



Op weg naar een Omgevingsplan

Afrondende procesnotitie deel woonkernen

September 2021

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel notitie

In het kader van de Omgevingswet dienen we uiterlijk eind 2029 over één allesomvattend en gebiedsdekkend omgevingsplan te beschikken. Hieraan geven we sinds 2019 gefaseerd invulling. Op basis van het Plan van Aanpak “Op weg naar een Omgevingsplandeel Woonkernen” (september 2019) zijn we gestart met het opstellen van het omgevingsplan(deel) voor de woonkernen, met als doel invulling te geven aan een driedelige opgave:

1. de **actualisatie en harmonisatie van de huidige planologische kaders**, als opgenomen in de geldende bestemmingsplannen, binnen de kaders die de instructieregels vanuit het Rijk en de provincie daar aan stellen.
2. de **actualisatie en integratie van andere gemeentelijke regels over de fysieke leefomgeving** die vooralsnog zijn opgenomen in andere gemeentelijke verordeningen. Ook hier geldt dat dit binnen de kaders van de instructieregels vanuit het Rijk en de provincie dient te gebeuren.
3. de afweging in hoeverre en op welke wijze we **invulling geven aan de lokale afwegingsruimte**, binnen de kaders van de instructieregels vanuit het Rijk en de provincie, waarbij ook de ‘bruidsschat’ wordt betrokken.

Hoewel de Omgevingswet nog niet in werking is getreden en er eind 2019 nog geen noodzaak was om al te starten met het opstellen van het omgevingsplan, werd daarvan wel de meerwaarde ingezien om vroegtijdig te starten. Redenen daarvoor waren onder meer:

- er kan ervaring worden opgedaan met het (nieuwe) integrale werken;
- er kunnen lokale accenten worden gelegd en er kan (vroegtijdig) worden verkend welke ruimte er is voor het bieden van ruimte voor initiatieven en deregulering;
- een lange overgangperiode is niet wenselijk, omdat in die periode geen c.q. nog niet optimaal gebruik kan worden gemaakt van de mogelijkheden en verbeteringen die de Omgevingswet biedt, terwijl inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties op dat punt wel bepaalde verwachtingen hebben.
- al zelf inhoudelijk aan de slag gaan en standpunten bepalen, om op basis daarvan – zo nodig – het gesprek aan te kunnen gaan met andere bestuurslagen, wanneer zij invulling gaan geven aan de implementatie van de Omgevingswet en hun kerninstrumentarium onder die wet.

Het is steeds de bedoeling geweest een **raamwerk** gereed te hebben, waarbinnen gaandeweg nieuwe ontwikkelingen en nieuwe informatie kunnen worden verwerkt. Als eindresultaat werd daarom een **bruikbare bouwsteen** beoogd, die vervolgens als groeidocument verder kan worden aangevuld tot een gebiedsdekkend omgevingsplan. Daarbij is ook benoemd dat externe factoren en ontwikkelingen het proces kunnen en zullen beïnvloeden, maar dat dat geen aanleiding is om te afwachten, ook al zal op sommige onderwerpen wel een pas op de plaats moeten worden gemaakt.

Inmiddels zijn we zo’n twee jaar verder en is het tijd om de balans op te maken en om te komen tot een afronding van deze opdracht. In dit document worden de resultaten van het doorlopen proces beschreven. Daarbij wordt niet alleen ingegaan op het eindproduct, maar ook op de ervaringen die we hebben opgedaan. Ook wordt ingegaan op het vervolgproces en worden aandachtspunten voor dat vervolg benoemd.

1.2 Opzet notitie

In navolgende hoofdstukken wordt voor de beeldvorming eerst kort herhaald wat de doelen en verbeterdoelen zijn die ten grondslag liggen aan de Omgevingswet (hoofdstuk 2). In hetzelfde hoofdstuk wordt voorzien in een korte introductie van het instrument omgevingsplan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de aanvankelijk beoogde aanpak, zoals vastgelegd in het Plan van Aanpak d.d. september 2019, om vervolgens per fase uit dat Plan van Aanpak de resultaten en ervaringen te beschrijven. Dit wordt verder geïllustreerd aan de hand van enkele uitgelichte onderwerpen in het vierde hoofdstuk van deze rapportage. Verder wordt in het vijfde hoofdstuk een voorstel gedaan voor de invulling van het proces om te komen tot een integraal en gebiedsdekkend omgevingsplan voor onze gemeente. Tenslotte wordt ingegaan op de status van de bouwsteen.

2 De Omgevingswet en het Omgevingsplan

2.1 Inleiding

Voor de beeldvorming wordt hierna nogmaals kort het doel en de aanleiding voor de Omgevingswet geschetst, net als de verbeterdoelen die daarbij zijn benoemd. Hoewel deze inmiddels bekend zullen zijn, worden ze kort herhaald, omdat er later in deze rapportage naar wordt verwezen. Ook is volledigheidshalve voorzien in een korte kenschets van het omgevingsplan.

2.2 Doel en aanleiding Omgevingswet

De Omgevingswet heeft twee belangrijke beleidsdoelen die ook tot uitdrukking worden gebracht in de wettekst. Kortweg samengevat: Met het oog op duurzame ontwikkeling:

- het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit;
- het doelmatig beheren en in stand houden, gebruiken en ontwikkelen van de leefomgeving.

Uitgaande van het motto en de beleidsdoelen zijn door de minister vier verbeterdoelen geformuleerd die met de inwerkingtreding van de wet behaald dienen te worden, te weten:

Meer gebruiksgemak: inzichtelijk en voorspelbaar

Het nieuwe stelsel wordt *transparanter*. Het is de bedoeling dat inwoners, initiatiefnemers en overheden over dezelfde informatie beschikken, zodat vanuit een samenwerkingsrelatie naar oplossingen kan worden gezocht. Hiervoor wordt het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ingericht. Alle overheden en uitvoeringsorganisaties moeten hierop gaan aansluiten. In dit verbeterdoel ligt ook de wens besloten om *regels beter toegankelijk en begrijpelijk* te maken voor de burger.

Een meer integrale benadering: de fysieke leefomgeving centraal

Een *integrale benadering* stelt ons beter in staat om de fysieke leefomgeving in de gemeente als één geheel te beschouwen. Gezondheid en veiligheid krijgen met de Omgevingswet ook een stevigere plek in het ruimtelijke domein: hoe kunnen we onze leefomgeving zodanig inrichten dat deze veilig is en bijdraagt aan het welzijn van onze inwoners? Dit verbeterdoel vraagt ook om een goede gemeentelijke interne (afdelingsoverstijgende) afstemming en weging van 'sectorale' belangen. Het vraagt ook om een goede samenwerking met partners als de RUD, de GGD, Veiligheidsregio, naast de buurgemeenten en de provincie.

Ruimte voor maatwerk, lokale afwegingsruimte

Lokale vraagstukken moeten lokaal kunnen worden opgelost. Dat betekent dat gemeenten meer in staat worden gesteld om, samen met inwoners, in te kunnen spelen op *lokale behoeften*. Dat kunnen andere milieunormen of duurzaamheidsvraagstukken zijn, maar ook bijvoorbeeld gezondheidsproblematiek of overlast.

Een snellere en betere besluitvorming

De doorlooptijden bij de meeste vergunningprocedures in het omgevingsrecht gaan terug van maximaal 26 weken naar maximaal 8 weken. Dat heeft effect op werkprocessen, capaciteit en prioriteitstelling. Overigens krijgt de gemeente wel de mogelijkheid om in bepaalde gevallen zelf de uitgebreide procedure van toepassing te verklaren, maar deze nieuwe termijnen geven aanleiding om nog eens kritisch naar vergunningplichten te kijken, ook gezien

het feit dat de gemeente onder de Omgevingswet nog meer *zelf kan bepalen* waarvoor ze nog een *vergunningplicht* wil instellen.

2.3 Het Omgevingsplan in kort bestek

Het omgevingsplan van de gemeente Stein bevat straks de regels voor de fysieke leefomgeving op lokaal niveau. Alle bestemmingsplannen en verordeningen die betrekking hebben op de fysieke (leefomgeving) ruimte worden geïntegreerd in het omgevingsplan en verdwijnen als aparte regels. In het omgevingsplan worden ook de beleidsdoelen uit de omgevingsvisie (momenteel in afronding als ontwerp) concreet vertaald. Daarnaast worden regels vanuit het Rijk overgedragen aan gemeenten (zogenoemde bruidsschat), welke regels dan ook een plek krijgen in het omgevingsplan.

Het begrip fysieke leefomgeving vormt de afbakening van de reikwijdte van de Omgevingswet. Het begrip is niet uitputtend gedefinieerd in de Omgevingswet. Wel is in de Omgevingswet een opsomming opgenomen van zaken die daar *in ieder geval* onder worden begrepen. Dat zijn bijvoorbeeld bouwwerken, infrastructuur, water(systemen), bodem, lucht, landschappen, natuur en cultureel erfgoed.

Ook gevolgen voor de fysieke leefomgeving behoren tot het domein van de Omgevingswet. Daaronder valt in ieder geval het wijzigen van onderdelen van de fysieke leefomgeving en het gebruik ervan. Ook het gebruik van natuurlijke hulpbronnen en activiteiten die emissies van bijvoorbeeld geluid of (lucht)verontreinigende emissies met zich mee brengen vallen daar onder. Het juist nalaten van activiteiten kan ook gevolgen voor de fysieke leefomgeving hebben en daarmee onder de reikwijdte van de Omgevingswet vallen.

In de basis kan het omgevingsplan worden gezien als de opvolger van het bestemmingsplan, maar met een aantal wezenlijke verschillen. Die verschillen hebben zowel te maken met de inhoud (verbreding reikwijdte van ‘goede ruimtelijke ordening’ naar ‘veilige en gezonde fysieke leefomgeving’), de opzet en structuur, als de (her)verdeling van taken en bevoegdheden die voortvloeien uit de Omgevingswet. Hierna worden kort enkele belangrijke wijzigingen beschreven (niet uitputtend) om dit te illustreren.

1. **Eén omgevingsplan per gemeente:** er resteert uiterlijk eind 2029 nog maar één gebiedsdekkend omgevingsplan voor de hele gemeente, in plaats van de circa 30 bestemmingsplannen en wijzigingsplannen die voor de gemeente gelden anno 2021. Ontwikkelingen en wijzigingen worden naar behoefte doorgevoerd in dit ene omgevingsplan. Er is dus geen periodieke, integrale herziening meer aan de orde.
2. **Regels over activiteiten die de fysieke leefomgeving wijzigen horen exclusief thuis in het omgevingsplan.** Denk aan regels over bouwen en gebruik nu opgenomen in het bestemmingsplan (wonen, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, uitoefening beroep aan huis e.d.), maar ook aan aanlegactiviteiten, het kappen van bomen, het innemen van een standplaats of het aanleggen van een inrit. Deze activiteiten moeten daarom straks worden gereguleerd via het omgevingsplan.
3. **Niet alleen regels over wat en waar mag worden gebouwd, maar ook of daarvoor (nog) een vergunning nodig is.** Daarmee krijgt de gemeente voor een belangrijk deel de regie over de mogelijkheden om vergunningvrij te mogen bouwen binnen de gemeente. Daarbij gaat het met name over planologische, stedenbouwkundige en esthetische aspecten (ruimtelijke kwaliteit). De bouwtechnische aspecten worden immers (grotendeels) in het systeem van private kwaliteitsborging ondergebracht, waarbij de vergunningplicht voor die aspecten wordt omgezet in een meldingsplicht (Wet kwaliteitsborging voor het bouwen).

4. **Verdere digitalisering.** Bestemmingsplannen zijn al raadpleegbaar, maar beoogd wordt het omgevingsplan nog beter digitaal raadpleegbaar en bevroegbaar te maken en informatie gericht te tonen aan de hand van de informatiebehoefte van degene die het omgevingsplan raadpleegt. Ook het op basis van de juridische regels kunnen maken van zogenoemde toepasbare regels als basis voor vragen- en beslisbomen (in een aantal vragen antwoord op de vraag of iets mag en of daarvoor een vergunning nodig is) dragen daar aan bij.
5. **Normstelling milieuaspecten.** Gemeenten bepalen binnen de bandbreedte die het Rijk biedt zelf welke normen ze willen hanteren voor bijvoorbeeld de hoeveelheid geluid dat een bedrijf mag maken, de parameters voor de bodemkwaliteit voor woonpercelen of voor de nagestreefde luchtkwaliteit.
6. **Integraal reguleren bepaalde milieubelastende activiteiten.** Het Rijk laat voor een aantal milieubelastende activiteiten (typen bedrijven/bedrijvigheid) de huidige milieuregels los, met als doel dat gemeenten zelf kunnen bepalen of voor dergelijke bedrijven nog milieuregels moeten gelden en zo ja, welke.

2.4 Huidige stand van zaken invoering Omgevingswet : wat moet en wanneer?

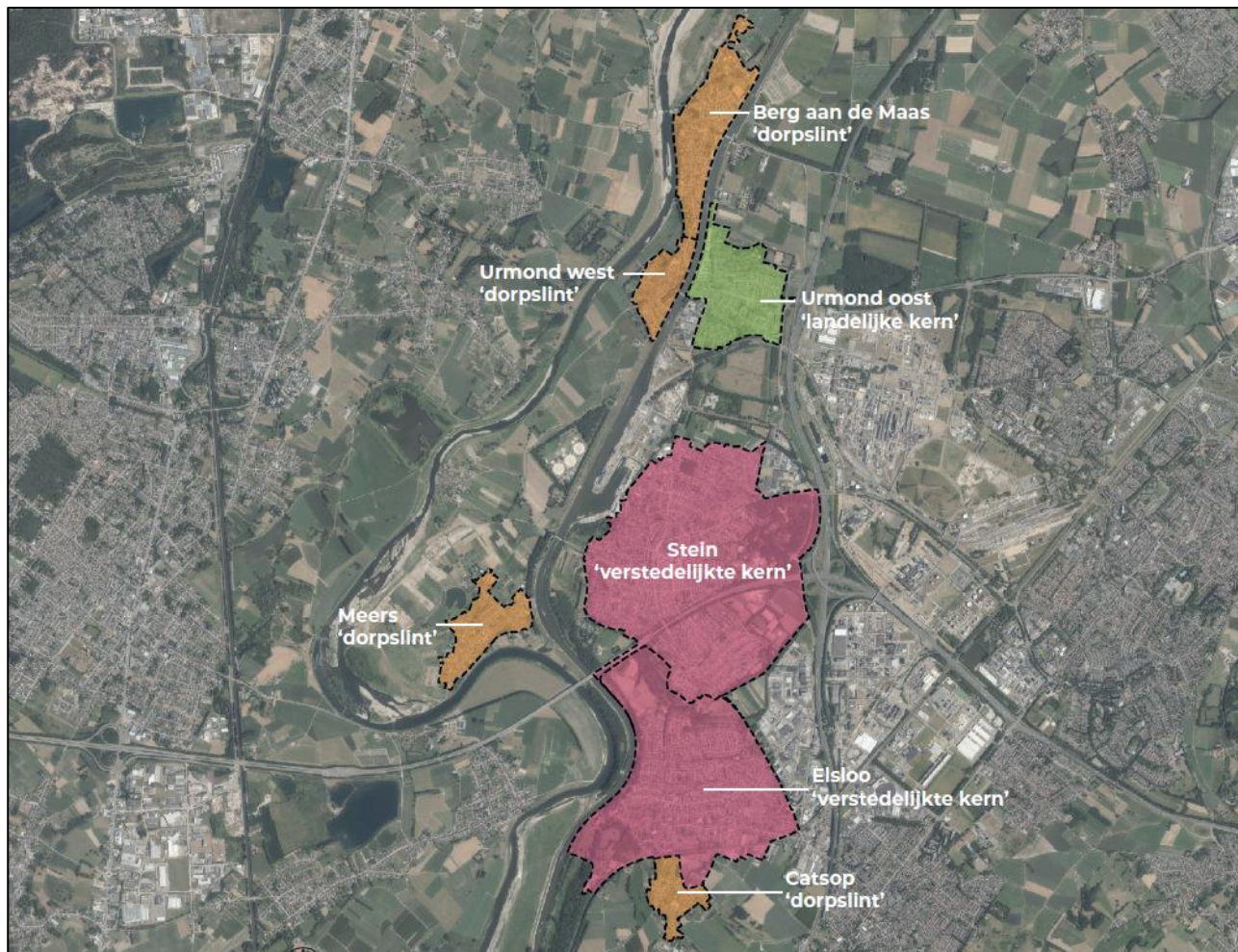
Ten tijde van het opstellen van het Plan van Aanpak in september 2019 was de beoogde datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet nog 1 januari 2021. In mei 2020 is de datum van inwerkingtreding gewijzigd in 1 januari 2022 en vervolgens is die datum in mei 2021 weer aangepast, ditmaal naar de vooralsnog beoogde datum van invoering: **1 juli 2022**.

Tot de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 juli 2022, kunnen nog bestemmingsplannen in procedure worden gebracht. Net als alle andere bestemmingsplannen die voorheen al zijn vastgesteld, blijven die plannen na inwerkingtreding van de Omgevingswet hun geldigheid behouden en vormen samen met de zogenoemde bruidsschat het tijdelijk omgevingsplan voor onze gemeente. Bestemmingsplannen die we voor 1 juli 2021 als ontwerp ter inzage leggen, kunnen ook na die datum nog als bestemmingsplan worden vastgesteld. Vervolgens is er tot en met 2029 de tijd om te komen tot een compleet en gebiedsdekkend omgevingsplan voor de gemeente Stein.

3 Het Plan van Aanpak

3.1 Gefaseerde aanpak

De aanvankelijke aanpak voor het opstellen van een deel van het omgevingsplan voor de woonkernen is beschreven in het Plan van Aanpak “Op weg naar een Omgevingsplandeel Woonkernen” (september 2019). Conform dat Plan van Aanpak hanteren we bij het opstellen van het omgevingsplan een driedeling in gebieden, te weten de woonkernen, het buitengebied en de bedrijventerreinen. De aanpak en de resultaten tot dusver hebben betrekking op de woonkernen (Stein, Elsloo, Urmond, Berg aan de Maas, Meers en Catsop).



Globale begrenzing plangebied voor omgevingsplandeel woonkernen

Het Plan van aanpak gaat uit van vier fasen, met ieder een eigen deelproduct als eindresultaat. Deze fasen zijn als volgt beschreven en afgebakend in het Plan van Aanpak.

Fase 1: Technische inventarisatie

- Er wordt gestart met een technische inventarisatie en vergelijking van de bestemmingsplannen Kern Stein, Kern Elsloo, Kern Urmond-Kern Berg en Kern Meers.
- Het doel is om een eenduidige regeling te formuleren voor alle woonkernen.

- Regels die door de vergunningverleners als onlogisch/ onwerkbaar/ onduidelijk worden beschouwd of waar “standaard” van wordt afgeweken, worden heroverwogen.
- Relevante afwijkingsbesluiten worden verwerkt in de planregeling.

Resultaat: Technische planregeling

Fase 2: Uitgangspunten inhoud regeling

- In deze fase wordt onderzocht van welke mogelijkheden die de Omgevingswet biedt ten aanzien van de inhoud van een omgevingsplan wij gebruik willen gaan maken.
- Er worden keuzes op hoofdlijnen gemaakt over onder meer toepassing van instructieregels (het mengpaneel), omgevingswaarden, omgevingsprogramma's, het detailniveau van regels, deregulering en het al dan niet opnemen van verschillende vergunningplichten en maatwerk.

Resultaat: Uitgangspuntennotitie inhoud omgevingsplan

Fase 3: Integratie regelgeving

- Beleid en regelgeving van het fysieke domein (zoals APV) worden overgeheveld naar de omgevingsplanregeling, indien mogelijk ook al het nieuwe erfgoedbeleid.
- De externe partners GGD, RUD, Waterschap en Veiligheidsregio wordt gevraagd om advies uit te brengen.
- Toetsing en integratie provinciale regelgeving: structuurvisies wonen, ruimtelijke economie en visie vrijetijdseconomie en eventuele al bekendgemaakte provinciale en nationale instructies en instructieregels.
- Integratie nieuwe rijksregels.

Resultaat: Integrale planregeling

Fase 4: participatie, communicatie, deregulering

- Aan de Raad wordt input gevraagd ten aanzien van deregulering. Dit zijn politieke keuzes.
- Aan inwoners/stakeholders wordt gevraagd om input te geven vanuit de gebiedskennis/ervaring waar zaken anders kunnen worden geregeld en waar gewenste ontwikkelingen nog mogelijk zijn. Voorbeeld: wijkgerichte aanpak Nieuwdorp.
- Er vindt afstemming plaats over de systematiek met de buurgemeenten in de Westelijke Mijnstreek.

Resultaat: Concept planregeling woonkernen, bouwsteen voor gebiedsdekkend omgevingsplan

In navolgende paragrafen wordt aan de hand van deze fasering beschreven wat de status en de resultaten van het doorlopen van het traject zijn.

3.2 Fase 1 | Technische inventarisatie

Conform Plan van Aanpak zijn we gestart met een inventarisatie en analyse van de geldende bestemmingsplannen voor de verschillende kernen. Daarbij hebben we niet alleen de bestemmingsplannen onderling vergeleken, maar er is ook geïnterviewd welke vergunningen er in de afgelopen jaren binnen het gebied zijn verleend en er is geanalyseerd of daar trends uit af te leiden zijn. In deze fase is hebben we conform aanpak ook geïnterviewd welke knelpunten en aandachtspunten we in de dagelijkse vergunning-, toezicht- en handhavingspraktijk (VTH-praktijk) ervaren, die we vervolgens hebben meegenomen in de vervolgfases.

Bestemmingsplannen

De inventarisatie van de geldende bestemmingsplannen liet zien dat er weinig wezenlijke verschillen tussen de diverse bestemmingsplannen voor de kernen bestaan. Voor wat betreft systematiek en mogelijkheden die per bestemming worden geboden sluiten de plannen goed op elkaar aan. Onze ervaringen met de huidige bestemmingsplannen voor de kernen in de dagelijkse vergunning-, toezicht- en handhavingspraktijk van de afgelopen jaren, hebben bij de latere bestemmingsplannen tot relatief kleine aanpassingen geleid, waardoor de meest recente plannen (Kern Meers en Kern Urmond-Kern Berg) het meest representatief zijn om als basis te dienen voor een uniforme en eenduidige regeling voor alle woonkernen.

Omgevingsvergunningen en praktijkervaringen

De omgevingsvergunningen die tot de grootste afwijkingen van de geldende bestemmingsplannen hebben geleid, hebben we eerder al grotendeels vertaald naar een nieuw bestemmingsplan, het op 28 mei 2020 vastgestelde “Veegplan kernen gemeente Stein”. Met dit bestemmingsplan hebben we ook in de praktijk gebleken omissies in andere bestemmingsplannen voor de kernen hersteld. Begin 2022 starten we met het opstellen van een tweede veegplan, waarin weer omgevingsvergunningen kunnen worden verwerkt en waarin we ook aanpassingen kunnen verwerken die leiden tot een verbetering voor in de VTH-praktijk ervaren knelpunten of onduidelijkheden.

Naar een eenduidige (technische) planregeling: behoefte aan ‘basale’ uitgangspunten

Vervolgens hebben we al snel ervaren dat het opstellen van een omgevingsplan vraagt om meer keuzes dan het opstellen van een bestemmingsplan. Het opstellen van bestemmingsplannen gebeurt grotendeels geroutineerd, waarbij de aandacht met name uitgaat naar het maatwerk dat nodig is voor een goede afbakening van een ontwikkeling, met een min of meer gestandaardiseerde regeling als vertrekpunt. Zoals uit de analyse van de geldende bestemmingsplannen immers ook is gebleken, vertonen de huidige bestemmingsplannen weinig verschillen. Bovendien is de structuur van een bestemmingsplan, van de opbouw van de regels tot aan het kleurgebruik op de verbeelding in vergaande mate voorgeschreven door het Rijk en daarmee een gegeven.

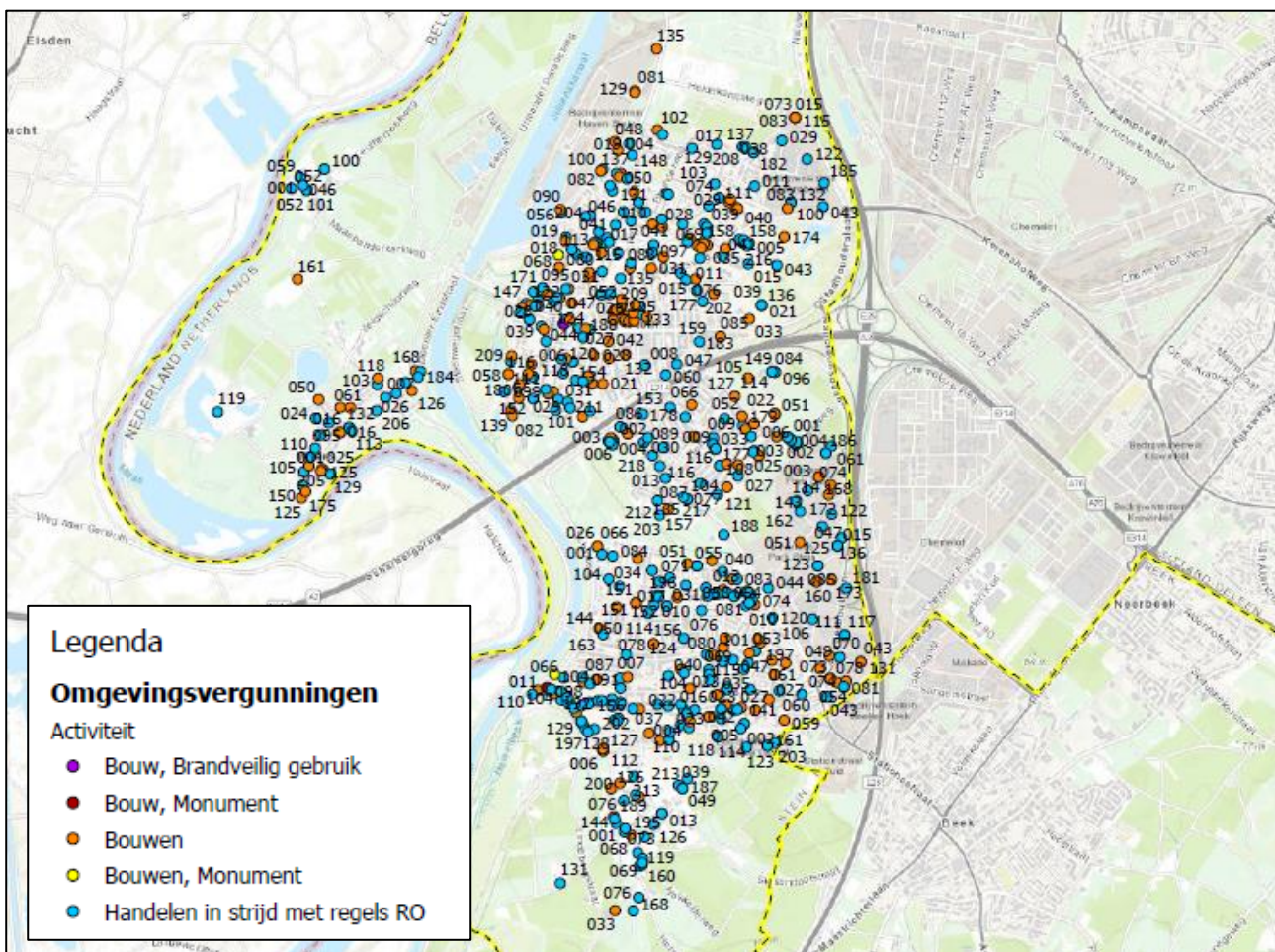
Voor het overige heeft de analyse van de verleende vergunningen weinig knelpunten of trends laten zien die op zichzelf aanleiding geven om de huidige bestemmingsplannen op onderdelen te herzien. Wel is gebleken dat vergunningen voor het kappen van bomen in tuinen bij woningen vrijwel altijd worden verleend.

Zoals we al beknopt hebben beschreven in hoofdstuk 2 van deze rapportage, is er bij het opstellen van het omgevingsplan meer te kiezen. Zowel voor wat betreft mogelijkheden (wat kan?) als ten aanzien van de noodzakelijke inhoud (wat moet?).

Een voornaam eerste punt van keuze is de opzet en structuur. Het omgevingsplan is grotendeels vormvrij en we hebben er straks nog maar één van. ***Dat vraagt om doordachte keuzes ten aanzien van de opzet en structuur:***

- die structuur moet passend zijn voor het faciliteren van nieuwe ontwikkelingen, maar ook voor het beheer van de huidige situatie én het uitsluiten van ongewenste ontwikkelingen;
- de structuur moet gebiedsgericht onderscheid mogelijk maken, onder meer door onderscheid te kunnen maken tussen de woonkernen, het buitengebied en de bedrijventerreinen;
- tenslotte moet de structuur toekomstbestendig zijn, waardoor ook regelingen voor toekomstige, voorsnog onbekende ontwikkelingen en maatschappelijke opgaven er een plek in kunnen krijgen.

Een tweede belangrijk punt is het feit dat het omgevingsplan meer is dan alleen een toetsingskader voor aanvragen voor een omgevingsvergunning om iets te mogen bouwen of een regeling die bepaalt waar je mag wonen en waar je een bedrijf mag vestigen, hetgeen in de kern de strekking van een bestemmingsplan is. In het omgevingsplan bepalen we als gemeente straks ook zelf en per activiteit wanneer een vergunning nodig is, wanneer een activiteit voor aanvang moet worden gemeld of dat iets vergunningvrij mogelijk is.



Uitsnede kaartbeeld analyse verleende omgevingsvergunningen

Een derde belangrijk punt is de noodzaak om in het omgevingsplan invulling te geven aan het zogenoemde mengpaneel: welke normstelling hanteren we in onze gemeente voor wat betreft bijvoorbeeld geluid, bodemkwaliteit en omgevingsveiligheid? Het aantal dB's aan geluid dat een bedrijf straks mag maken volgt niet meer uit landelijke regelgeving (nu bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit), maar leggen we als gemeente zelf vast in

ons omgevingsplan. Hetzelfde geldt bijvoorbeeld voor de normen voor de bodemkwaliteit, waaraan moet worden getoetst bij bodemonderzoeken.

Het voorgaande heeft ertoe geleid dat we het opstellen van de Nota van Uitgangspunten (fase 2) naar voren hebben gehaald en het opstellen van de technische planregeling hebben gecombineerd met het opstellen van de integrale planregeling (fase 3).

Eindproduct

Het eindproduct van fase 1 is de rapportage 'Technische inventarisatie vigerende bestemmingsplannen Omgevingsplandeel Woonkernen' (juni 2020). Van het oorspronkelijk beoogde eindproduct in de vorm van een technische planregeling is om twee redenen afgezien:

1. De verschillen tussen de diverse bestemmingsplannen zijn gezien de resultaten van de uitgevoerde inventarisatie en analyse relatief beperkt. Daar eerst één uniforme regeling 'oude stijl' (bestemminsplan) van te maken om dat vervolgens om te zetten naar een regeling 'nieuwe stijl' (omgevingsplan) is in dat licht niet efficiënt gebleken.
2. Gezien het voorgaande is aanleiding gezien eerst enkele basale uitgangspunten te formuleren, hetgeen vorm heeft gekregen in fase 2: de Nota van Uitgangspunten.

3.3 Fase 2 | Uitgangspunten Nota van uitgangspunten

Zoals we hiervoor hebben toegelicht, hebben we tijdens de eerste fase, na afronding van de inventarisatie en analyse van de geldende bestemmingsplannen en vergunningen en in aanloop naar het opstellen van een uniforme technische planregeling, geconstateerd dat behoefte is aan afbakening van de opgave, door enkele (basale) uitgangspunten te benoemen, te bespreken met en te laten vaststellen door de gemeenteraad. Juist omdat we zoveel te kiezen hebben, is een valkuil dat teveel opties en mogelijkheden de kern van de opgave vertroebelen, namelijk het (binnen relatief korte tijd) komen tot een raamwerk, waarbinnen gaandeweg nieuwe ontwikkelingen en nieuwe informatie kan worden verwerkt, met als eindresultaat voor dit traject een bruikbare bouwsteen die als groeidocument dient om te komen tot een gebiedsdekkend omgevingsplan.

Op basis van diverse ambtelijke sessies en gesprekken met de gemeenteraad zijn 10 uitgangspunten opgenomen in een Nota van Uitgangspunten (maart 2020). In bijlage 1 bij deze rapportage zijn ze nogmaals integraal opgenomen, inclusief de toelichting op deze uitgangspunten, zoals opgenomen in de Nota van Uitgangspunten. Beknopt weergegeven betreft het de navolgende uitgangspunten.

1. Het uitgangspunt voor de woonkernen is een beheersmatige regeling, afgestemd op de huidige situatie, waarin verleende omgevingsvergunningen en verbeterpunten betrekking hebbende op de fysieke leefomgeving worden verwerkt.
2. Regels in het omgevingsplan moeten duidelijk en helder zijn voor degene tot wie de regel zich richt. Dat vraagt met name voor de zogenoemde topactiviteiten in woonkernen om duidelijke en gesloten normen, die geschikt zijn voor een vertaling naar toepasbare regels, ook vanuit het oogpunt van een goede dienstverlening.

3. Deregulering is geen doel op zich. Regels uit de vigerende bestemmingsplannen en huidige verordeningen worden daarom in beginsel beleidsneutraal overgenomen. Wel kijken we kritisch naar de wijze waarop het doel van onze huidige regels kan worden bereikt.
4. De gemeente Stein is ambitieus. Het is de wens om op relatief korte termijn te beschikken over een 'echt' omgevingsplan. We hoeven echter niet het wiel opnieuw uit te vinden en sluiten daarom waar mogelijk aan bij modellen vanuit de VNG (Casco, staalkaarten).
5. Algemene regels hebben waar mogelijk de voorkeur boven meldings- dan wel vergunningplichten. Gebiedsgericht onderscheid is daarbij wenselijk.
6. Voor wat betreft de milieuaspecten wordt aangesloten bij de landelijke standaardnormen. Hiervan afwijken gebeurt alleen als daartoe noodzaak is of als het meerwaarde heeft.
7. Het omgevingsplandeel Woonkernen moet aansluiten en afgestemd worden op het momenteel in voorbereiding zijnde omgevingsplan 'Chemelot'.
8. Bij de functietoedeling aan locaties wordt uitgegaan van differentiatie in mogelijkheden voor verschillende gebieden voor zover het beleid of de dynamiek van die gebieden hierom vragen.
9. Voor de inrichting van het participatietraject rondom het omgevingsplan en in dat plan op te nemen vergunningplichten wordt aangesloten bij het gemeentelijk koersdocument 'Participatie & Omgevingswet en de uitwerking daarvan.
10. Het omgevingsplandeel Woonkernen moet aansluiten en afgestemd worden op de momenteel in voorbereiding zijnde omgevingsvisie.

Aan de hand van deze uitgangspunten zijn we verder aan de slag gegaan met het opstellen van een integrale planregeling 'nieuwe stijl', waarbij de regels uit de huidige bestemmingsplan op uniforme wijze zijn ondergebracht in een nieuwe structuur die voldoet aan de van toepassing zijnde standaarden en met in acht neming van de hiervoor genoemde uitgangspunten. Daarbij is ook rekening gehouden met de actuele en op dat moment aankomende beleidskaders (zoals de Nationale Omgevingsvisie), welke beleidskaders zijn geïntegreerd en zijn beschreven in de Nota van Uitgangspunten

Eindproduct

Nota van uitgangspunten Omgevingsplandeel Woonkernen (maart 2020), als vastgesteld door de gemeenteraad in maart 2020.

3.4 Fase 3 | Integratie regelgeving

Na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten is gestart met het daadwerkelijk opstellen van de regels. Zoals we eerder in dit document hebben aangegeven, hebben we er daarbij in fase 1 voor gekozen om géén uniforme planregeling 'oude stijl' op te stellen op basis van de geldende bestemmingsplannen. In deze derde fase is daarom op basis van de resultaten van fase 1 en fase 2 gestart met het opstellen van de daadwerkelijke planregeling, waarbij zowel de planologische regels vanuit de huidige bestemmingsplannen als die regels die betrekking hebben op (het wijzigen van onderdelen van) de fysieke leefomgeving zijn geïntegreerd. Deze regels zijn hoofdzakelijk afkomstig uit de huidige Algemene Plaatselijke Verordening.

De aanpak algemeen

Kort samengevat is gekozen voor een aanpak, waarbij stap voor stap invulling is gegeven aan de regeling door het begeleidende externe bureau (Pouderoyen Tonnaer), samen met de geformeerde projectgroep. In deze projectgroep waren zowel beleidsmedewerkers, VTH-medewerkers als de projectleidster voor de omgevingsvisie vertegenwoordigd, naast adviseurs van het extern bureau. Deze aanpak en projectgroepsamenstelling maakte het goed mogelijk om:

- ondanks de in beginsel beleidsneutrale insteek van het omgevingsplan de huidige planregels te beoordelen op de meest actuele (vastgestelde) beleidsinzichten, maar ook de praktische uitvoerbaarheid bij vergunningverlening en handhaving;
- een goede afstemming te bereiken tussen de in voorbereiding zijnde omgevingsvisie en het omgevingsplandeel voor de woonkernen en
- in de vorm van coproductie samen met het extern bureau te voorzien in kennisdeling met en -borging binnen de eigen organisatie, waardoor kennis en ervaring niet verloren gaat wanneer de opdracht van het extern bureau is afgerond en beëindigd en binnen onze eigen organisatie meer inzicht ontstaat in de totstandkoming van en meer draagvlak ontstaat voor de opgestelde regeling. Ook het bijhouden van een logboek van de gemaakte keuzes draagt daar aan bij.

Op deze wijze is de regeling activiteit voor activiteit in samenspraak steeds verder ingevuld. Tijdens interactieve bijeenkomsten met de gemeenteraad op 15 oktober 2020 en 21 januari 2021 is ook de gemeenteraad betrokken en om reactie en input gevraagd.

Opzet en structuur

Bij het bepalen van de structuur hebben we de meest recente standaarden (STOP/TPOD) gehanteerd, waarvan het Toepassingsprofiel Omgevingsplan (TPOD of TPOP) de meest concrete informatie en normen bevat waarbinnen we het omgevingsplan als gemeente naar eigen inzicht vorm mogen geven. Binnen die kaders hebben we vervolgens – conform de Nota van uitgangspunten – in beginsel het Casco en de beschikbare staalkaarten van de VNG als vertrekpunt genomen.

Bij het bepalen van die opzet hebben we vervolgens als volgt invulling gegeven aan de door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten.

- Regels in het omgevingsplan moeten duidelijk en helder zijn voor degene tot wie de regel zich richt (uitgangspunt 2). Dat vraagt ook om een structuur die duidelijk en helder is voor degene die het plan raadpleegt. Digitale raadpleging met gerichte presentatie van informatie door middel van annoteren helpen daarbij.
- We sluiten waar mogelijk aan bij modellen vanuit de VNG, zoals het Casco en de beschikbare staalkaarten (uitgangspunt 4).
- We kiezen voor een structuur die gebiedsgericht onderscheid mogelijk maakt, ook al is dat wellicht niet voor alle regels en onderwerpen noodzakelijk (uitgangspunt 5 en 8).

De inhoud algemeen

Vervolgens zijn we de regeling binnen de gekozen (groei)structuur gaan vullen, aan de hand van de resultaten van de geïnventariseerde en geanalyseerde bestemmingsplannen, de benoemde uitgangspunten en de geïnventariseerde beleidskaders. Daarbij hebben we ons steeds per onderwerp drie vragen gesteld:

1. **Wat** willen we met de op te stellen regels bereiken, mogelijk maken, faciliteren, voorkomen of juist uitsluiten?
2. **Waarom** willen we dat (doel/aanleiding)?
3. **Hoe** kunnen we dat bereiken, binnen de genoemde uitgangspunten en met de mogelijkheden die de Omgevingswet biedt?

De meest relevante (verbeter)doelen van c.q. voor de Omgevingswet en uitgangspunten uit de Nota van uitgangspunten die daarbij steeds voor ogen zijn gehouden, betreffen de navolgende.

- Het uitgangspunt voor de woonkernen is een beheersmatige regeling, afgestemd op de huidige situatie, waarbij verleende omgevingsvergunningen en verbeterpunten betrekking hebbende op de fysieke leefomgeving worden verwerkt (uitgangspunt 1).
- Regels in het omgevingsplan moeten duidelijk en helder zijn voor degene tot wie de regel zich richt. Dat vraagt met name voor de zogenoemde topactiviteiten in woonkernen om duidelijke en gesloten normen, die geschikt zijn voor een vertaling naar toepasbare regels, ook vanuit het oogpunt van een goede dienstverlening. (uitgangspunt 2)
- Deregulering is geen doel op zich. Regels uit de vigerende bestemmingsplannen en huidige verordeningen worden daarom in beginsel beleidsneutraal overgenomen. Wel kijken we kritisch naar de wijze waarop het doel van onze huidige regels kan worden bereikt (uitgangspunt 3).
- Algemene regels hebben waar mogelijk de voorkeur boven meldings- dan wel vergunningplichten. Gebiedsgericht onderscheid is daarbij wenselijk (uitgangspunt 5).
- Bij de functietoedeling aan locaties wordt uitgegaan van differentiatie in mogelijkheden voor verschillende gebieden voor zover het beleid of de dynamiek van die gebieden hierom vragen (uitgangspunt 8).
- Het omgevingsplandeel Woonkernen moet aansluiten en afgestemd worden op de momenteel in voorbereiding zijnde omgevingsvisie (uitgangspunt 10).

Lessons learned

De voornaamste ervaringen die zijn opgedaan bij het opstellen van het stuk zijn als volgt.

Proces minstens zo waardevol als het eindresultaat

Hoewel het eindresultaat en de tussenresultaten per fase concreet en tastbaar zijn, is het proces minstens zo waardevol geweest. Door en aan de projectgroep is gezamenlijk inzicht geboden en gekregen in de relevante kaders vanuit en werking van de nieuwe wet- en regelgeving. Ook zijn daaruit aandachtspunten ontstaan voor parallelle implementatiesporen, waarbij is voorzien in het vergaren, overdragen en borgen van kennis daaromtrent. Ondanks de belemmeringen die de maatregelen rondom het voorkomen van een verspreiding van het Coronavirus met zich mee hebben gebracht, is dit proces toch voortvarend (digitaal) ingevuld.

Grote opgave, lastig behapbaar en bespreekbaar te maken

Zoals we tijdens de eerste fase al hebben geconstateerd, zijn er veel en lastige keuzes te maken. Ook is een goed inzicht in het stelsel en de wijzigingen ten opzichte van de huidige praktijk nodig om keuzes in de juiste context te

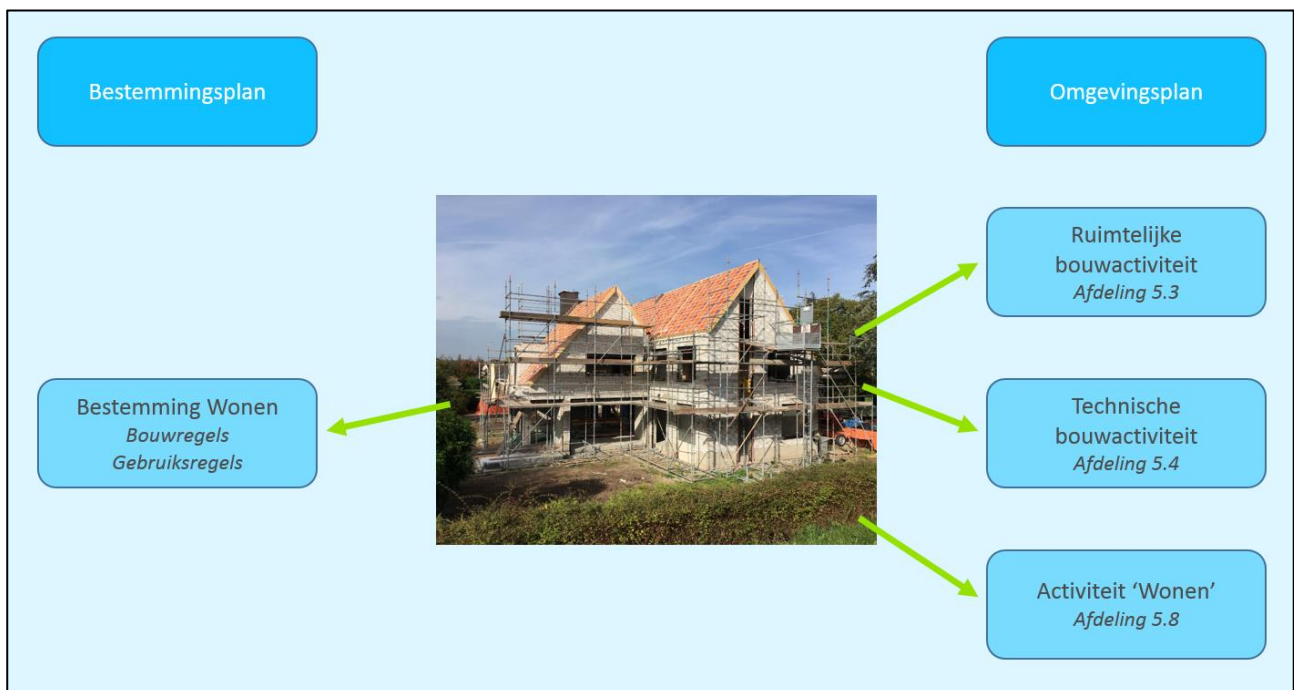
kunnen maken en daarvan de gevolgen te kunnen overzien. Diezelfde overwegingen maken ook dat het een zoektocht is geweest om het college en de gemeenteraad te betrekken bij overwegingen en daarbij om keuzes te vragen. Hieraan is invulling gegeven in een aantal interactieve sessies, waarbij voor enkele vooraf geselecteerde onderwerpen en thema's aan de hand van stelling het gesprek met de raad is aangegaan, hetgeen positief werd ontvangen.

Planning ambitieus

De planning is – ondanks uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet – ambitieus gebleken. Enerzijds vanwege de complexiteit van en onbekendheid met de opgave, maar ook door externe factoren zoals vertragingen in het wetgevingsproces en de ontwikkeling van het DSO en de gevolgen van de maatregelen tegen verdere verspreiding van het Corona-virus. Toch is het proces steeds voortvarend voortgezet en is veel bereikt, waarbij we – in ieder geval regionaal – als één van de koplopers kunnen worden gezien. Toch mag duidelijk zijn dat er nog werk aan de winkel is.

Van bestemmingen naar regels voor activiteiten

Het 'wegvallen' van de ordening naar bestemmingen, waarbij alle aan die bestemming te relateren activiteiten worden gegroepeerd (gebruiksmogelijkheden, bouwen en uitvoeren werkzaamheden/aanleggen) vraagt om het uitsplitsen van die activiteiten, waarmee ook een bepaalde deregulering wordt bereikt. In de basis zijn de bouwregels voor de diverse bestemmingen nu gelijk, mits daaraan op de verbeelding een vlak met maatvoering is gekoppeld. Om die reden blijkt het ook mogelijk te volstaan met één set bouwregels, ongeacht de ter plaatse toegelaten gebruiksmogelijkheden. Bouwen is immers een activiteit, maar het (planologisch) gebruik van een bouwwerk is een andere, separaat te reguleren activiteit.

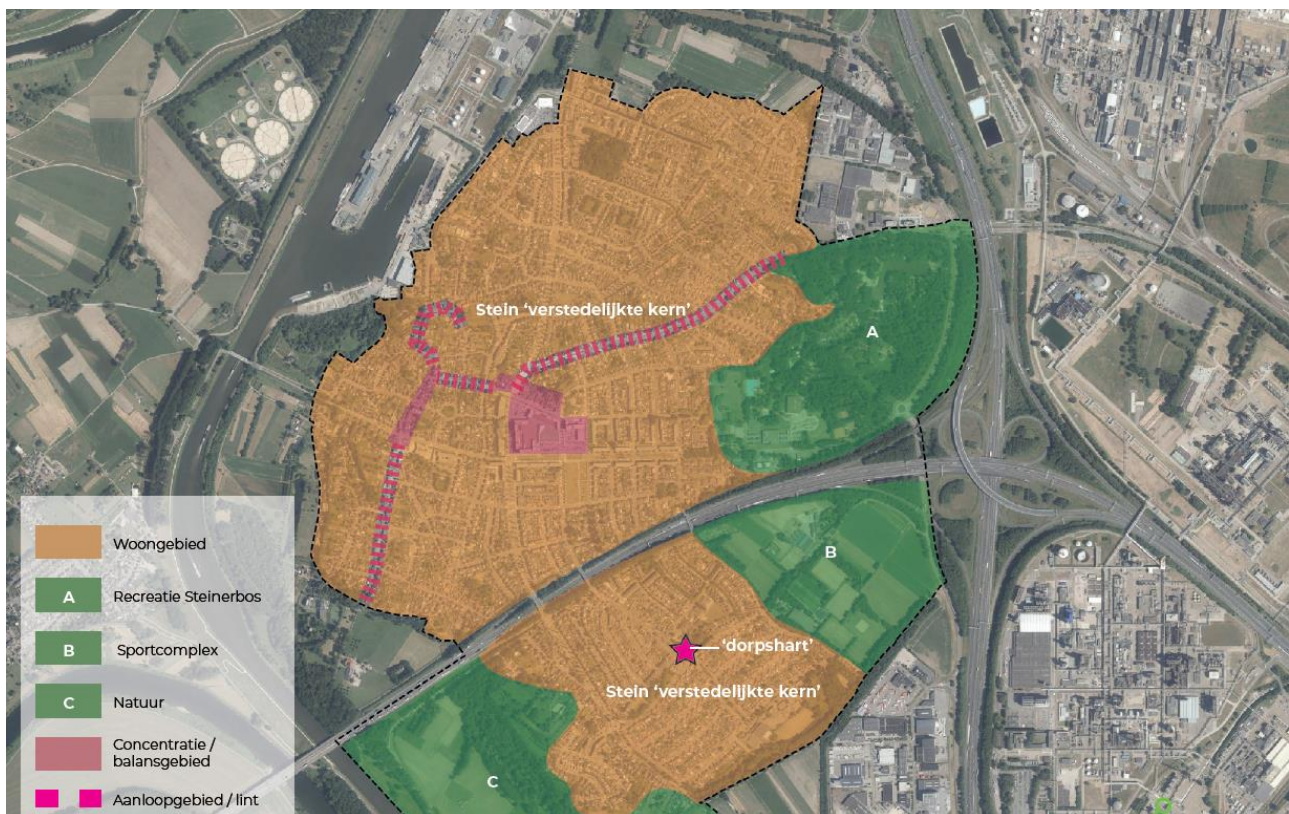


Inzicht door middel van gebiedsindeling c.q. functietoedeling

Om toch op gebruiksvriendelijke wijze inzicht te kunnen bieden in welke mogelijkheden in een bepaald gebied bestaan c.q. welke dynamiek een gebied heeft of kan hebben, worden verschillende gebieden onderscheiden waaraan een functie wordt toebedeeld. Voor nu zijn dat woongebieden, concentratie- en balansgebieden (als

bedoeld in de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg) en aanloopgebieden/linten. Deze benamingen sluiten ook aan bij de gebieden die – waar aan de orde – in de (concept) omgevingsvisie worden onderscheiden. In zekere zin is dit te vergelijken met de huidige ordening in de vorm van bestemmingen, maar dan met grotere gebieden en met als noodzakelijke vervolgstap dat alsnog de daar toegelaten activiteiten afzonderlijk worden gereguleerd.

Op termijn zou – wanneer daar behoefte aan is – ook onderscheid kunnen worden gemaakt tussen kernen, aan de hand van de typen kernen die worden gedefinieerd in de Transformatievisie (verstedelijkte kern, landelijke kern, dorpslint). Vooralsnog is die behoefte nog niet gebleken bij het opstellen van de bouwsteen. De gemeenteraad heeft bovendien in de diverse interactieve bijeenkomsten ook uitgesproken geen onderscheid te willen maken tussen bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de woongebieden in de verschillende kernen.



Impressie indicatieve afbakening deelgebieden

Gestructureerd opbouwen en invullen van groot belang

Een – in de basis – uniforme opbouw van de regels helpt bij een gebruiksvriendelijke raadpleegbaarheid, maar ook bij het voorkomen van hiaten. Zo staan in de gekozen aanpak vergunningplichten, vergunningvrije mogelijkheden (algemene regels), verboden activiteiten, beoordelingsregels en indieningsvereisten bij elkaar. Het voorkomen van hiaten is belangrijk omdat het omgevingsplan, meer dan een bestemmingsplan, het karakter van een verordening heeft. Wordt een activiteit niet gereguleerd in het omgevingsplan, terwijl dat wel het instrument is om exclusief in regels voor die activiteit te voorzien, dan gelden er voor die activiteit dus géén gemeentelijke regels en is geen goede sturing en zo nodig handhaving mogelijk.

In het verlengende daarvan geldt dat wanneer een bestemmingsplan aan een perceel de bestemming 'Wonen' toekent, daaruit volgt dat op die locatie geen supermarkt is toegestaan en de bouw mogelijkheden op dat perceel

zijn beperkt tot de mogelijkheden die de regels voor de bestemming 'Wonen' bieden (dus ook hier geldt: geen supermarkt). Wanneer we in het omgevingsplan regels stellen voor de activiteit wonen en bouwregels opstellen voor het bouwen van een woning en daarbij door middel van zogenoemde werkingsgebieden aangeven waar die regels gelden, dan hebben we daarmee nog niet geregeld dat op die locatie geen supermarkt is toegestaan voor wat betreft gebruiks- en bouw mogelijkheden. Het één sluit het ander namelijk niet per definitie niet uit wanneer we regels ordenen naar activiteit.

De gekozen structuur van het omgevingsplan, met het Casco van de VNG als basis, blijkt goed te helpen bij het per onderwerp c.q. activiteit vullen van de bouwsteen met concrete regels en het voorkomen van voornoemde hiaten en biedt naar de huidige inzichten een voldoende solide basis om de bouwsteen verder aan te vullen met regels voor nieuwe onderwerpen en andere gebieden, zoals de bedrijventerreinen en het buitengebied, met een beleidsmatige basis als vertrekpunt (actueel beleid en in voorbereiding zijnde omgevingsvisie). Achtereenvolgend komen dan de navolgende hoofdstukken c.q. vragen aan de orde.

Hoofdstuk 1 | Algemene bepalingen

Zijn termen en begrippen duidelijk om moeten er begripsomschrijvingen worden toegevoegd?

Hoofdstuk 2 | Doelen

Welke doelen worden met het plan nagestreefd? Zijn de op te nemen regels te relateren aan de reeds genoemde doelen, of moeten er doelen worden toegevoegd?

Hoofdstuk 3 | Programma's

Is een programmaplicht of programmatische aanpak nodig?

Hoofdstuk 4 | Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

Moeten gebieden, panden of objecten een (nieuwe) juridische status/kwalificatie krijgen om bepaalde regels op die plek te laten gelden?

Hoofdstuk 5 | Activiteiten

Welke regels zijn nodig om de activiteit goed te kunnen reguleren en goed te kunnen voorzien in wat we beogen (toestaan, faciliteren, voorkomen, uitsluiten, etc)

Werken op basis van een stelsel in ontwikkeling

Wet- en regelgeving en met name de digitale standaarden en faciliteiten zijn nog in beweging en op veel punten biedt de beschikbare informatie, in de vorm van handreikingen, staalkaarten en soortgelijke documenten nog onvoldoende houvast om het omgevingsplan al geheel te kunnen vullen, zonder daarbij te gaan pionieren en zelf het wiel te gaan uitvinden. 'Al doende leert men' is steeds het uitgangspunt geweest, maar op onderdelen hebben we geconstateerd dat het voor bepaalde onderwerpen nog niet het juiste moment is om ermee aan de slag te gaan. De twee voornaamste voorbeelden daarvan zijn digitalisering en implementatie van milieuaspecten, waarop we hierna nader ingaan.

Digitalisering

De aandacht is met name uitgegaan naar de inhoud van de regels, waarbij wel is bezien voor welke gebieden regels moeten gaan gelden. De vlakken die in de huidige bestemmingsplannen zijn opgenomen vormen daarvoor een belangrijke basis. Waar we nog geen invulling aan hebben gegeven, is het invoeren van die regels in een softwarepakket waarmee het plan uiteindelijk conform de technische standaarden beschikbaar kan worden gesteld via de landelijke voorziening (onderdeel DSO). De aanleiding daarvoor is meerledig:

- we beschikken pas sinds kort over een softwarepakket waarmee dat mogelijk is;
- de standaarden waaraan het omgevingsplan moet voldoen zijn nog in ontwikkeling en
- er is nog geen mogelijkheid om bestanden uit te wisselen tussen verschillende softwarepakketten, waardoor ook uitwisseling van bestanden tussen het betrokken externe bureau (of andere bureaus) en onze gemeente nog niet mogelijk is.

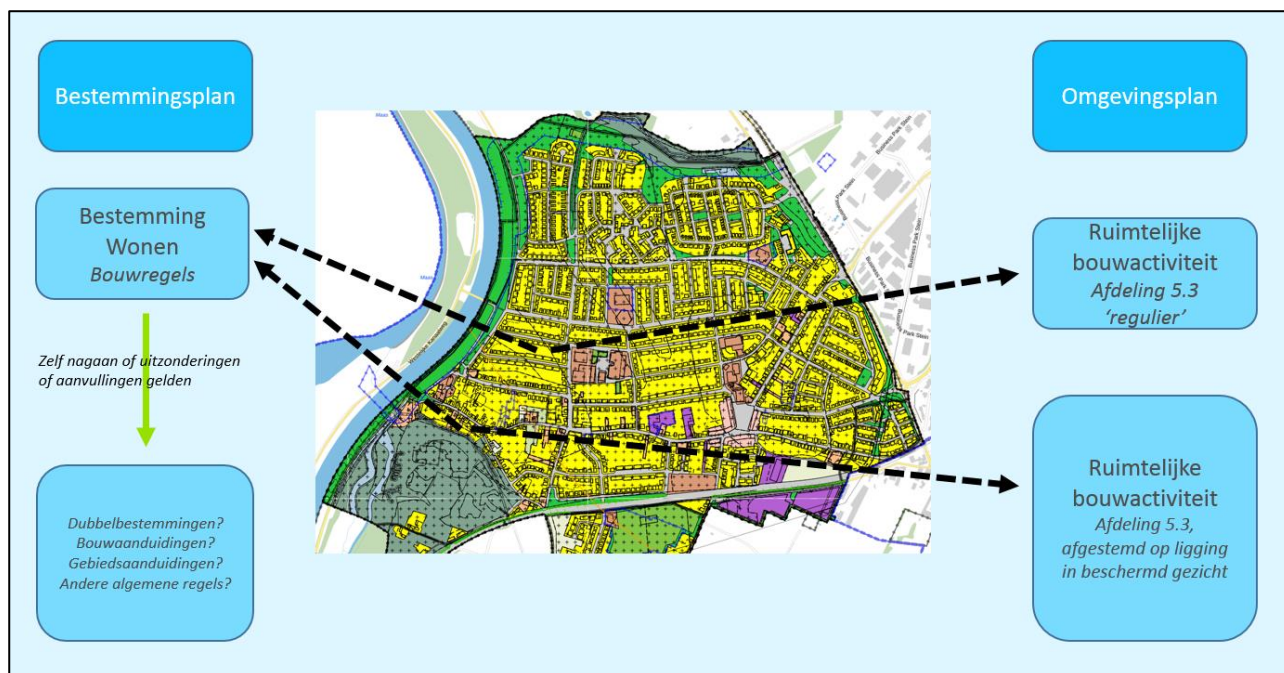
Lokale afwegingsruimte / mengpaneel milieu

Het stellen van regels voor milieugerelateerde onderwerpen is specialistische materie, waarbij ook vaak gemeentegrensoverschrijdende effecten van belang zijn, zoals bijvoorbeeld bij Chemelot aan de orde is. Daarbij is ook van belang dat als gevolg van het overdragen van (basis)milieutaken naar de RUD binnen de eigen organisatie beperkt milieukennis aanwezig is. Gezien het feit dat milieuaspecten tot gemeentegrensoverschrijdende gevolgen kunnen leiden en ook de kennis en expertise is ondergebracht bij de RUD die regionaal actief is, is dit een onderwerp dat bij voorkeur op regionaal niveau wordt afgestemd en ingevuld. Bovendien wordt het gros van de zogenoemde milieubelastende activiteiten uitgeoefend op de bedrijventerreinen, zijn die gebieden nog geen onderdeel van dit omgevingsplandeel en is het ons streven om het nog op te stellen omgevingsplandeel voor Chemelot te gaan gebruiken als basis voor de overige bedrijventerreinen.

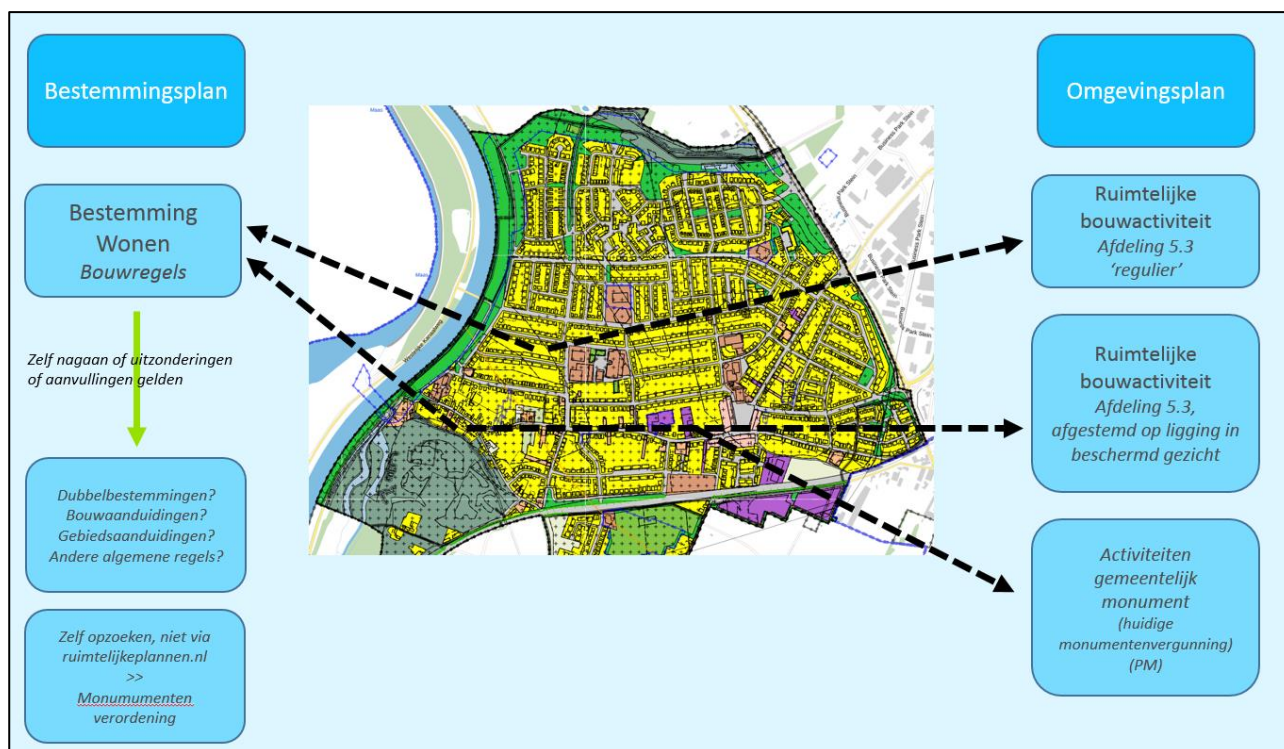
Meer regels en toch deregulering?

Mede op basis van de wens (verbeterdoel) om meer gebruiksgemak te bieden en het uitgangspunt om regels duidelijk en helder te laten zijn voor degene tot wie de regel zich richt (uitgangspunten 2 en 3), zijn de regels waar mogelijk ook opgesteld vanuit het perspectief van degene tot wie de regel zich richt. Zo kunnen voor de eigenaar van een tussenwoning andere bouwregels gelden dan voor een woning die de status gemeentelijk monument heeft en tevens is gelegen in het beschermd dorpsgezicht van Elsloo. In de huidige situatie krijgt de eigenaar van de monumentale woningen in het beschermd gezicht eerst de 'reguliere' regels voor woningen voorgeschoteld door de viewer van www.ruimtelijkeplannen.nl, om vervolgens zelf actief te moeten zoeken naar uitzonderingen op en afwijkingen van die regels, bijvoorbeeld gekoppeld aan dubbelbestemmingen of zogenoemde gebiedsaanduidingen of specifieke bouwaanduidingen.

In dergelijke situatie is onze insteek steeds geweest zo'n eigenaar één artikel te laten zien met alleen de relevante regels. Dat wil zeggen in het eerste voorbeeld (tussenwoning) één artikel c.q. regeling met de reguliere bouwregels, zonder aanvullende regels of uitzonderingen die op die locatie niet van toepassing zijn. In het tweede geval (gemeentelijk monument in beschermd gezicht) wordt ook één artikel c.q. regeling getoond waarin alle voor die locatie relevante aanvullingen zijn toegevoegd aan en de uitzonderingen zijn verwerkt in de reguliere bouwregels. Daarmee kan het totale aantal artikelen weliswaar toenemen, waardoor strikt genomen geen sprake is van deregulering, maar dat vanuit het perspectief van voornoemde eigenaren wél zo zal worden ervaren. Navolgende afbeelding illustreert dat.



Daarbij is overigens wel van belang dat één fysieke handeling kan raken aan meerdere activiteiten en de regels wel per activiteit zijn opgebouwd. Aansluitend bij voorgaande voorbeelden bestaat bijvoorbeeld het verbouwen van een gemeentelijk monument – net als in de huidige praktijk – uit twee activiteiten, namelijk een (ruimtelijke) bouwactiviteit (huidige bouwvergunning) en de wijziging van een gemeentelijk monument (huidige monumentenvergunning). Daarvoor geldt dat elke activiteit afzonderlijk is voorzien van regels.



Weinig deregulering lokale regelgeving APV

De voornaamste bron van gemeentelijke regels voor de fysieke leefomgeving, naast de geldende bestemmingsplannen, is de Algemene Plaatselijke Verordening. Deze verordening wordt jaarlijks op actualiteit beoordeeld, waarna wijzigingen worden voorgelegd en worden besproken in de gemeenteraad. De APV wordt daarom als actueel beoordeeld en is daarom grotendeels beleidsneutraal overgezet. Aanpassingen die zijn verricht betreffen verbeteringen op basis van ervaringen vanuit de VTH-praktijk.

Nog geen externe afstemming (bestuurlijke) partners

De afgelopen periode is gebruikt voor het intern vormgeven van de bouwsteen. Er is nog geen invulling gegeven aan de aanvankelijke wens om binnen het traject ook al advies in te winnen van externe (bestuurlijke) partners. De belangrijkste oorzaak hiervan is dat andere organisaties nog niet op dezelfde inhoudelijke voortgang zitten ten aanzien van het omgevingsplan en met name het aspect milieu, zoals hiervoor is aangegeven, nog regionaal wordt uitgewerkt. Externe afstemming is een aandachtspunt voor het vervolgtraject.

Eindproduct

Het eindproduct van deze fase is – conform de oorspronkelijke beoogde aanpak – een bruikbare bouwsteen, die als raamwerk en als groeidocument kan dienen en verder kan worden uitgewerkt tot een gebiedsdekkend omgevingsplan. Daarbij is conform het Plan van Aanpak grotendeels invulling gegeven aan de eerder in het eerste hoofdstuk van deze notitie benoemde driedelige opgave:

1. actualisatie en harmonisatie van de huidige planologische kaders;
2. actualisatie en integratie van andere gemeentelijke regels over de fysieke leefomgeving en
3. afweging in hoeverre en op welke wijze we invulling geven aan de lokale afwegingsruimte, binnen de kaders van de instructieregels vanuit het Rijk en de provincie, waarbij ook de ‘bruidsschat’ wordt betrokken.

Zoals vooraf al is voorzien, is echter gebleken dat externe factoren en ontwikkelingen het proces beïnvloeden. Dat heeft – zoals hiervoor beschreven – op sommige onderwerpen er toe geleid dat we een pas op de plaats hebben gemaakt, zoals ten aanzien van de digitaliseringaspecten en de invulling van de milieuaspecten. Ondanks het feit dat daarmee de opgave nog niet volledig is ingevuld, constateren we wel dat we als gemeente hiermee al een aanzienlijke voorsprong hebben op andere gemeenten in de eigen regio en daarbuiten.

3.5 Fase 4 | Participatie, communicatie, deregulering

Voor deze vierde fase was in de oorspronkelijk opzet verder afstemming met de raad, maar ook met inwoners, stakeholder en buurgemeenten voorzien. Zoals uit voorgaande paragrafen volgt, is het traject anders gelopen.

Input raad deregulering

In deze fase was voorzien dat we de gemeenteraad om input zouden vragen ten aanzien van deregulering. Hoewel hieraan geen invulling is gegeven door na afronding van de integrale planregeling input te vragen, is hieraan wel invulling gegeven in een aantal interactieve bijeenkomsten met de raad gedurende fase 1 tot en met 3.

Nog geen participatie inwoners/stakeholders

De afgelopen periode is gebruikt voor het intern vormgeven van de bouwsteen. Er is nog geen invulling gegeven aan het betrekken van inwoners en anders stakeholders, omdat daarvoor binnen de beoogde planning geen

ruimte voor is gebleken. Daarbij speelt ook een belangrijke rol dat het huidige eindproduct, een technische bouwsteen cq. groeidocument naar een gebiedsdekkend omgevingsplan, zich niet leent voor participatie. Participatie in een volgende fase blijft een aandachtspunt voor het vervolgtraject. Conform het in november 2021 vast te stellen participatiebeleid, zullen de relevante stakeholders worden betrokken.

Nog een afstemming over systematiek buurgemeenten Westelijke Mijnstreek

In lijn met het voorgaande heeft nog geen afstemming plaatsgevonden met buurgemeenten over de plansystematiek. Enerzijds omdat daarvoor binnen de planning geen ruimte is gebleken, anderzijds omdat we als gemeente voor wat betreft het opstellen van het omgevingsplan voorlopen op buurgemeenten en er daarom nog geen goed 'momentum' is om met de buurgemeenten te overleggen. Overigens zal dat aspect naar verwachting alsnog invulling krijgen in het kader van het opstellen van het omgevingsplan voor Chemelot waarbij uiteraard ook buurgemeenten Sittard-Geleen en Beek betrokken zijn.

Eindproduct

Niet van toepassing. Wel hebben we de resultaten van de interactieve bijeenkomsten met de raad verwerkt in de eindproducten van fase 2 en 3.

4 Uitgelicht

4.1 Inleiding

Aangezien het een omvangrijke bouwsteen betreft voert het te ver om de regeling integraal toe te lichten. Wel lichten we er enkele aspecten uit die illustreren wat we met de input van de raad hebben gedaan en hoe de uitgangspunten hun invulling hebben gekregen bij het opstellen van de bouwsteen.

4.2 Bouwregels in en om huis

Een overzichtelijk onderwerp, maar natuurlijk wel één van de voor een woongebied meest voorname onderwerpen: wat mag ik in en om huis doen en bouwen? Niet voor niets ook zogenoemde “topactiviteiten”. Veel mensen zullen nooit een bedrijf beginnen op een bedrijventerrein, maar met het verbouwen van een woning, het plaatsen van een dakkapel of het starten van een beroep of kleinschalig bedrijf aan huis komen wél veel mensen in aanraking. Aan de hand van de geformuleerde uitgangspunten wordt met de bijgaande bouwsteen beoogd:

- De regels die we in onze huidige bestemmingsplannen hebben opgenomen voor bijvoorbeeld het bouwen van een aanbouw of schuurtje (bijgebouwen) naadloos afstemmen op de regels omtrent vergunningvrij bouwen. Dit komt nu in één document samen (het omgevingsplan), terwijl in de huidige situatie het Rijk bepaalt wat zonder vergunning mag worden gebouwd en die regels voor wat betreft situering, afmetingen en maximaal toelaatbare oppervlakte afwijken van hetgeen we stedenbouwkundig aanvaardbaar vinden en in onze bestemmingsplannen hebben vastgelegd.
- Die bouw mogelijkheden die we stedenbouwkundig en generiek aanvaardbaar vinden, hebben we grotendeels vergunningvrij gemaakt. Meer is onder voorwaarden mogelijk, maar daarvoor is altijd maatwerk nodig, waardoor de beoordeling van een dergelijke aanvraag vooral op kwalitatieve aspecten wordt beoordeeld. Geen gesloten normen (vergunning wordt verleend indien...), maar afwegen (de vergunning kan worden verleend indien...).
- De regels hebben betrekking op ruimtelijke aspecten. Zaken als constructieve veiligheid en brandveiligheid vallen daar niet onder. Op die punten stelt het Rijk regels in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Bovendien zijn bouwwerken in en om huis, net als de bouw van een grondgebonden woning zelf veelal niet meer vergunningplichtig voor deze technische aspecten, maar komt daarvoor het stelsel van private kwaliteitsborging in de plaats. Let op: voor de ruimtelijke aspecten (toets huidige bestemmingsplan en welstand/ruimtelijke kwaliteit) bepalen we zelf in ons omgevingsplan of een vergunning nodig is. Voor het bouwen van een nieuwe woning is op basis van bijgaande bouwsteen altijd een vergunning nodig, voor een schuurtje in de achtertuin over het algemeen niet.
- De regels zijn ten opzichte van de huidige bestemmingsplannen aangepast in die zin dat onduidelijkheden of omissies die in de afgelopen jaren zijn ontdekt in de huidige bestemmingsplannen zijn ondervangen en de regels ook beter zijn afgestemd op actuele maatschappelijke opgaven zoals het levensloopbestendig kunnen maken van een woning door voldoende uitbreidingsmogelijkheden te bieden die een levensloopbestendig programma op de begane grond mogelijk maken.

4.3 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in en om huis (of juist niet?)

De huidige inzichten ten aanzien van de in voorbereiding zijnde omgevingsvisie laten zien dat we vanuit de thema's 'Sociale en vitale wijken kernen' en 'Een bereikbare en bedrijvige gemeente' het faciliteren van aan huis gebonden bedrijvigheid als opgave zien. Daar beogen we met bijgaande bouwsteen als volgt invulling aan te geven.

- Niet alle delen van de woonkernen hebben eenzelfde dynamiek c.q. functioneel karakter. Zoals we eerder in deze notitie hebben aangegeven gaan we voor wat betreft het stedelijk deel uit van een onderscheid in drie gebieden, namelijk woongebieden, concentratie- en balansgebieden (als bedoeld in de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg) en aanloopgebieden/linten. Concentratie van commerciële activiteiten hoort (naast de bedrijventerreinen) in eerste instantie thuis in de concentratie- en balansgebieden, zeker voor wat betreft detailhandel. In de woongebieden ligt – ook gezien de meest recente inzichten ten aanzien van de in voorbereiding zijnde omgevingsvisie – het primaat bij een goed woon- en leefklimaat. Regie op gevolgen van bedrijvigheid aan huis op de omgeving is daarom van belang, om overlast en onevenredige druk op het woon- en leefklimaat in de woongebieden te voorkomen.
- Gezien het voorgaande zijn de voorwaarden die we verbinden aan het aan huis uitoefenen van een beroep of bedrijf vooral gericht op het borgen van de ondergeschiktheid aan de hoofdfunctie wonen en het voorkomen c.q. beperken van de gevolgen voor de omgeving. Er wordt in dit stadium – mede op basis van de resultaten van de bijeenkomsten met de gemeenteraad – ten aanzien van de geboden mogelijkheden géén onderscheid gemaakt tussen (typen) kernen, zoals die worden onderscheiden in de Transformatievisie.
- De regels zijn kort en helder geformuleerd. In tegenstelling tot de huidige bestemmingsplannen zijn de voorwaarden 'gesloten' geformuleerd. Ze laten zo geen dan wel nauwelijks ruimte voor interpretatieverschillen en zijn daarmee ook geschikt om straks door te vertalen naar toepasbare regels, op basis waarvan mensen aan de hand van beslisbomen via het omgevingsloket zelf kunnen nagaan of een vergunning nodig is en welke regels er gelden voor het uitoefenen van een beroep c.q. bedrijf aan huis.
- Er is op basis van bijgaande bouwsteen géén omgevingsvergunning nodig om een beroep, kinderopvang, ambachtelijk of consumentverzorgend bedrijf, webshop of bed & breakfast uit te oefenen. Wel is voor deze activiteiten (uitgezonderd het beroep aan huis) het doen van een melding verplicht, vier weken voor aanvang van de activiteit. Daarmee ontstaat wel een 'signaal' van aanvang van de activiteit, waardoor de activiteit desgewenst kan worden meegenomen in de toezicht- en handhavingscyclus. Ook kan in die vier weken worden beoordeeld of het opleggen van maatwerkvoorschriften wenselijk dan wel noodzakelijk is om de activiteit goed te kunnen inpassen op de beoogde locatie (lokaal maatwerk). Voor een beroep aan huis is geen vergunning en ook geen melding nodig.

4.4 Kappen van bomen c.q. vellen van houtopstanden

Uit de analyse van de in het verleden verleende omgevingsvergunningen en uit gesprekken met medewerkers van vergunningverlening, toezicht en handhaving bleek dat omgevingsvergunningen voor het kappen van bomen bij woningen nagenoeg altijd worden verleend. De uitzonderingen betreffen vrijwel uitsluitend bomen die op een lijst met behoudenswaardige c.q. monumentale bomen staan. Verder bleek bij de analyse van de regels over het kappen van bomen c.q. het vellen van houtopstanden in onze huidige APV dat die regeling niet altijd even duidelijk is. De regels over het kappen van bomen c.q. het vellen van houtopstanden is daarom gebaseerd op de navolgende uitgangspunten.

- Er wordt voorzien in een tweetal regelingen, waarvan één voor specifieke, behoudenswaardige bomen en houtopstanden, die recent zijn geïnventariseerd in het kader van het Erfgoedbeleid 2019 en het recent vastgestelde bestemmingsplan “Erfgoed Stein”. Deze regeling wordt door de afbakening van het werkingsgebied voor die regels alleen getoond op locaties waar een dergelijke boom c.q. houtopstand aanwezig is. De tweede regeling betreft de implementatie van de regeling die vooralsnog is opgenomen in de APV. De ‘klik op de kaart’ zorgt ervoor dat de relevante regeling wordt getoond.
- We leggen een ‘bebouwingscontour houtkap vast’ (hoofdstuk 4 bouwsteen), waarmee afbakening plaatsvindt tussen de bevoegdheid van de provincie buiten- en de bevoegdheid van onze gemeente binnen die grens (bebouwde kom). Buiten de bebouwde kom stellen we als gemeente ook regels over kappen/vellen waar het om de bomen gaat die nu beschermd worden via het bestemmingsplan “Erfgoed Stein”. Dat mag ook, mits we daarmee de bevoegdheid van de provincie op basis van en de betreffende regels in het Besluit activiteiten leefomgeving niet doorkruisen.
- Gezien de resultaten van de inventarisatie en analyse van de verleende vergunningen en de gevoerde gesprekken, komt de ‘reguliere’ vergunningplicht als nu opgenomen in de APV te vervallen voor percelen met de functie wonen.
- De grens voor de ‘reguliere’ kapvergunningplicht blijft 20 centimeter doorsnede, maar wat we ten opzichte van de huidige APV wijzigen (voor niet cultuurhistorische waarde gevallen) is dat een houtopstand die bestaat uit bomen van een kleinere diameter óók worden beschermd.
- De regels omtrent een eventuele herplantplicht zijn verduidelijkt. We leggen het initiatief in eerste instantie bij de aanvrager. De aanvrager wordt bij indiening van de vergunningaanvraag (indieningsvereiste) gevraagd om aan te geven wat de mogelijkheden zijn om te voorzien in herbeplanting en wanneer daarin wordt voorzien. Daarnaast wordt de aanvrager ook gevraagd aan te geven op welke locatie wordt herplant, om welke bomen het gaat (soort) en welk aantal. Bij het verlenen van de vergunning kunnen – óók wanneer de aanvrager dat niet aangeeft – vergunningvoorschriften worden opgenomen over herplant. Bij zeldzame soorten kan ook een verplichting tot stekken worden opgelegd. Op deze wijze kan altijd maatwerk worden geleverd en worden afgedwongen.

Een overweging voor de eerstvolgende actualisatie van de regeling is te bezien of de regels – en dan met name de uitzonderingen op de vergunningplicht – kunnen worden vereenvoudigd, omdat de huidige regeling zich niet goed leent voor het opstellen van een toepasbare regel. Daarbij dient er wel voor te worden gewaakt dat

geen regeling ontstaat die onvoldoende genuanceerd is om in de praktijk goed sturing te kunnen geven aan het behoud van bomen.

Zie Afdeling 5.16 van bijgaande bouwsteen voor beroeps-en bedrijfsmatige activiteiten aan huis

5 Het vervolg

Zoals uit deze notitie blijkt is het proces anders verlopen dan vooraf is voorzien, maar is wel voldaan aan de doelstelling: een raamwerk in de vorm van een bouwsteen, als groeimodel om te komen tot het integrale en gebiedsdekkende omgevingsplan. Daarmee zijn we echter nog niet klaar. We zien het vervolg als volgt:

- Aanvullen en zo nodig wijzigen van de bouwsteen aan de hand van de ontwikkelingen rond de gemeentelijke omgevingsvisie en ander relevant beleid dat in de nabije toekomst wordt aangepast.
- Verder invulling geven aan het omgevingsplandeel door de bouwsteen conform de geldende standaarden (STOP/TPOD) 'DSO-proof' te maken en daarbij ook ervaring op te doen met het annoteren van het plan, de werking van de recent verworven plansoftware en het opstellen van toepasbare regels.
- Samen met de buurgemeenten en RUD invulling geven aan de op te nemen milieuregels, waarbij het moment om daaraan invulling aan te geven mede afhankelijk is van lopende trajecten in de regio en de planning van buurgemeenten en RUD.
- De bouwsteen aanvullen met regels voor de bedrijventerreinen (met het plan voor Chemelot als basis) en in een later stadium de regels voor het buitengebied te verwerken.
- Gedurende het gehele proces blijven bezien of afstemming met inwoners, bestuurlijke partners en andere stakeholders wenselijk en doelmatig is.

6 Status bouwsteen

Hoe zien wij de status van de bijgevoegde bouwsteen?

- Zoals hiervoor is aangegeven, is een bouwsteen voor de woonkernen ontwikkeld op basis van de door de Raad vastgestelde uitgangspunten. Enkele verbeterpunten en voorstellen zijn daarin meegenomen, maar het overgrote deel is beleidsneutraal overgenomen en met name aan de nieuwe systematiek aangepast.
- De bouwsteen is de afronding van een eerste verkennende fase op de weg naar een gebiedsdekkend omgevingsplan dat uiterlijk 2029 gereed moet zijn.
- De bouwsteen is een groeidocument c.q. basis van waaruit verdere keuzes kunnen worden gemaakt en richting kan worden gegeven door de Raad.
- Er worden nu dus geen onomkeerbare besluiten naar de toekomst toe genomen en dit wordt ook niet verwacht van de Raad. Dat zou ook te vroeg zijn in de transitie van bestemmingsplannen naar omgevingsplan waar tot 2029 de tijd voor is.
- Deze bouwsteen is geen wettelijke instrument en eindproduct op basis van de Omgevingswet maar een aanzet om te komen tot een omgevingsplan.
- Aan de Raad wordt gevraagd om in stemmen met de bouwsteen, zodat deze kan dienen als basis voor het toekomstige omgevingsplan. Dit laat onverlet dat toekomstige wetgeving, relevante beleidswijzigingen en specifieke keuzes van de Raad in dit raamwerk altijd nog kunnen worden aangevuld en verwerkt. Pas als de Raad besluit om het omgevingsplan vast te stellen, is sprake van een geldend nieuw toetsingskader waarin de beleidskeuzes vastliggen en de regels burgers en bedrijven binden.

Bijlage 1 | De vastgestelde uitgangspunten uit de Nota van Uitgangspunten (maart 2020)

1. **Het uitgangspunt voor de woonkernen is een beheersmatige regeling, afgestemd op de huidige situatie, waarbij verleende omgevingsvergunningen en verbeterpunten betrekking hebbende op de fysieke leefomgeving worden verwerkt.**

De geldende bestemmingsplannen, verordeningen (m.b.t. fysieke leefomgeving) en bruidsschat vormen hiervoor de basis. Het uiteindelijk omgevingsplan wordt op basis hiervan op termijn uitgebouwd. Het omgevingsplanplandeel Woonkernen moet derhalve gezien worden als een groeimodel dat stapje voor stapje aangevuld wordt. Het ambitieniveau neemt daarmee in de toekomst toe. Daar waar nu reeds rekening kan worden gehouden met in ontwikkeling zijnde visietrajecten zoals de Transformatie voor Wonen, zal dat gebeuren. Daar waar sprake is van parallelle ontwikkelingen of ontwikkelingen waarvan de gevolgen nu nog niet inzichtelijk zijn, wordt ervoor gekozen om voor die onderdelen een basisregeling te ontwerpen, die in een later stadium kan worden aangevuld. Mede vanwege het feit dat op provinciaal en rijksniveau nog een aantal regels wordt ontworpen, zal aanvulling noodzakelijk zijn.

Het is dus van belang te beseffen dat na het gereedkomen van onderhavige bouwsteen het omgevingsplandeel Woonkernen niet volledig gereed is voor de komende 10 jaar. Zoals op pagina 5 is weergegeven, is een omgevingsplan een dynamische regeling die continu in ontwikkeling is en wordt herzien.

2. **Regels in het omgevingsplan moeten duidelijk en helder zijn voor degene tot wie de regel zich richt. Dat vraagt met name voor de zogenoemde topactiviteiten in woonkernen om duidelijke en gesloten normen, die geschikt zijn voor een vertaling naar toepasbare regels, ook vanuit het oogpunt van een goede dienstverlening.**

De regels moeten werkbaar en praktisch zijn voor enerzijds de burger en anderzijds voor vergunningverlening. Hoe concreter de regel hoe minder interpretatieruimte er is. Juist voor veelvoorkomende activiteiten, waarbij het gaat om regels die om weinig tot geen gebiedsgerichte afwegingen vragen, passen heldere regels. Dat geeft voor burgers helderheid over de te verwachten medewerking vanuit de gemeente. Zeker wanneer een dergelijke regeling ook wordt vertaald naar toepasbare regels in de vorm van beslisbomen. Waar dat gewenst is vanuit ambitie of beleid kan altijd worden overwogen tóch te kiezen voor een meer kwalitatieve manier van regelen met doelvoorschriften.

3. **Deregulering is geen doel op zich. Regels uit de vigerende bestemmingsplannen en huidige verordeningen worden daarom in beginsel beleidsneutraal overgenomen. Wel kijken we kritisch naar de wijze waarop het doel van onze huidige regels kan worden bereikt.**

De gemeente zet in op extra deregulering over alle beleidsvelden. Regels moeten eenvoudiger worden en overbodige regels dienen te worden geschrapt. Doorlooptijden en procedures moeten sneller en waar mogelijk eenvoudiger. De nieuwe Omgevingswet en in het bijzonder het omgevingsplan biedt hiervoor de nodige kansen en mogelijkheden. Alleen regelen wat echt nodig is op een goede, duidelijke en eenduidige

wijze. Het streven is te komen tot een vereenvoudiging van de regels met als resultaat nuttige en bruikbare regels. Dit kan betekenen dat voor een onderwerp (bijvoorbeeld erfgoed) de regels 'strenger' worden en voor een ander onderwerp de regels juist 'soepeler' worden (bijvoorbeeld welstand). Het kan ook betekenen dat regels op een andere wijze worden ingericht of anders worden geformuleerd, bijvoorbeeld door gebruik te maken van zorgplichten. Daarbij waken we er wel voor dat regels voldoende helder en duidelijk blijven, waardoor ze ook voldoende basis vormen voor toezicht op naleving en zo nodig handhaving van die regels.

- 4. De gemeente Stein is ambitieus. Het is de wens om op relatief korte termijn te beschikken over een 'echt' omgevingsplan. We hoeven echter niet het wiel opnieuw uit te vinden en sluiten daarom waar mogelijk aan bij modellen vanuit de VNG (Casco, staalkaarten).**

Er moet een goede balans zijn tussen de ambities van de gemeente en de 'snelheid' waarmee de gemeente wil beschikken over een volwaardig omgevingsplan. Het Casco is de basis waarop onder andere de staalkaarten en ander ondersteunend materiaal vanuit de VNG wordt gebaseerd. Om optimaal gebruik te maken van deze handreikingen en tools is het daarom goed het Casco als basis te gebruiken, maar waar nodig wordt het een en ander toegesneden (maatwerk) worden op de gemeente Stein. Er is sprake van een groeimodel. Het proces en de samenwerking tussen disciplines om te komen tot goede regels is daarbij van essentieel belang.

- 5. Algemene regels hebben waar mogelijk de voorkeur boven meldings- dan wel vergunningplichten. Gebiedsgericht onderscheid is daarbij wenselijk.**

Het is wenselijk om, waar mogelijk, rechtstreeks werkende regels op te nemen voor activiteiten (algemene regels). Het betreffen die situaties, waarin de regels generiek toepasbaar zijn. Per activiteit en gebied zal de gewenste mate van sturing worden bekeken. Kunnen zaken worden losgelaten in vertrouwen door algemene regels te stellen en daarbij achteraf toezicht te houden op naleving conform het actuele handhavingsbeleid? Is het gewenst dat voorafgaand aan het starten van een activiteit een melding wordt gedaan (signaalfunctie)? Of is een afweging per concreet initiatief nodig, aan de hand van een vergunningaanvraag? Daarbij wordt ook kritisch gekeken naar de huidige verplichten in bijvoorbeeld de APV. Worden bepaalde vergunningen (vrijwel) altijd verleend, dan kan op dat punt wellicht een lastenverlichting voor gemeente én burger worden bereikt door te volstaan met algemene regels.

- 6. Voor wat betreft de milieuaspecten wordt aangesloten bij de landelijke standaardnormen. Hiervan afwijken alleen als daartoe noodzaak is of dat het meerwaarde heeft.**

De standaardnormen als opgenomen in de Omgevingswet en aanverwante regelingen komen grotendeels overeen met de huidige normen en bieden een algemeen aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Deze normen bieden een goede basis tussen het belang van een goed woon- en leefklimaat en ruimte voor bijvoorbeeld bedrijvigheid. Het (eventueel) afwijken van deze standaardnormen moet een doel dienen, een meerwaarde hebben.

- 7. Het omgevingsplandeel Woonkernen moet aansluiten en afgestemd worden op het momenteel in voorbereiding zijnde omgevingsplan 'Chemelot'.**

Momenteel wordt parallel aan het omgevingsplandeel Woonkernen het omgevingsplan voor Chemelot voorbereid. De ontwikkeling c.q. uitwerking van dit plan wordt nauwlettend gevolgd. Eventuele beperkingen

dan wel consequenties die voortkomen uit keuzes die de raad maakt rondom dat omgevingsplan maakt, worden waar nodig door vertaald in de bouwsteen omgevingsplandeel Woonkernen.

8. Bij de functietoedeling aan locaties wordt uitgegaan van differentiatie in mogelijkheden voor verschillende gebieden voor zover het beleid of de dynamiek van die gebieden hierom vragen.

De bestaande situatie en aanwezige ruimtelijk en functionele structuur is uitgangspunt bij de toedeling van functies. Er wordt daarbij onder meer gekeken naar de dynamiek in en draagkracht van een gebied bij de beoordeling welke activiteiten in welk gebied passend zijn. Daarbij vindt waar nodig differentiatie plaats aan de hand van de (kern)kwaliteiten van het gebied of specifieke situaties c.q. locaties. Daarbij wordt ook aansluiting gezocht bij vastgesteld beleid zoals bijvoorbeeld de regionale Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg, het in voorbereiding zijnde erfgoedbeleid of de Transformatievisie Wonen. De te onderscheiden gebieden kunnen daarbij per thema worden uitgewerkt. Zo geldt voor het toestaan van nieuwe retailinitiatieven een onderscheid in kernwinkelgebieden, balansgebieden en overige gebieden, terwijl het reguleren van de ruimtelijke kwaliteit of omgevingsveiligheid om andere gebiedsindelingen vragen.

9. Voor de inrichting van het participatietraject rondom het omgevingsplan en in dat plan op te nemen vergunningplichten wordt aangesloten bij het gemeentelijk koersdocument 'Participatie & Omgevingswet en de uitwerking daarvan.

Participatie is verplicht bij vaststelling van het omgevingsplan. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning op basis van het omgevingsplan (omgevingsplanactiviteit) is het geen verplichting, maar een indieningsvereiste (aangeven of het is toegepast en zo ja, een beschrijving van het resultaat). De gemeenteraad kan toepassing van participatie in bepaalde gevallen wel verplichten. Bij dergelijke keuzes in het omgevingsplan wordt het gemeentelijk koersdocument gevolgd. Per situatie moet worden gezien of hieraan invulling wordt gegeven en hoe. Het doel van participatie is dat de relevante belangen in beeld komen, zodat een goede belangenafweging kan worden gemaakt. Het hoeft niet te leiden tot overeenstemming cq draagvlak maar wel tot (meer) begrip voor elkaars standpunten.

10. Het omgevingsplandeel Woonkernen moet aansluiten en afgestemd worden op de momenteel in voorbereiding zijnde omgevingsvisie.

De momenteel in voorbereiding zijnde Omgevingsvisie voor de gemeente Stein vormt een belangrijke, zo niet de belangrijkste beleidsmatige basis voor de uitwerking van de omgevingsplandeel en de daarin op te nemen regels. De regels dienen daarom aan te sluiten bij de daarin verwoorden ambities en opgaven en het realiseren daarvan te ondersteunen. Daarbij staan de drie hoofdthema's uit de oorspronkelijke Strategische Toekomstvisie van de gemeente Stein en twee verbindingsthema's die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving centraal.

- sociale en vitale wijken en kernen;
- het versterken van de unieke omgevingskwaliteiten;
- een bereikbare en bedrijvige gemeente;
- de energietransitie;
- een gezonde en veilige leefomgeving.