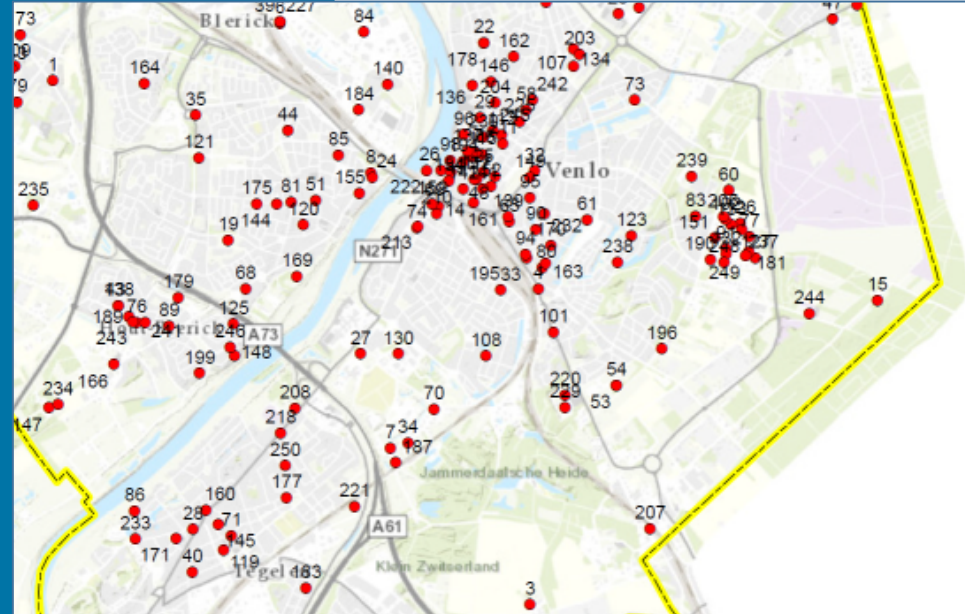
# Integratie regels verordeningen

- Omgevingsvergunningen voor o.a.:
  - Kappen
  - Aanleggen uitweg
- Diverse regels APV:
  - Parkeren 'ongewenste' voertuigen openbare ruimte
  - Evenementen
- Bouwverordening
  - Bouwverbod verontreinigde grond
  - Bodemonderzoek bij omgevingsvergunningaanvraag



# Flexibiliteit vs rechtzekerheid

- Inzicht ontwikkelrichting door gebiedsdoelen?
- Nu vaak beheersmatig plan waar vaak van wordt afgeweken.
- Wat biedt meer rechtzekerheid?
- Procedurele waarborgen



Omgevingsvergunningen RO 2018



# Goed voorbereid op weg?

## Van bestemmingsplan naar omgevingsplan

