

Startnotitie

Omgevingsplan Molenlanden

Datum	Juni 2022
Bestuurlijke opdrachtgever	Arco Bikker, Wethouder
Ambtelijk opdrachtgever	Baukje Kramer
Programmamanager	Wytse Dassen
Projectleider Omgevingsplan	Gustaaf de Man

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
Samenvatting	3
1. Inleiding.....	6
2. De context	7
2.1 <i>Relatie met andere instrumenten.....</i>	8
2.2 <i>Participatie</i>	8
2.3 <i>Tijdelijk deel en overgangsfase.....</i>	10
3 Welke voorbereidingen hebben we getroffen en gaan we treffen	15
4 Uitgangspunten	19
4.1 <i>We werken vanuit een stapsgewijs lerende aanpak.....</i>	19
4.2 <i>We werken vanuit een calculerende voorkeursaanpak</i>	19
4.3 <i>We zetten het omgevingsplan gebiedsgericht om</i>	20
4.4 <i>Vergunnen, melden of algemene regels.....</i>	21
4.5 <i>We trekken bij aanvang gelijk op met het ontwikkelen van de omgevingsvisie.....</i>	22
4.6 <i>We werken met functies en activiteiten</i>	23
4.7 <i>We werken met gemeentebrede regels, tenzij</i>	23
4.8 <i>De invulling van open normen bepalen we situationeel.....</i>	24
4.9 <i>Werken met doelvoorschriften of middelvoorschriften?</i>	25
4.10 <i>Molenlanden wil meer rekening houden met een 'ja, mits' houding bij het ontwikkelen van het omgevingsplan.....</i>	25
4.11 <i>Molenlanden ziet geen noodzaak om te werken met omgevingswaarden</i>	26
4.12 <i>Hoe gaan we om met maatwerk?</i>	26
4.13 <i>Zorgplichten bij specifieke gevallen.....</i>	27
4.14 <i>Meewerken aan initiatieven bij voorkeur via BOPA</i>	28
4.15 <i>Kostenverhaal gebiedsontwikkeling. Wat verandert er?.....</i>	28
4.16 <i>Delegatie.....</i>	29
5 Aanpak omgevingsplan	30
5.1 <i>In welk tempo willen we het omgevingsplan realiseren?</i>	30
5.2 <i>Stapsgewijs leren</i>	31

Samenvatting

Op 1 januari 2023 treedt de Omgevingswet in werking. Vanaf dat moment werken overheden voor de fysieke leefomgeving met nieuwe wettelijke instrumenten, waaronder het gemeentelijk omgevingsplan. Hierin staan de gemeentelijke regels over de fysieke leefomgeving. Omdat het maken van een omgevingsplan nieuw is, krijgen gemeentes tot en met, naar verwachting, medio 2030 de tijd om een omgevingsplan nieuwe stijl te maken. Vanaf de invoeringsdatum beschikt de gemeente van rechtswege (automatisch) over een tijdelijk omgevingsplan. Dit tijdelijke omgevingsplan bestaat onder andere uit onze bestemmingsplannen, enkele gemeentelijke verordeningen en de zogenaamde bruidsschat. De bruidsschat is een set van 600 voormalige Rijksregels die automatisch deel gaat uitmaken van het tijdelijke omgevingsplan.

In de fase tot en met uiterlijk 2030 moeten er veel keuzes gemaakt worden. Keuzes die niet definitief hoeven te zijn. De behoefte bestaat om deze regelmatig te evalueren. Het kan immers niet anders dan dat er met zo'n ingrijpend transitietraject en zo'n nieuw instrumentarium sprake zal zijn van voortschrijdende of veranderende inzichten. We werken de komende jaren toe naar een gebiedsdekkend omgevingsplan nieuwe stijl. In deze startnotitie beschrijven we de stappen die we hebben gezet, welke keuze we maken en vanuit welke richting en tempo we toewerken naar het nieuwe omgevingsplan.

[Hier is of wordt al aan gewerkt](#)

De gemeente Molenlanden is al langer bezig met de voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet:

- Schonen huidige bestemmingsplannen: de huidige planvoorraad is opgeschoond en geactualiseerd.
- Bruidsschat: we hebben kennis opgedaan over de bruidsschat, we werken samen met de Omgevingsdienst aan kaders die ons helpen bij het maken van inhoudelijke keuzes.
- Regels fysieke leefomgeving: we hebben de regels in de huidige verordeningen van Molenlanden samengebracht en gestructureerd. Dit maakt de overgang naar het omgevingsplan overzichtelijker en eenvoudiger.
- Kennis omgevingsplan: we hebben theoretische en praktische kennis opgedaan over en geoefend met het werken aan de regels in het nieuwe omgevingsplan.
- Kennis omgevingsplan: we bereiden ons voor om aan initiatieven mee te werken die niet in het omgevingsplan passen na 1 januari 2023.
- We hebben kennis opgedaan over provinciale instructieregels en de instructieregels uit het Bkl (Besluit kwaliteit leefomgeving) en kunnen verdere voorbereidingen treffen om die toe te passen voor het gemeentelijke Omgevingsplan.
- We hebben software aangeschaft om een omgevingsplan te kunnen publiceren en we zijn in staat om besluiten machine leesbaar te maken (annoteren).

Voor welke keuzes staan we?

Om goed voorbereid te zijn op de inwerkingtreding van de Omgevingswet, wordt aanbevolen dat de gemeenteraad in 2022 een aantal besluiten neemt. Deels is dit al gebeurd met het aanwijzen van gevallen waar participatie verplicht is en gevallen waar de raad een advies over wil geven wanneer een initiatief niet op grond van het omgevingsplan is toegestaan (zaaknummer 1101104, 1 juni 2021).

Daarnaast biedt de Omgevingswet ruimte voor het maken van keuzes bij het ontwerpen van het Omgevingsplan. De ambtelijke organisatie heeft deze ontwerpkeuzes verkend en hiervoor uitgangspunten voorbereid. Deze uitgangspunten geven richting bij het opstellen van het omgevingsplan (een uitgebreide toelichting vindt u in het hoofdstuk uitgangspunten):

1. De gemeente Molenlanden werkt vanuit een stapsgewijs lerende aanpak.
2. De gemeente pakt het ontwikkelen van het omgevingsplan bij voorkeur volgens een calculerende aanpak aan.
3. De gemeente Molenlanden zet het tijdelijk omgevingsplan bij voorkeur gebiedsgericht om in het volwaardige omgevingsplan.
4. Keuzes die we moeten maken om activiteiten te reguleren hebben organisatorische gevolgen. Hierover moeten we breder het gesprek voeren.
5. We trekken waar mogelijk gelijk op met het ontwikkelen van de omgevingsvisie.
6. De gemeente Molenlanden werkt met functies (zoals wonen, agrarisch) aan locaties als kapstok. Aan functies worden activiteiten toegekend.
7. We kiezen voor gemeentebrede regels als uitgangspunt en locatie specifieke regels waar nodig.
8. We laten het gebruik van open dan wel gesloten norm afhangen van een concreet geval. Dat houdt in dat we ervoor kiezen om per te reguleren thema/activiteit allereerst te bepalen wat de gemeente Molenlanden al dan niet wil regelen.
9. Als gemeente zien we mogelijkheden om te verkennen of we met doelvoorschriften kunnen werken.
10. In de gemeente Molenlanden willen we meer rekening houden met een ja, mits-houding bij het ontwikkelen van het omgevingsplan.
11. We zien geen meerwaarde in het werken met omgevingswaarden.
12. We laten het toepassen van maatwerkvoorschriften of maatwerkregels afhangen van een concreet geval.
13. De wenselijkheid voor het toepassen van zorgplichten bepalen we per geval.
14. Meewerken aan initiatieven doen we waar dat mogelijk bij voorkeur via een BOPA (Buitenplanse omgevingsplanactiviteit) .
15. Rondom het kostenverhaal verandert er een en ander. Dit verdient nader onderzoek.
16. We stellen een delegatiebesluit op dat aansluit bij de huidige wijzigingsbevoegdheden.

Hoe werken we aan het omgevingsplan

Wij werken aan het omgevingsplan waarbij we zowel op inhoud als proces in regie willen zijn. Op deze manier stimuleren we om de samenhang tussen de omgevingsvisie en het omgevingsplan te waarborgen. In 2022 en 2023 werken we toe naar een omgevingsplan, waarbij we de visie vertalen in regels voor dorpskernen en linten. Deze stellen we in eerste instantie vast voor een tweetal dorpskernen waarna we de regels in 2024 en 2025 willen uitbreiden naar de overige dorpskernen. In

2026 en 2027 realiseren we het omgevingsplan voor de buitengebieden en de bedrijventerreinen. Deze volgorde kan tussentijds worden aangepast mocht daar aanleiding voor zijn (bijvoorbeeld een grote ontwikkeling ergens).

1. Inleiding

Met de komst van de Omgevingswet staan we als gemeente voor een grote opgave. Niet alleen is er sprake van een nieuwe set instrumenten. Ook is er een noodzaak om vanuit de bedoeling van de Omgevingswet, meer in samenhang te gaan (samen)werken. Initiatieven en verstrekking van omgevingsplanvergunningen zullen bovendien - veel meer dan nu het geval is - digitaal worden aangevraagd, behandeld en verstrekt. Al doende zullen we ervaring gaan opdoen met andere manieren van werken. Terwijl we toewerken naar het inrichten van nieuwe processen, het bepalen van een dienstverleningsniveau, het invullen van toekomstige rollen, taken en functies, moeten de primaire processen zoveel mogelijk doorgang vinden.

Het omgevingsplan vervangt per 1 januari 2023 de huidige bestemmingsplannen, beheersverordeningen, de gemeentelijke geurverordening en de gemeentelijke erfgoedverordening. Ook omvat het omgevingsplan ongeveer 600 regels voor activiteiten die nu nog door het rijk gereguleerd worden en waar vanaf inwerkingtreding van de Omgevingswet decentraal invulling aan mag worden gegeven. Dit wordt de bruidsschat genoemd.

In deze startnotitie beschrijven we de context van het omgevingsplan, de reeds verrichte en nog beoogde werkzaamheden, de keuzes die we maken en het stappenplan dat toeleidt naar een nieuw omgevingsplan.

Leeswijzer

Allereerst wordt in het volgende hoofdstuk de context van het omgevingsplan geschetst binnen de kaders van de Omgevingswet. Hierin vinden we meer achtergrond over het omgevingsplan, de relatie met andere instrumenten en de eisen waaraan we moeten voldoen voor de invoering van de omgevingswet. In hoofdstuk 3 gaan we in op de voorbereidingen die we reeds hebben getroffen. In hoofdstuk 4 leest u welke uitgangspunten de gemeente vooralsnog hanteert bij de voorbereiding op en het opstellen van het omgevingsplan en welke afwegingen daarbij een rol spelen. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de route die we de komende jaren voor ogen hebben om te komen tot een volwaardig omgevingsplan.

2. De context

Op 1 januari 2023 treedt de Omgevingswet in werking. Het stelsel van de wet gaat uit van zes kerninstrumenten. Een daarvan is het omgevingsplan; de decentrale regels voor de gemeente. Het omgevingsplan neemt binnen de Omgevingswet een prominente rol in. Het bestaat uit juridisch bindende regels voor inwoners, ondernemers en instellingen vanuit de gemeente. Nieuwe samenhangende uitdagingen zorgen ervoor dat het omgevingsplan meer in samenwerking tussen verschillende vakgebieden moet worden opgesteld. Anders dan het bestemmingsplan gaat het omgevingsplan over de volle breedte van de fysieke leefomgeving



Figuur 1 Relatie tussen de instrumenten

(bouwen, milieu, bodem, natuur, infrastructuur, etc). Regels met betrekking tot bouwen gaan niet alleen over de ruimtelijke leefbaarheid maar ook over bijvoorbeeld de sociale leefbaarheid. Zo kunnen ze bijvoorbeeld van invloed zijn op het realiseren van sociale en gezondheidsvoorzieningen. De regels hebben derhalve betrekking op de gehele fysieke leefomgeving van de gemeente..

Voorbeeld relatie Omgevingsvisie, Programma en Omgevingsplan:

In de omgevingsvisie nemen we op dat we een transitie willen maken naar duurzame energie en dat we in 2030 volledig over willen zijn op groene energie. In het instrument programma kan deze doelstelling worden uitgewerkt. Dit gebeurt in met zogenaamde maatregelen. Een maatregel zou dan kunnen zijn dat er windturbines geplaatst mogen worden in bepaalde gebieden en dat daar randvoorwaarden aan zitten, zoals het behoud van landschappelijke waarden en de afstand tot de woningen met het oog op geluidsoverlast. In het omgevingsplan worden deze randvoorwaarden weer vertaald in een beoordelingskader.

De Omgevingswet verplicht tot het opstellen van één omgevingsplan voor de gehele gemeente. In de praktijk komt het er op neer dat we stapje voor stapje toewerken naar een omgevingsplan voor het gehele grondgebied van de gemeente. Hiervoor zullen de komende jaren meerdere wijzigingen van het omgevingsplan komen, die - samen met onder andere verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving en de Bruidsschat (toelichting verderop in dit hoofdstuk) - één gemeentedeckend omgevingsplan gaan vormen.

Gemeenten moeten ervoor zorgen dat de regels in het omgevingsplan samen leiden tot een evenwichtige toedeling van functies. Bij het opstellen van regels houdt de gemeente rekening met alle betrokken belangen. Participatie is hierin een verplicht onderdeel. Bovendien stelt de gemeenteraad een wijziging van het omgevingsplan vast.

2.1 Relatie met andere instrumenten

De fysieke leefomgeving houdt niet op bij de grenzen van de gemeente. De gemeenteraad dient rekening te houden met omgevingsvisies, omgevingsverordeningen en plannen van andere bestuursorganen, zoals het waterschap, de provincie en het Rijk. Dit volgt uit het wettelijke zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel. Hiermee wordt bedoeld dat de gemeenteraad in het gemeentelijk omgevingsplan moet laten zien dat de omgevingsvisies, -verordeningen en – plannen van andere bestuursorganen en -lichamen bij het opstellen van het omgevingsplan van de gemeente Molenlanden zijn betrokken en de inhoud daarvan bekend is. Ook moeten we rekening houden met de instructieregels uit het Bkl (Besluit kwaliteit leefomgeving) en instructieregels uit de omgevingsverordening van de provincie.

Voorbeeld:

Bij het vaststellen van een omgevingsplan in een aandachtsgebied voor luchtkwaliteit moet het bevoegd gezag altijd de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit in acht nemen. Dit staat in artikel 5.51 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

2.2 Participatie

Het omgevingsplan raakt iedereen. Om die reden wordt het omgevingsplan opgesteld samen met de inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties. Het gaat immers om hun leefomgeving. Uitgangspunt bij participatie is verbinding: we doen het samen. Het participatieproces van het omgevingsplan is veelomvattend en strekt zich uit over een langere periode. Het is daarom gewenst om met enige regelmaat met elkaar vast te stellen of het participatieproces nog steeds naar tevredenheid verloopt of dat bijstelling nodig is. Ook is belangrijk om te bewaken dat de input uit de participatie op de juiste manier wordt verwerkt in het omgevingsplan. Het is de verantwoordelijkheid van de gemeente om gedurende het participatieproces altijd duidelijk te zijn over het doel van het proces en wat daarin wél en níet haalbaar is.

Om een goede dialoog te voeren is een grondhouding gebaseerd op gelijkwaardigheid vereist. We streven niet naar honderd procent draagvlak, maar naar acceptatie. We nemen de tijd om naar elkaar te luisteren, elkaar serieus te nemen en elkaars inbreng te waarderen. We volgen de participatiepunten (zie onder) uit het participatiebeleid van de gemeente Molenlanden, maar zullen eerst met elkaar oefenen alvorens we naar buiten gaan. Wij hebben als gemeente Molenlanden de participatiebeloften als volgt geformuleerd:

1. We zijn een inlevende gemeente die toegankelijk is en die denkt in mogelijkheden in plaats van in problemen. We zijn voor onze inwoners flexibel in tijd, inbreng en plaats van ontmoeting.
2. We stimuleren eigen initiatief bij inwoners en durven los te laten. We dragen actief en zichtbaar bij en adviseren bij initiatieven. Wij bekijken steeds welke rol het beste bij de gemeente past.
3. We willen energie ontmoeten waar die is. Dat kan een dorpsoverleg zijn, maar ook een groepje inwoners dat zich eenmalig verenigd heeft rondom een bepaald initiatief.
4. We leggen onze kernen en initiatiefnemers niet een bepaalde werkwijze op. Zij bepalen zelf hun werkwijze, samenstelling en agenda. De gemeente sluit aan op hun behoeften.
5. We communiceren duidelijk en geven onze grenzen aan. Vooraf zorgen we ervoor dat ieders verwachtingen goed zijn overgebracht en maken we helder welke stappen we willen zetten.
6. Bij onderwerpen die de gemeente zelf initieert, betrekken we zoveel mogelijk inwoners. We zijn daarbij creatief, gaan continu op zoek naar nieuwe en innovatieve vormen en kanalen waarin we ook inwoners bereiken die we minder vaak ontmoeten. Zowel online als offline.
7. We luisteren naar alle geluiden in de samenleving en hebben oog voor het stille midden.
8. Het college van burgemeester en wethouders en de raad denken en doen graag mee aan initiatieven. Zij bewaken het algemeen belang. Het vraagt van de organisatie, het college en de raad om een transparante afweging die uitlegbaar is. Samen met de inwoners en ondernemers blijven we van elkaar leren.

Voor het gaan opstellen van het omgevingsplan zijn bovenstaande punten relevant. We zullen moeten ontdekken hoe we deze beloftes gaan toepassen in onze manier van werken.

Uitnodiging

Het omgevingsplan voor de gemeente Molenlanden is ook een uitnodiging aan inwoners, maatschappelijke organisaties en marktpartijen om te investeren in hun mooie gemeente. Het omgevingsplan geeft aan welke ontwikkelingen wenselijk en niet-wenselijk zijn. Om zó gezamenlijk richting én vorm te geven aan de toekomst van Molenlanden.

Inwoners kunnen ook zelf initiatieven nemen om in gesprek te gaan over het omgevingsplan. De gemeente zal deze initiatieven stimuleren en omarmen, waar mogelijk aansluiten en de opbrengsten ervan meenemen bij het opstellen van het omgevingsplan.

Kennisgeven voornemen

Wanneer er plannen zijn om een omgevingsplan te wijzigen, maakt de gemeente dit in het digitale gemeenteblad bekend. In de kennisgeving staat onder andere hoe de gemeenteraad inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding gaat betrekken.

Bij het vaststellen van een wijziging van het omgevingsplan geeft de gemeente aan hoe inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat daarvan de resultaten zijn. Deze motiveringsplicht is wettelijk vastgelegd. In de wet is niets vastgelegd over de manier waarop participatie moet plaatsvinden en wat de resultaten daarvan zijn. De gemeenteraad beslist zelf wat hij met de resultaten doet. De gemeente Molenlanden maakt een verslag van het participatieproces en de resultaten daarvan. Daarin nemen we ook de belangenafweging mee. Dit verslag is onderdeel van de besluitvorming van het te wijzigen

omgevingsplan en voldoet daarmee aan de motiveringsplicht voor participatie, zoals opgenomen in de Omgevingswet.

2.3 Tijdelijk deel en overgangsfase

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet ontstaat van rechtswege het tijdelijk deel van het omgevingsplan. In dit tijdelijk deel van het omgevingsplan worden alle ruimtelijke regels uit de bestaande instrumenten (bestemmingsplannen) samengevoegd. Het Rijk voegt regels toe aan het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dit heet de bruidsschat en betreft met name regels voor milieu en bouwen. Naast het tijdelijk deel van het omgevingsplan blijven de gemeentelijke verordeningen bestaan.

Tijdens de overgangsfase tot 2030 krijgen gemeenten de tijd om volgens de eisen van de Omgevingswet om te bouwen naar het nieuwe deel van het omgevingsplan. We doen dit door het tijdelijk deel stapje voor stapje om te vormen tot één omgevingsplan voor de hele gemeente (In hoofdstuk 5 is te lezen hoe we dat als gemeente Molenlanden willen doen). In het omgevingsplan verwerkt de gemeente ook de regels in gemeentelijke verordeningen die over de fysieke leefomgeving gaan. Dit is toegelicht in figuur 2.

De regels in het nieuwe deel moeten voldoen aan de eisen van de Omgevingswet. Het omgevingsplan moet voldoen aan de eisen van de Omgevingswet en is digitaal beschikbaar via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).



Figuur 2: overgang van tijdelijk naar nieuw Omgevingsplan

In het nieuwe deel van het omgevingsplan, dat we stapje voor stapje gaan opbouwen, landen de onderwerpen die nu geregeld zijn in gemeentelijke verordeningen voor de fysieke leefomgeving, plus

het tijdelijk deel: bruidsschatregels, ruimtelijke regels, gemeentelijke erfgoedverordening, gemeentelijke geurverordening en de gemeentelijke beheersverordening).

Het omzetten van regels van het tijdelijk deel naar het nieuwe deel van het omgevingsplan moet, naar verwachting, in 2030 klaar zijn. Een koninklijk besluit zal de einddatum nog vastleggen. De regels in het tijdelijk deel van het omgevingsplan vervallen niet vanzelf, ook niet na die einddatum.

Ook de integratie van regels over de fysieke leefomgeving uit andere gemeentelijke verordeningen moet dan klaar zijn. Vanaf de einddatum zijn deze regels onverbindend.

Omzetten van ruimtelijke regels (bestemmingsplannen) uit tijdelijk deel van het omgevingsplan

Het wijzigen van ruimtelijke regels (bestemmingsplannen) van het tijdelijk deel naar het nieuwe deel van het omgevingsplan kan per locatie. Een gemeente bepaalt zelf hoe groot zo'n locatie is. Ze hoeft dus niet in één keer voor het hele grondgebied de regels om te zetten. Als een ruimtelijke regel voor een locatie vervalt in het tijdelijke deel van het omgevingsplan, moeten alle ruimtelijke regels voor die locatie vervallen. Zie artikel 22.6, eerste lid, van de Invoeringswet. Het is dus niet mogelijk om voor een locatie een ruimtelijke regel te schrappen en tegelijkertijd andere ruimtelijke regels voor diezelfde locatie te behouden.

Omzetten bruidsschatregels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet decentraliseert het Rijk de regelgevende bevoegdheid voor een aantal onderwerpen naar gemeenten en waterschappen. Dit betreft de volgende onderwerpen:

- regels op het gebied van bouwen
- regels voor een aantal milieubelastende activiteiten
- regels over lozingen
- regels over gevolgen van emissies van geluid, geur en trillingen door bedrijven
- regels voor indieningsvereisten

Het gaat om zo'n zeshonderd rijksregels, de zogenaamde bruidsschat. De bruidsschat maakt deel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, zoals dat bij inwerkingtreding van de Omgevingswet ontstaat. De regels van de bruidsschat zet het Rijk voor elke gemeente klaar in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

De bruidsschat; sportvelden en lichthinder

Verlichting rondom sportvelden wordt op dit moment landelijk geregeld en is overal hetzelfde. Deze regel ziet er op dit moment als volgt uit (artikel 3.148 Activiteitenbesluit milieubeheer): De verlichting bij een gelegenheid voor sportbeoefening in de buitenlucht is uitgeschakeld, tussen 23.00 uur en 07.00 uur, en indien er geen sport wordt beoefend noch onderhoud plaatsvindt.

Deze regel maakt deel uit van de bruidsschat, waarmee wij als gemeente vanaf 1 januari 2023 zelf invulling kunnen geven aan deze regel. Op die manier heeft een gemeente de mogelijkheid om voor een tennisbaan midden in een woonwijk andere regels rondom lichthinder op te stellen dan voor een voetbalveld in een buitengebied.

Vanaf het moment dat de Omgevingswet in werking treedt kunnen gemeenten de regels in de bruidsschat aanpassen, overnemen of laten vervallen. Ze worden vervolgens opgenomen in het nieuwe deel van het omgevingsplan. Geen enkele gemeente zal echter op dat moment al een omgevingsplan 'nieuwe stijl' hebben vastgesteld. Om te voorkomen dat er door het vervallen van de rijksregels en het nog niet hebben van een omgevingsplan nieuwe stijl een rechtsvacuüm ontstaat, geeft het Rijk deze regels als bruidsschat mee.

Enkele voorbeelden van redenen voor een gemeente om de regels uit de bruidsschat kritisch te bekijken:

- *De regels aanpassen aan de situatie in de gemeente*
Denk aan een uitgaansgebied in een stadscentrum waarin handhavers niet makkelijk kunnen werken met de standaard geluidvoorschriften uit de bruidsschat.
- *Regels versimpelen*
Denk aan een bedrijventerrein waarbij de gemeente een uitgebreide set geluidvoorschriften uit de bruidsschat vervangt door een voorschrift om inpandig te laden en te lossen.
- *Regels schrappen over activiteiten die niet in de gemeente voorkomen*
Door specifieke zorgplichten in de bruidsschat is er altijd een vangnet voor gevallen waarin zo'n regel toch nodig blijkt.
- *Maatwerkvoorschriften opstellen voor bijzondere situaties*
Denk aan een enkel bedrijf dat niet op korte termijn kan voldoen aan de regels van de bruidsschat en waarvoor de gemeente maatwerkvoorschriften opstelt.
- *De regels aanpassen aan nieuwe ontwikkelingen*
Denk aan technische ontwikkelingen of de toestand van het milieu.

De bruidsschatregels mogen wel gedeeltelijk vervallen of wijzigen voor een locatie. De gemeente kan er dus voor kiezen om de bruidsschatregels per thema te verwerken voor het hele grondgebied.

Meer informatie over de bruidsschat is te vinden op:

<https://aandeslagmetdeomgevingswet.nl/regelgeving/instrumenten/bruidsschat/>

Omzetten regels over fysieke leefomgeving uit gemeentelijke verordeningen

De gemeentelijke verordeningen met regels over de fysieke leefomgeving komen niet van rechtswege in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Voorbeelden daarvan zijn de bouwverordening of de verordening voorziening huisvesting. .

Voor de regels van verordeningen die gaan over de fysieke leefomgeving geldt op grond van het Omgevingsbesluit een driedeling:

- **Moet:** Regels die, als we ze willen houden, in het omgevingsplan moeten worden opgenomen. Dit gaat om regels die gaan over activiteiten die een wijziging aanbrengen in de fysieke leefomgeving, bijvoorbeeld regels over het kappen van bomen.
- **Mag:** Regels die in het omgevingsplan mogen worden opgenomen. Dit zijn regels die gaan over activiteiten die invloed kunnen hebben op de fysieke leefomgeving, maar de fysieke leefomgeving niet wijzigen bijvoorbeeld het innemen van een ligplaats.

- Mag niet: Regels die niet in het omgevingsplan mogen worden opgenomen. Dit gaat onder andere om regels die de bevoegdheid van de burgemeester betreffen of regels die gaan over financiën.

We hebben, naar verwachting, tot en met 2030 de tijd om deze verordeningen om te zetten naar het omgevingsplan. Tot dat moment is ook nog toegestaan om deze verordeningen te wijzigen, zonder de wijziging in het nieuwe deel van het omgevingsplan te zetten. We hoeven de regels uit onze verordeningen niet in één keer in het omgevingsplan nieuwe stijl te zetten. Dit kunnen we fasegewijs doen. We zien het als optie dat we voor sommige thema's eerder aanpassing willen realiseren.

Nieuwe regels omgevingsplan moeten voldoen aan de Omgevingswet

Wanneer we tot een nieuw deel van het omgevingsplan willen komen, dan doorlopen we een participatieproces en stellen we een participatierapportage op. Aansluitend komen we tot regels voor het omgevingsplan. De regels worden vastgesteld door middel van een wijzigingsbesluit, waarmee we het omgevingsplan daadwerkelijk kunnen wijzigen. In dit proces wordt ook aangegeven welke worden toegevoegd, geschrapt, gewijzigd of vervangen door andere regels.

De regels in zo'n besluit moeten voldoen aan de eisen van de Omgevingswet. Ook bij het omzetten van de bruidsschatregels geldt deze verplichting. Omdat de bruidsschatregels een voortzetting zijn van bestaande regels, voldoen ze niet allemaal aan de eisen van de Omgevingswet. Zo moeten ze voldoen aan de instructieregels van hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de provinciale instructieregels. Ook moeten ze voldoen aan de vereisten van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Nieuwe regels omgevingsplan niet in strijd met het tijdelijk deel

De gemeente moet erop letten dat de regels in het nieuwe deel van het omgevingsplan niet in strijd zijn met de regels in het tijdelijk deel. Dit is vooral van belang bij het omzetten van ruimtelijke regels naar het nieuwe deel. Een regel in het nieuwe deel van het omgevingsplan kan namelijk strijdig zijn met een ruimtelijke regel in het tijdelijk deel. Om dat te voorkomen kan een gemeente (alle) ruimtelijke regels voor een locatie in het tijdelijk deel intrekken. Om strijdigheid te voorkomen kan een gemeente ook een voorrangsbepaling opnemen in het nieuwe deel van het omgevingsplan. Die luidt dan bijvoorbeeld: "in afwijking van het bepaalde in [bepaling in het tijdelijk deel] geldt voor de locatie X [afwijkende bepaling]". Daarmee vervallen de oude ruimtelijke regels niet, maar gaat de regels in het nieuwe deel voor op de ruimtelijke regel in het tijdelijk deel.

Meewerken aan initiatieven die niet in het omgevingsplan passen na 1 januari 2023

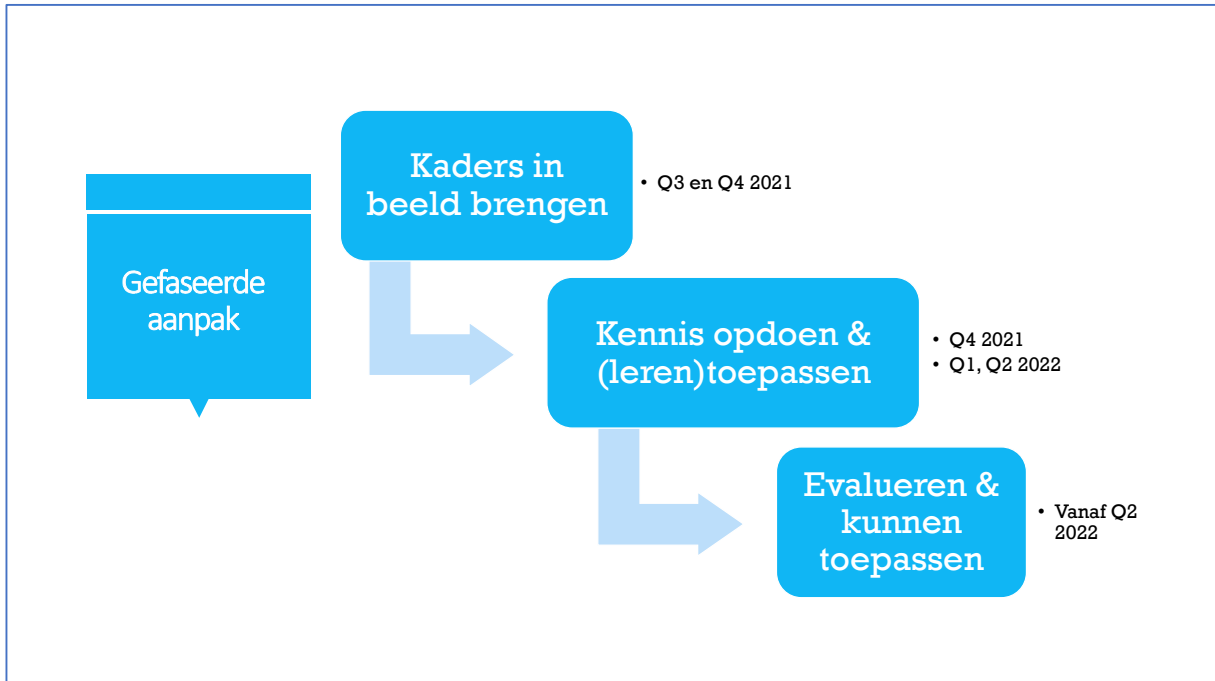
Als een initiatief niet in het omgevingsplan past, kan op twee manieren aan het initiatief medewerking worden verleend: via het wijzigen van het omgevingsplan of via het verlenen van een vergunning om af te wijken van het omgevingsplan, de zogenaamde Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA).

Tabel 1 Verschillen tussen BOPA en het wijzigen van het omgevingsplan op hoofdlijnen

Wijzigen omgevingsplan	Afwijkvergunning (BOPA)
Sluit aan bij verbeterdoelen Omgevingswet want je past omgevingsplan aan nieuw beleid, instructieregels et cetera	Snellere besluitvorming
Draagt bij aan actualiteit omgevingsplan	Minder complexe rechtsbeschermingsprocedures
Toonbaar via DSO-LV conform doelstelling Omgevingswet	Niet toonbaar in DSO-LV
Bredere toepassing dan afwijkvergunning: ook bruikbaar als het initiatief nog niet helemaal is uitgewerkt	Niet altijd geschikt instrument omdat soms ook regels voor omliggende percelen gewijzigd moeten worden

3 Welke voorbereidingen hebben we getroffen en gaan we treffen

In voorgaand hoofdstuk is een beeld geschetst van de belangrijkste veranderingen met betrekking tot het nieuwe omgevingsplan. In dit hoofdstuk duiden we welke voorbereidingen we reeds getroffen hebben. De aanpak verdelen we onder in grofweg drie fases, die elkaar deels overlappen:



Figuur 3 Fasering projectaanpak

Fase 1. Kaders in beeld brengen

Gedurende deze fase ligt de primaire focus op het in beeld brengen van de kaders. We hebben:

- a. bestemmingsplannen op orde gebracht.
- b. gewerkt aan het structureren van de regels over de fysieke leefomgeving die voorkomen in de diverse verordeningen
- c. Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid (OZHZ) gevraagd om kennis te delen over de bruidsschat en ons te adviseren hoe we deze moeten gaan toepassen.
- d. met andere (deel)projecten de werkprocessen in beeld gebracht en relateren deze aan andere processen door middel van ketentesten.

Voor het werkproces 'Wijzigen omgevingsplan' conformeren we ons zoveel mogelijk aan de landelijke standaarden.

Fase 2. Kennis opdoen & (leren) toepassen

Eind 2021 zijn we gestart met een 'leer-en-doe-traject' waarbij theorie en praktijk samenkomen. We hebben:

- a. inzicht gekregen in het theoretisch kader

- b. via cases geleerd hoe we het omgevingsplan wijzigen en ontwikkelen.
- c. geconstateerd dat we veel kennis hebben opgedaan
- d. ontdekt dat we moeten blijven oefenen om de kaders vanuit de theorie goed in praktijk te kunnen brengen

We kennen veel, maar we hebben nog meer ervaring nodig om het te kunnen. We hebben in deze fase ook geleerd hoe we, samen met het project toepasbare regels, het omgevingsplan machine leesbaar kunnen gaan maken (annoteren).

Fase 3. Evalueren en kunnen toepassen

De in de voorgaande fase opgedane kennis en ervaringen hebben we geëvalueerd. Waar we op onderdelen nog onvoldoende kennis hebben, zetten we de puntjes op de i. We zien daarbij ook voorbereidende werkzaamheden die we in 2022 willen realiseren en die ons helpen om een goede start te maken in 2023.

Vervolfase voorbereidingen 2022

We moeten op alle onderdelen waar we al kennis over hebben opgedaan, nog stappen zetten in 2022. Onderstaande resultaten helpen ons om goed voorbereid te werken aan het nieuwe omgevingsplan, waarbij we recht doen aan het bestaande beleid en ook ruimte hebben om te komen tot integrale regelgeving vanuit de verschillende historische grondslagen.

Bruidsschat

Met ondersteuning van de OZHZ leveren we kaders op over de manier waarop we met de bruidsschat omgaan. De OZHZ realiseert het milieudeel. Voor het bouwdeel ontwikkelen we deze kaders samen met OZHZ en een tweetal andere gemeentes. De opgedane kennis benutten we om goede keuzes te maken over de manier en het tijdstip waarop de bruidsschatregels worden toegevoegd aan het omgevingsplan.

Regels fysieke leefomgeving

We delen de getroffen voorbereidingen die voor het structureren van de regels fysieke leefomgeving met de teams die in de toekomst met en aan het omgevingsplan gaan werken. Op basis van de uitgevoerde analyse beoordelen we deze regels om deze te kunnen toepassen in het nieuwe omgevingsplan.

Bestemmingplannen

We analyseren nog nader of er wellicht thema's zijn die we bij aanvang gebiedsbreed in regels voor het omgevingsplan kunnen omzetten. Dit uit het oogpunt van efficiency en het verbeteren van de dienstverlening.

Beleidsanalyse

We nemen - waar mogelijk samen met het project omgevingsvisie - ons beleid en het beleid van onze omgevingspartners, onder de loep om van daaruit regels voor te bereiden voor het nieuwe omgevingsplan.

Participatie

Met het participatiebeleid op zak (zie hoofdstuk 1) gaan we ontdekken wat dit beleid betekent voor het wijzigen van het omgevingsplan. Vooral nog is het beleid verwerkt in het bijbehorende proces 'Wijzigen omgevingsplan'. In de praktijk gaan we ervaren wat dit inhoudt, wetende dat participeren voor ons als gemeente niet nieuw is. We zullen echter vanuit ons participatiebeleid tot een manier van werken moeten komen:

- a. die rechtmatig is vanuit het perspectief van de Omgevingswet
- b. die recht doet aan ons dienstverleningsniveau

Annoteren van besluiten

Besluiten tot wijzigingen in het omgevingsplan moeten we via de Landelijke voorziening Bekendmaken en Besluiten (LVBB) publiceren en beschikbaar stellen. Dit doen we door te annoteren.

Annoteren

Het toevoegen van gegevens aan (onderdelen van) besluiten en regelingen, gegevens die die besluiten en regelingen machine leesbaar maken. Annoteren:

- *zorgt ervoor dat het omgevingsplan goed bevroegbaar is,*
- *zorgt ervoor dat werkingsgebieden en andere gegevens op een kaart weergegeven worden,*
- *helpt bij het verbinden van toepasbare regels, oftewel vragenbomen, aan regels met werkingsgebieden.*

Regelset

Bovenstaande voorbereidende werkzaamheden leiden tot een basis regelset in 2022. De regelset kent de indeling zoals het volwaardig omgevingsplan eruit zal gaan zien en het bevat de regels die voor een deel van de woonkernen van Molenlanden zal voldoen. Bij het opstellen van de regels in de regelset wordt een integrale afweging gemaakt tussen alle belangen die samenkomen. Vanuit een gebiedsgerichte benadering kunnen de regels worden gekoppeld aan werkingsgebieden. De verzameling van regels en werkingsgebieden vormt vervolgens het Omgevingsplan Molenlanden.

Het starten met het schrijven van een regelset heeft een aantal voordelen:

- de regels in het omgevingsplan Molenlanden zullen uiteindelijk zoveel mogelijk uniform zijn, omdat gewerkt wordt vanuit centrale regels met daarin alle standaardregels
- door in 2022 te starten met deze regelset, zullen na inwerkingtreding van de Omgevingswet de standaardregels voor de woonwijken al (grotendeels) gereed zijn, waardoor snel kan worden meegewerkt aan verzoeken om het tijdelijk omgevingsplan te wijzigen
- Voor het opstellen van de toekomstige regels worden de bestaande regels in bestemmingsplannen en verordeningen als uitgangspunt genomen. Daarnaast worden het casco (de indeling of het raamwerk van het omgevingsplan), de ontwerp vragen (een tool die helpt met het opstellen van regels) en staalkaarten (voorbeeldregels) van de VNG als leidraad gebruikt voor het opstellen van de regelset.
- Het opstellen van de regels vormt tegelijkertijd een goede proef om te toetsen of de ontwerpkeuzes voor het omgevingsplan werken: leren door te doen. Pakken de keuzes in de praktijk ook zo uit als op voorhand verwacht? Op die manier krijgt de gemeente meer grip op

het schrijven van de regels en de effecten van de keuzes die bij de totstandkoming van het omgevingsplan gemaakt kunnen worden. Deze proef biedt bovendien de ruimte om indien nodig keuzes bij te stellen om zo efficiënter te kunnen werken bij het opstellen van de regels voor andere gebieden in de gemeente.

4 Uitgangspunten

In voorgaand hoofdstuk is beschreven dat de ambtelijke organisatie onder meer aan de slag gaat met het opstellen van een regelset. Door ervaring op te doen met het opstellen van deze regels, toetsen we uitgangspunten aan de praktijk en schaven we bij waar nodig. In dit hoofdstuk leest u welke uitgangspunten de gemeente vooralsnog hanteert bij de voorbereiding op en het opstellen van het omgevingsplan en welke afwegingen daarbij een rol spelen. De beschreven voorkeuren zijn gebaseerd op de huidige inzichten. De behoefte bestaat om deze regelmatig te evalueren. Het kan immers niet anders dan dat er met zo'n ingrijpend transitietraject en zo'n nieuw instrumentarium sprake zal zijn van voortschrijdende of veranderende inzichten.

4.1 We werken vanuit een stapsgewijs lerende aanpak

In de transitie naar het volwaardige omgevingsplan zijn twee ontwikkelprincipes te onderscheiden worden:

- een stapsgewijs lerende aanpak
- of een ontwerpgerichte aanpak

Voor beide aanpakken geldt dat de Omgevingsvisie leidend is. Hierin staat waar we als gemeente naar toe willen. Bij de stapsgewijs lerende aanpak ligt de focus op een geleidelijke doorontwikkeling vanuit de huidige situatie, waaruit een eindbeeld van hoe we het omgevingsplan (technisch) moeten opbouwen ontstaat gedurende het proces. Bij de ontwerpgerichte aanpak start men met het opstellen van dit eindbeeld, waar vervolgens naar toe wordt toegewerkt.

Wat is onze voorkeur?

We zien een stapsgewijs lerende aanpak voor ons, waarbij sprake is van een geleidelijke doorontwikkeling van de huidige regels richting het omgevingsplan. De stapsgewijs lerende aanpak:

- a. heeft als voordeel dat wordt gewerkt vanuit gaandeweg opgedane ervaring,
- b. biedt de flexibiliteit om gedurende het proces in te spelen op ontwikkelingen binnen de gemeente Molenlanden of op ervaringen bij andere gemeentes of omgevingspartners.

Binnen deze manier van werken, werken we planmatig en doelgericht, waarbij tussentijdse mijlpalen en evaluatiemomenten een belangrijke rol spelen, zodat waar nodig kan worden bijgestuurd.

4.2 We werken vanuit een calculerende voorkeursaanpak

We zullen met elkaar tot vele regels moeten komen die nu nog allemaal terug te vinden zijn in verschillende bestemmingsplannen, verordeningen en landelijke regels. Er zijn verschillende manieren om tot een nieuw omgevingsplan te komen.

- *Consoliderend*: de noodzakelijke wijzigingen conform de wet invoeren vanuit een interne focus,

- *Calculerend*: gebruik maken van de ruimte die de wet biedt waar dat na afweging van baten en kosten aanwijsbaar voordelen oplevert,
- *Onderscheidend*: gebruik maken van de ruimte die de wet biedt om in specifieke gebieden het verschil te maken,
- *Vernieuwend*: gebruik maken van de ruimte die de wet biedt om vanuit opgaven anders te werken.

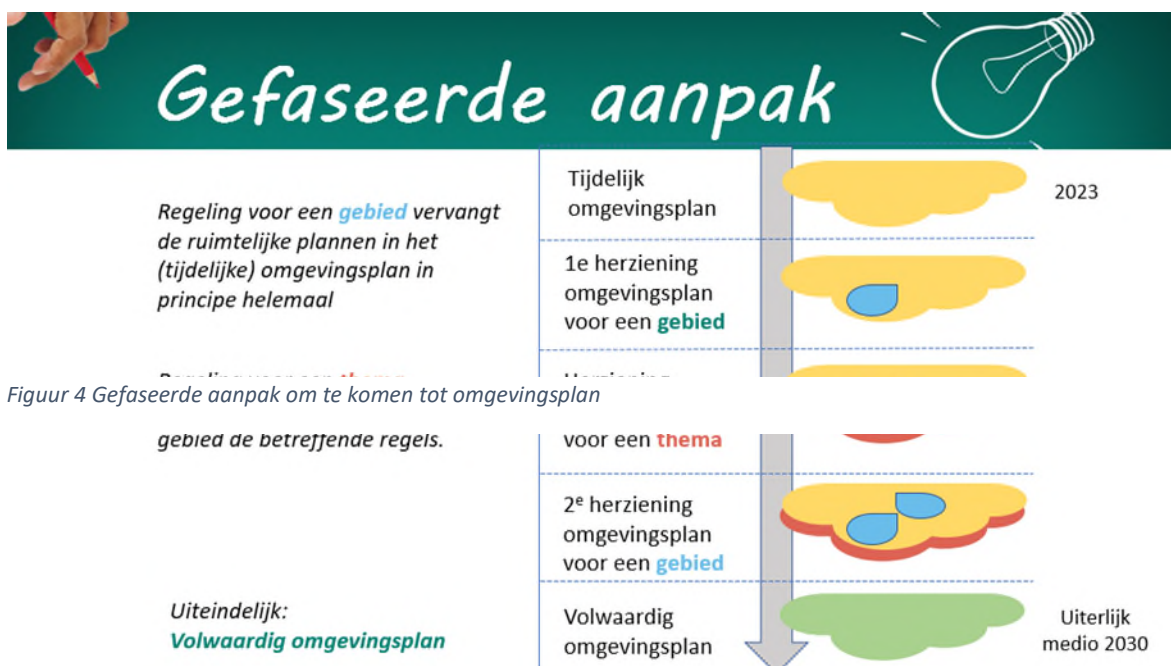
Wat heeft onze voorkeur

We zien mogelijkheden om de Omgevingswet en het omgevingsplan aan te grijpen als een kans om zaken beter te organiseren en aan te sluiten op de dienstverleningsprincipes van de gemeente Molenlanden; gemak, samen en vanuit een persoonlijke benadering. Het samenvoegen van de regels uit de verschillende bestemmingsplannen tot een eenduidige, geharmoniseerde set van regels zal leiden tot gemak bij een “veel-aanvrager” van vergunningen. We zien daarom voordelen in een calculerende aanpak, waar mogelijk.

4.3 We zetten het omgevingsplan gebiedsgericht om

Het is praktisch gezien ondenkbaar dat we in één keer één integraal gebiedsdekkend omgevingsplan opstellen voor de hele gemeente. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) adviseert daarom om het omgevingsplan stap voor stap op te bouwen. Dat kan op twee manieren:

- **Themagericht**: per thema wordt het volwaardig omgevingsplan (aan)gevuld met regels voor de gehele gemeente. Bijvoorbeeld ‘parkeren’ of ‘evenementen’. Het volwaardig omgevingsplan Molenlanden zou in dit voorbeeld dus in eerste instantie bestaan uit de parkeerregels die vervolgens worden aangevuld met de regels voor evenementen. Zo wordt het omgevingsplan thema voor thema verder opgebouwd. Voor de onderwerpen die nog



Figuur 4 Gefaseerde aanpak om te komen tot omgevingsplan

niet in het volwaardig omgevingsplan zijn opgenomen, blijven de regels in het tijdelijk omgevingsplan of de gemeentelijke verordening staan.

- **Gebiedsgericht:** voor een bepaald afgebakend gebied wordt een volledig omgevingsplan opgesteld, bijvoorbeeld de dorpskern Giessenburg. Het omgevingsplan bestaat dan in eerste instantie uit alle regels voor de fysieke leefomgeving voor de dorpskern Giessenburg. Het omgevingsplan wordt bij deze werkwijze gebied voor gebied opgebouwd.

Wat heeft onze voorkeur

Molenlanden gaat voornamelijk uit van een gebiedsgerichte omzetting van het tijdelijk omgevingsplan naar het volwaardig omgevingsplan waarbij de woonkernen inclusief de linten de hoogste prioriteit heeft. De voornaamste reden hiervoor is dat de meeste vergunningaanvragen betrekking hebben op deze gebieden. Hiermee sluiten we aan bij het verbeteren van de dienstverlening naar de inwoners. Bovendien geldt dat wanneer we themagewijs het omgevingsplan omzetten, de urgentie om te komen tot integrale regels vervalst. We zullen echter nog wel in 2022 beoordelen of er winst te behalen is in het primaire proces door te beoordelen of het nut heeft om een of enkele paraplubestemmingsplannen voor het gehele gebied over te zetten.

4.4 Vergunnen, melden of algemene regels

De Omgevingswet biedt verschillende instrumenten die de gemeente in het omgevingsplan op kan nemen om activiteiten te reguleren: een vergunningplicht, een meldingsplicht of het stellen van algemene regels (vergunningvrij) voor het verrichten van activiteiten.

Vergunningplicht: het instellen van een vergunningplicht voor activiteiten houdt een preventieve toets in voordat een activiteit mag worden uitgevoerd. Hierbij valt te denken aan de huidige omgevingsvergunning voor bouwen.

Meldingsplicht: in het geval van een meldingsplicht mag een activiteit niet starten voordat er een melding van is gedaan. Het bevoegd gezag (het college) kan naar aanleiding van de melding besluiten meer informatie te willen en de initiatiefnemer verplichten tot het sturen van informatie over de te verrichten activiteit. In het geval van een meldingsplicht geeft dat de gemeente het vertrouwen dat de initiatiefnemer eerst een melding zal doen en daarbij zal aantonen dat aan de vereisten voor de betreffende activiteit wordt voldaan. Het doen van de melding geeft de initiatiefnemer vervolgens de mogelijkheid de activiteit te verrichten.

Algemene regels (vergunningvrij): een derde variant is het stellen van algemene regels in het omgevingsplan, zonder een vergunning- of meldplicht. Deze variant is vergelijkbaar met het huidige vergunningvrij bouwen. Als een initiatief voldoet aan de algemene regels die gesteld worden, mag de initiatiefnemer zonder preventieve toets een activiteit uitvoeren.

Belangrijk in de keuze voor een van deze instrumenten is het effect dat dit heeft op de mogelijkheid tot het heffen van leges. Wanneer met minder vergunningplichten gewerkt wordt en in plaats daarvan meldingsplichten ingesteld zijn of algemene regels worden gesteld, zal dit leiden tot minder legesinkomsten.

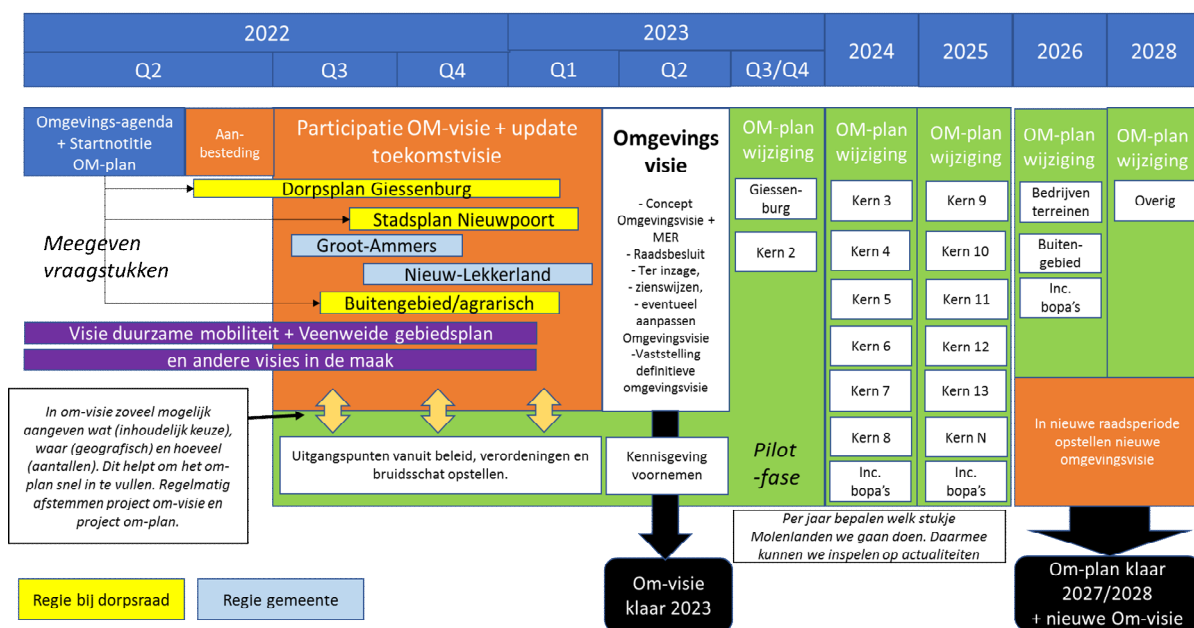
Wat heeft de voorkeur?

Keuzes die we moeten maken om activiteiten te reguleren hebben direct gevolgen voor de inrichting van de organisatie, vergunning, toezicht en handhaving en leges. We moeten hierover verder in 2022 en 2023 en breder het gesprek voeren over hoe de gemeente Molenlanden wil omgaan met vergunning- en meldingsplichten en het opnemen van algemene regels (vergunningvrij).

4.5 We trekken bij aanvang gelijk op met het ontwikkelen van de omgevingsvisie

De omgevingsvisie wordt naar verwachting vastgesteld in de loop van 2023. Aan de verschillende onderdelen van de omgevingsvisie wordt nog gewerkt. Er is dan ook ruimte om, vanuit het perspectief van betrokkenheid van de inwoners, parallel te ontwikkelen. Op deze manier laten we zien dat het ontwikkelen van beleid (de visie) en de regels (het plan) in elkaars verlengde liggen.

In 2022 start de verdere ontwikkeling van de omgevingsvisie. Ook wordt daarmee de toekomstvisie geactualiseerd. In diezelfde periode hebben we de ambitie om te komen tot een standaard regelset voor dorpskernen.



Figuur 5 Met bovenstaande afbeelding schetsen we de deels parallele ontwikkeling aan de omgevingsvisie en het omgevingsplan. De gebruikte namen van kernen zijn overigens slechts ter illustratie.

Het te ontwikkelen beleid zal zijn neerslag hebben in regels die een plek krijgen in het omgevingsplan. Door in deze fase parallel en gericht uitvragen te kunnen doen aan inwoners, kan integraal gewerkt worden aan delen van de omgevingsvisie en het omgevingsplan. Op deze manier ontdekken we hoe we integraal naar vraagstukken kijken. Dat past niet alleen bij de gedachte van de omgevingswet, maar de integrale manier van denken en werken zal ook een positieve uitwerking kunnen hebben op het vervolg van het ontwikkelproces.

4.6 We werken met functies en activiteiten

De Omgevingswet bepaalt dat in het omgevingsplan regels gesteld kunnen worden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. Deze regels moeten zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en daarmee voor het borgen van een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Voor het stellen van regels in het omgevingsplan kunnen twee systemen worden gebruikt:

- door in het omgevingsplan regels te stellen voor activiteiten, of;
- door in het omgevingsplan een functie toe te kennen aan een locatie en vervolgens regels te stellen voor activiteiten binnen deze functie

Activiteiten

In deze systematiek staan de activiteiten en daarmee de gebruiker centraal. Voorbeelden van activiteiten zijn bouwen, kappen (van een boom), roeren van de grond of gebruiksactiviteiten als exploiteren van een bedrijf en houden van een kantoor. Per activiteit worden vervolgens normen gesteld of randvoorwaarden opgenomen.

Functies én activiteiten

Naast het borgen van een goede kwaliteit van de leefomgeving door het opnemen van activiteiten, kan in het omgevingsplan aanvullend ook een functie toegekend worden aan een locatie. Een functie van een locatie is bijvoorbeeld wonen, bedrijven of agrarisch. Zo kan de gemeente bijvoorbeeld aan de dorpskern Hoornaar de functie 'wonen' toedelen. De gemeente kan dit ook doen voor andere dorpskernen met eenzelfde karakter, waarmee dezelfde regels van kracht worden. Dit is een belangrijk verschil met de huidige bestemmingsplannen, waar veelal voor relatief kleine 'gebieden' regels worden gemaakt.

Wat heeft onze voorkeur

Molenlanden gaat voornamelijk uit van het werken met functies (zoals wonen, agrarisch) aan locaties als kapstok. Aan functies worden activiteiten toegekend.

4.7 We werken met gemeentebrede regels, tenzij

In het omgevingsplan komen de regels uit het milieuspoor, gemeentelijke verordeningen en ruimtelijke plannen samen. De regels uit het milieuspoor en uit gemeentelijke verordeningen hebben een (gemeente)brede insteek. Regels zijn veelal voor de hele gemeente gelijk. Ruimtelijke plannen, met name bestemmingsplannen, zijn daarentegen opgebouwd vanuit kleinere eenheden: er wordt een bestemming of functie toegekend aan een perceel of aan een aantal percelen. Om deze verschillende type regels op te kunnen nemen in het omgevingsplan is een keuze nodig.

Varianten

Er zijn in beginsel twee varianten mogelijk:

1. de regels worden zoveel mogelijk *gemeentebreed* ingestoken
2. de regels zijn zoveel mogelijk *locatiespecifiek*

De visie van de wetgever op het omgevingsplan is dat het omgevingsplan een meer verordend karakter heeft, waarbij het uitgangspunt is dat regels op een zo groot mogelijk schaalniveau worden opgenomen. Voordeel daarvan is ook dat het omgevingsplan minder regels bevat en dus eenvoudiger te onderhouden is en inzichtelijker wordt voor belanghebbende. Passend binnen dit uitgangspunt is dat activiteiten zoveel mogelijk gemeentebreed worden gereguleerd. Indien nodig kunnen vervolgens gebiedsgerichte regels worden opgenomen. Indien ook daarmee niet volstaan kan worden, kunnen locatiegerichte regels opgenomen worden.

Wat heeft onze voorkeur

De gemeente Molenlanden kiest er vooralsnog voor om het uitgangspunt van de Omgevingswet, namelijk het reguleren van activiteiten op een zo groot mogelijk schaalniveau, over te nemen. Waar nodig worden locatie specifieke regels toegevoegd om zo lokaal maatwerk te kunnen bieden.

4.8 De invulling van open normen bepalen we situationeel

Met de Omgevingswet wordt het mogelijk om meer flexibiliteit te bieden in het omgevingsplan. Dat kan onder meer door het gebruik van zogeheten *'open normen'*. Tegelijkertijd blijven ook *'gesloten normen'* mogelijk.

In de huidige bestemmingsplannen wordt veelal gewerkt met *'gesloten normen'*. Het is dan direct duidelijk wat met een regel in het plan wordt bedoeld. Wanneer bijvoorbeeld de hoogte van een gebouw niet meer mag bedragen dan 8 meter dan weet iedereen dat een initiatief met een hoogte van 7,9 meter wel past binnen de regels, maar een initiatief met een hoogte van 8,1 meter niet.

Open normen zijn niet nieuw. Denk aan de veelgebruikte norm dat een bouwwerk moet passen *'binnen het stedenbouwkundige beeld'*. Door te kiezen voor dit soort normen wordt de initiatiefnemer de ruimte geboden om het gewenste eindbeeld te realiseren. Maar hoe bepalen we of een aanvraag voldoet aan bijvoorbeeld *'een goede ruimtelijke kwaliteit'*? Niet iedereen zal hetzelfde beeld hebben bij een dergelijk begrip. Om toch handvatten mee te geven hoe de gemeente een bepaalde open norm bedoelt, worden deze regels uitgewerkt in beleidsregels. In de beleidsregel wordt aangegeven hoe de regels moeten worden uitgelegd. Gebruikers van het omgevingsplan moeten bij het gebruik van open normen dus wel meerdere (beleids)regels lezen om te weten wat er mag. De beleidsregels kunnen door het college worden aangepast, waardoor de regels meer flexibel zijn. In het voorbeeld van *'een goede ruimtelijke kwaliteit'* zal in de beleidsregel bijvoorbeeld aangegeven worden welke bouwhoogte, welk bebouwingspercentage en/of welke dichtheid in een bepaald gebied passend geacht wordt.

Wat heeft onze voorkeur

We laten het gebruik van open dan wel gesloten norm afhangen van een concreet geval. Dat houdt in dat we ervoor kiezen om per te reguleren thema/activiteit allereerst te bepalen wat de gemeente Molenlanden al dan niet wil regelen. Wat de gemeente Molenlanden wil regelen volgt uit bestaande regels (bijvoorbeeld bestemmingsplannen of verordeningen), de omgevingsvisie, het borgen van de belangen van bestaande activiteiten of de keuze om een nieuw initiatief mogelijk te maken. Vervolgens zal zij aan de hand daarvan bepalen of een open dan wel gesloten norm het meest geschikte instrument is. Het is niet mogelijk om hiervoor generiek een richting te bepalen. Het

gebruiken van open of gesloten normen moet geen doel op zich zijn, maar ten dienste staan van de bedoeling van de regeling.

4.9 Werken met doelvoorschriften of middelvoorschriften?

In het verlengde van voorgaande paragraaf ligt het werken met voorschriften; het Rijk heeft doel- en middelvoorschriften opgenomen voor activiteiten die nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving hebben. Daarnaast is het ook mogelijk om een gelijkwaardige maatregel toe te passen.

- Een doelvoorschrift is een voorschrift met een norm. Bij het uitvoeren van een activiteit kan een initiatiefnemer zelf bepalen welke techniek of maatregel wordt gebruikt om aan de norm te voldoen. Het voordeel van een doelvoorschrift is dat innovatie wordt bevorderd.
- Een middelvoorschrift is een voorschrift waarin een bepaalde techniek of maatregel wordt voorgeschreven die gebruikt moet worden. De initiatiefnemer mag daarmee alleen deze techniek/maatregel toepassen. Het voordeel is dat deze wijze van reguleren beter controleerbaar is.

Het uitgangspunt van de Omgevingswet is om zoveel mogelijk te werken met doelvoorschriften.

Wat heeft onze voorkeur?

In aansluiting op het uitgangspunt van de Omgevingswet om te gaan werken met doelvoorschriften, willen we kansen verkennen op terreinen om dit op te pakken wanneer het resultaat dit behoeft.

4.10 Molenlanden wil meer rekening houden met een 'ja, mits' houding bij het ontwikkelen van het omgevingsplan.

Een belangrijk uitgangspunt is welke grondhouding de gemeente hanteert in de omgang met initiatieven en of deze grondhouding ook wordt vertaald in de regels van het omgevingsplan.

Varianten

Er zijn twee varianten mogelijk:

1. 'ja, mits', of;
2. 'nee, tenzij.

In de huidige bestemmingsplannen wordt uitgegaan van 'nee, tenzij'. Gebruik of bouwen is pas toegestaan, als dit volgens de regels van het bestemmingsplan mogelijk is. Zaken die niet in een bestemmingsplan zijn gereguleerd zijn daarmee verboden. Met de Omgevingswet wordt een verschuiving naar 'ja, mits' beoogd. Dit uitgangspunt vertaalt zich onder meer in de keuze dat de activiteiten die niet in het omgevingsplan gereguleerd zijn, zijn toegestaan.

Wat heeft onze voorkeur?

In de gemeente Molenlanden wordt al gewerkt volgens een ja, mits-houding om een initiatief mogelijk te maken. Dit gebeurt bij het verlenen van een vergunning. Het heeft de voorkeur van gemeente Molenlanden om de 'ja, mits' in het omgevingsplan te vertalen door aan de voorkant meer ruimte in het omgevingsplan te geven voor het faciliteren van initiatieven, zodat minder van het

omgevingsplan hoeft te worden afgeweken. Dit moet uiteraard dan passen binnen het beleid dat de raad hiervoor heeft vastgesteld.

4.11 Molenlanden ziet geen noodzaak om te werken met eigen omgevingswaarden

Omgevingswaarden zijn bedoeld voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Ook ondersteunen ze bij het zorgen voor een goede omgevingskwaliteit. Een omgevingswaarde is een van de instrumenten waarmee overheden het beleid van een omgevingsvisie uitvoeren. Hiermee kan de gemeente, provincie of het Rijk de kwaliteit vastleggen die ze voor de fysieke leefomgeving wil bereiken. Deze kwaliteit moet objectief vast te stellen en meetbaar zijn. Het gaat dan bijvoorbeeld om waarden voor de luchtkwaliteit of de waterkwaliteit. Een voorbeeld van een omgevingswaarde is een maximale hoeveelheid fijnstof of maximale hoeveelheid geluid, gemeten binnen een bepaalde tijdseenheid.

Als in het omgevingsplan omgevingswaarden zijn opgenomen, dan zijn gemeenten ook verplicht om te meten en te beoordelen of aan die waarde wordt voldaan. Wordt de waarde niet gehaald of dreigt deze niet te worden gehaald, dan moeten zij een zogenoemd programma bij (dreigende) overschrijding vaststellen. In dat programma staan dan de acties om de omgevingswaarde alsnog te halen.

Wat heeft onze voorkeur

De gemeente Molenlanden is vooralsnog terughoudend met het opstellen van eigen omgevingswaarden. In de meeste gevallen regelt het Rijk of de provincie standaarden of grenswaarden. Het sturen op het bereiken van beleidsdoelen uit de Omgevingsvisie kan ook middels andere instrumenten, zoals het stellen van randvoorwaarden aan initiatieven.

4.12 Hoe gaan we om met maatwerk?

Met de Omgevingswet wil de regering meer mogelijkheden bieden voor maatwerk. Dat kan onder meer door in het omgevingsplan onderwerpen aan te wijzen waarvoor het bevoegd gezag maatwerkvoorschriften kan stellen. Maatwerkvoorschriften zijn voorschriften waarmee de algemene regels kunnen worden aangevuld, versoepeld en aangescherpt maar ook waarvan kan worden afgeweken.

Maatwerkvoorschriften worden opgenomen in een beschikking (een besluit of vergunning) en zijn daarmee individuele besluiten die worden opgelegd aan diegene die een bepaalde activiteit verricht. Deze voorschriften zijn niet nieuw. Voor onder meer milieubelastende activiteiten worden ook nu al maatwerkvoorschriften gesteld. In de Omgevingswet, in AMvB's en in de provinciale omgevingsverordening is (of wordt als het gaat om de omgevingsverordening) opgenomen ten aanzien van welke onderwerpen het mogelijk is om maatwerkvoorschriften te stellen. Met name het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) biedt veel mogelijkheden om maatwerkvoorschriften te kunnen stellen.

Naast maatwerkvoorschriften kan in het omgevingsplan ook maatwerk mogelijk worden gemaakt via maatwerkregels. Hierbij gaat het niet om maatwerk voor een bepaald individu, maar om maatwerk

voor een bepaald gebied of een bepaalde activiteit of meerdere activiteiten. Deze maatwerkregels worden opgenomen in het omgevingsplan. Maatwerkregels kunnen enkel worden gesteld voor onderwerpen die door het Rijk of de provincie zijn aangegeven. Een voorbeeld van maatwerkregels: bij de afwatering van een wijk kunnen problemen in het rioolstelsel en het watersysteem ontstaan. Om dit te beperken kunnen in het omgevingsplan regels voor de afwatering van percelen van een wijk als maatwerkregels gesteld worden.

Vanuit de instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) moet in sommige gevallen het bevoegd gezag verplicht maatwerkregels stellen. Het gaat om de bescherming van woningen en andere gevoelige of kwetsbare bouwwerken tegen geur, geluid, externe veiligheid en trillingen.

Maatwerkvoorschriften en maatwerkregels hebben geen vastgelegde volgorde en bestaan daarmee naast elkaar. Een maatwerkvoorschrift wordt vaker naar aanleiding van een melding opgelegd, waardoor het een reactief karakter krijgt, in tegenstelling tot een maatwerkregel die juist een proactief karakter heeft. Een maatwerkregel kan namelijk ook voor toekomstige activiteiten gelden. Een maatwerkvoorschrift kan sneller worden opgelegd dan een maatwerkregel vanwege de procedure die gevolgd moet worden. Een maatwerkvoorschrift heeft immers de vorm van een beschikking waardoor het stellen van een dergelijk voorschrift enkele weken behelst. Dit in tegenstelling tot een maatwerkregel die de voorbereidingsprocedure van een omgevingsplan moet volgen. Dit kan maanden in beslag nemen.

[Wat heeft de voorkeur?](#)

Bij het koppelen van regels aan werkingsgebieden zal worden bekeken of en in welke gevallen het nodig is om maatwerkvoorschriften of -regels te stellen.

4.13 Zorgplichten bij specifieke gevallen

In de Omgevingswet is een algemene zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat naast de overheid ook inwoners en ondernemers verantwoordelijk zijn voor een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Deze algemene zorgplicht is vooral een vangnet als er geen specifieke gemeentelijke regels of rijksregels van toepassing zijn. Als deze specifieke gemeentelijke of rijksregels er wel zijn, geldt de algemene zorgplicht niet meer.

In de AMvB's zijn specifieke zorgplichten opgenomen. Deze borduren voort op de algemene zorgplicht, maar zijn concreter. Een specifieke zorgplicht is toegespitst op specifieke activiteiten voor concreet genoemde belangen. Zowel in het Besluit activiteiten leefomgeving als het Besluit bouwwerken leefomgeving staan specifieke zorgplichten. Het gaat bijvoorbeeld om zorgplichten voor milieubelastende activiteiten, het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden en brandveilig gebruik van bouwwerken. Deze specifieke zorgplichten maken duidelijk wat er wel en niet moet gebeuren. Bijvoorbeeld dat degene die verantwoordelijk is voor een activiteit, de beste beschikbare technieken gebruikt.

De specifieke zorgplichten in de AMvB's zijn algemene regels. Deze regels gelden direct voor inwoners en bedrijven. Daarnaast kunnen ook in het Omgevingsplan nog specifieke zorgplichten worden opgenomen.

Het handhaven op een (specifieke) zorgplicht is mogelijk. Wel vraagt de eis van de rechtszekerheid dat inwoners en ondernemers slechts kunnen worden aangesproken op naleving van de zorgplicht als zij vooraf hadden kunnen weten dat hun handelen of nalaten onmiskenbaar in strijd is met de zorgplicht. Het bevoegd gezag moet een in het kader van bestuurlijke handhaving gegeven last concreet invullen, zodat degene tot wie de last is gericht niet in het duister hoeft te tasten over wat te doen of na te laten. Het is niet voldoende om in de last uitsluitend aan te geven dat de zorgplicht moet worden nageleefd.

[Wat heeft de voorkeur?](#)

In 2022 zal worden bekeken of en in welke gevallen het wenselijk is om in de regels van het omgevingsplan specifieke zorgplichten op te nemen.

4.14 Meewerken aan initiatieven bij voorkeur via BOPA

Als een initiatief niet in het (tijdelijke) omgevingsplan past, kan op twee manieren aan het initiatief medewerking worden verleend: via het wijzigen van het omgevingsplan of via het verlenen van een vergunning om af te wijken van het omgevingsplan, de zogenaamde Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA). Voor de verschillen, zie hiervoor ook hoofdstuk 2. Voor afgegeven BOPA's heeft de gemeente de verplichting om deze periodiek te verwerken in het nieuwe omgevingsplan.

[Wat heeft de voorkeur?](#)

Wanneer er initiatieven zijn dan heeft de voorkeur om deze te laten plaatsvinden met toepassing van een BOPA. Dit is immers de snelste procedure. Op voorhand is echter niet uit te sluiten dat iedere ontwikkeling met een BOPA kan worden vergund of dat iedere initiatiefnemer altijd de voorkeur geeft aan toepassing van de BOPA. Daarom werken we in 2022 aan de regelset. Deze regelset kan gebruikt worden om snel en adequaat een wijziging van het tijdelijk omgevingsplan op te stellen en in routing te brengen en op die manier het betreffende initiatief te faciliteren.

4.15 Kostenverhaal gebiedsontwikkeling. Wat verandert er?

Voor nieuwe bouwontwikkelingen zijn in de Wet ruimtelijke ordening regels opgenomen over het verhalen van kosten. Het gaat dan om onder meer over ambtelijke uren, maar ook over ingrepen in het openbaar gebied. Ook in de Omgevingswet zullen regels gaan gelden voor kostenverhaal. Deze regels worden via de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet toegevoegd.

Als gevolg daarvan zullen ook voor het onderwerp kostenverhaal keuzes gemaakt moeten worden. Te denken valt bijvoorbeeld aan een verdeelsleutel voor kosten voor de verschillende activiteiten.

Het is onder de omgevingswet mogelijk om regels over het kostenverhaal in het omgevingsplan op te nemen, in plaats van dit via privaatrechtelijke overeenkomsten (meestal anterieure overeenkomsten) of als voorschriften bij omgevingsvergunning te regelen. In het Omgevingsbesluit

is vastgelegd voor welke activiteiten dit is toegestaan. Om dit vast te leggen in het omgevingsplan moet in ieder geval in het omgevingsplan worden opgenomen:

1. Binnen welk gebied de kosten worden gemaakt;
2. Welke kostensoorten aan het kostenverhaalgebied worden toegerekend;
3. Hoe de kosten over de activiteiten verdeeld worden;
4. Hoe de eindafrekening wordt geregeld.

Wat heeft de voorkeur?

Het opnemen van regels over kostenverhaal in het omgevingsplan heeft als voordeel dat in gebieden waar veel ruimte in de regels is gelaten voor initiatieven de regels voor het kostenverhaal al aan de voorkant transparant zijn voor initiatiefnemers. Het heeft de voorkeur om kostenverhaalregels in het omgevingsplan op te nemen in gebieden waar we met het omgevingsplan verschillende ontwikkelingen willen faciliteren.

4.16 Delegatie

De rol van de gemeenteraad bij het omgevingsplan onder de Omgevingswet blijft in grote lijnen hetzelfde. De gemeenteraad stelt nu bestemmingsplannen vast en stelt straks ook wijzigingen van het omgevingsplan vast. Nieuw is dat de Omgevingswet de mogelijkheid biedt om bepaalde wijzigingen te delegeren aan het college. Hoewel delegatie onder de huidige wetgeving niet mogelijk is, komt het ook nu voor dat het college beslist over ruimtelijke projecten en niet de raad. Denk hierbij aan de wijzigingsbevoegdheden en uit-te-werken-bestemmingen zoals opgenomen in de bestemmingsplannen of aan vergunningen waarvoor het Besluit Verklaring van geen bedenkingen van toepassing is. Voor dit laatste heeft de raad al besloten dat het college in die gevallen geen gebruik hoeft te maken van het adviesrecht van de raad (zaaknummer 1101104, 1 juni 2021).

Wat heeft de voorkeur?

De bevoegdheid om het omgevingsplan vast te stellen ligt bij de raad. Het is mogelijk om gevallen aan te wijzen waarbij het college die bevoegdheid heeft. Het voordeel van de bevoegdheid toekennen aan het college is een kortere proceduredtijd, daarmee verhoging van de dienstverlening en minder belasting van de organisatie en het bestuur. Een raadsvoorstel hierover zal volgen. Het voorstel zal uitgaan van de volgende lijn:

- primaat in het toekennen van functies aan locaties blijft bij de raad liggen (wettelijke verplichting)
- bij gevallen waarvoor nu al de bevoegdheid bij het college ligt, kan vanaf 1 januari 2023 voor het instrument omgevingsplan de bevoegdheid ook bij het college gelegd worden. Hierbij wordt gedacht aan het continueren van de huidige wijzigingsbevoegdheden en uit-te-werken-bestemmingen zoals opgenomen in de bestemmingsplannen en de huidige gevallen waarvoor het niet nodig is advies te vragen aan de raad om af te kunnen wijken van het omgevingsplan.

5 Aanpak omgevingsplan

In de voorgaande hoofdstukken is een beeld geschetst van waar we staan, wat we nog te doen hebben in onze voorbereidingen en welke keuzes we maken om de komende jaren aan het omgevingsplan te werken. Dit hoofdstuk geeft een beeld in de manier waarop we dat willen gaan doen in relatie tot het betrekken van specialisten en hoe we stapje voor stapje komen tot het omgevingsplan vanuit een gebiedsgerichte benadering.

5.1 In welk tempo willen we het omgevingsplan realiseren?

We zien een drietal mogelijkheden voor ons om het omgevingsplan te realiseren.

- Versneld (van 2023 tot en met 2026)
- Stapsgewijs (van 2023 – tot en met 2027)
- Pieken aan het einde (van 2026 tot 1 januari 2030)

Versneld (bv van 2022-2026)

Deze aanpak vereist een planmatige manier van werken, met als doel om het omgevingsplan te realiseren in één raadsperiode.

Voordelen

- (Versneld) uitvoering geven aan toekomstbeeld, omgevingsvisie, opgaven en dienstverlening;
- (Bestemmings)plannen worden geharmoniseerd (herstellen van ‘dubbelingen’ uit bestemmingsplannen);
- Initiatiefnemers weten eerder waar ze aan toe zijn.

Nadelen

- Al aan de slag voor de Omgevingsvisie geaccordeerd is;
- Sterke interne druk op gereed krijgen van het omgevingsplan.

Stapsgewijs (2022-2027)

Deze aanpak is het meest wendbaar, met als doel om zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande initiatieven en zelf in staat zijn om het zelf te gaan kunnen

Voordelen

- Meer ruimte om (delen) parallel te ontwikkelen aan de Omgevingsvisie;
- Wendbare aanpak: meer focus op voeren van regie, leren en verbeteren;
- Toewerken naar het zelf kunnen wijzigen van het omgevingsplan.

Nadelen

- Beslaat meerdere raadsperiode's;
- Minder snel toewerken naar een juridisch kader;
- Toename van BOPA's die verwerkt moeten worden in nieuw omgevingsplan;
- Druk op de organisatie over langere periode.

Piek aan het eind (2027-2030)

Zo lang mogelijk uitstellen. Te beginnen met het (verplicht) verwerken van BOPA's van de afgelopen jaren.

Voordelen

- Afwachten biedt ruimte om (enigszins) gebruik te maken van ervaringen andere gemeenten;
- Minder tijdsdruk bij de invoering van de Omgevingswet.

Nadelen

- Langere periode waarin afwegingen moeten worden gemaakt op basis van huidig regime;
- Lange tijd blijven werken met meerdere regimes. BOPA's moeten elke vijf jaar verwerkt; worden in nieuw omgevingsplan. Druk zal starten met verwerken van de BOPA's;
- Druk op de organisatie over langere periode en harde deadline.
- Initiatieven die niet met een BOPA kunnen worden gerealiseerd, leiden tot een wijzigen van het omgevingsplan.
-

5.2 Stapsgewijs leren

Het stapsgewijs ontwikkelen sluit het beste aan op de lerende aanpak die we voor ogen hebben. Vanuit een geleidelijke doorontwikkeling van de huidige regels werken we toe richting een nieuw omgevingsplan. Met de ervaring spelen we in op het proces en ontwikkelingen binnen de gemeente Molenlanden of ervaringen bij andere gemeentes of omgevingspartners. Binnen deze manier van werken, werken we planmatig en doelgericht, waarbij tussentijdse mijlpalen en evaluatiemomenten een belangrijke rol spelen en waar wordt bijgestuurd waar nodig. In deze aanpak zullen we meerdere keren per jaar een wijzigingsbesluit nemen, waarmee we het omgevingsplan wijzigen. We hebben binnen deze aanpak de volgende resultaten voor ogen:

Jaartal	Aanvliegroute
2022, 23	Visie vertalen in regelset voor dorpskernen en linten. Wijzigen omgevingsplan voor 2 dorpskernen en linten
2024	Doorvertaling omgevingsplan naar 6 dorpskernen en linten
2025	Doorvertaling overige dorpskernen en linten
2026	Vertalen visie in regelset voor bedrijventerrein en buitengebieden. Omzetten OP voor 1 bedrijventerrein en buitengebied
2027	Wijzigen omgevingsplan overige bedrijventerreinen en buitengebieden
2028	Resterende gebieden, zoals parken en groengebieden

