



Gemeente Eindhoven Werkplaats Omgevingsplan

Van 1 oktober 2021 tot 18 januari 2022 heeft de Werkplaats Omgevingsplan bij de gemeente Eindhoven (provincie Noord Brabant) plaatsgevonden. Eindhoven telt circa 234.401 inwoners. Dit document geeft een overzicht van de bevindingen.

Samenwerkende partners

Plan	Rx.base
Toepasbare regels	STTR builder Flo Legal
VTH	REM

Wat heeft Eindhoven gedaan?

Eindhoven is in de werkplaats aan de slag gegaan met een gebiedsgerichte wijziging van het omgevingsplan. De gemeente heeft gebruiks- en bouwactiviteiten voor het gebied Oud Woensel in het omgevingsplan gezet. Ook heeft de gemeente in de werkplaats geoefend met annoteren en het integreren van beleidsregels in het omgevingsplan.

Bevindingen per stap en of onderwerp

Aanvraagvereisten/indieningsvereisten:

Bevinding 1: Eindhoven vroeg zich af of indieningsvereisten moeten worden opgenomen in het omgevingsplan. De staalkaart bestaande woonwijk toont aan dat dit zo is. De vraag is tot welk niveau je deze wil opnemen in je omgevingsplan? Hoe werkt dit bijvoorbeeld t.a.v. kleine indieningsvereisten wijzigingen? Je wil het liefste niet afhankelijk zijn van je omgevingsplan.

Reactie (VNG): Aanvraagvereisten worden inderdaad in het omgevingsplan opgenomen. Dit is een belangrijk verschil met het huidige recht, waar de indieningsvereisten voor Wabo-vergunningen in een ministeriele regeling zijn opgenomen. Voor een uitgebreidere toelichting over dit onderwerp kunt u de [toelichting bij de Bruidsschat](#) (Artikel 22.283, p. 111) lezen. Aanvraagvereisten worden gelaagd gesteld. Er gelden algemene aanvraagvereisten en specifieke aanvraagvereisten per activiteiten. Voor een sloopactiviteit gelden andere regels dan voor een ruimtelijke bouwactiviteit.

Overgangsrecht

Bevinding 2: Hoe neem je het overgangsrecht mee in het omgevingsplan? In de staalkaart bestaande woonwijk is dit onderdeel nog open gelaten. Bestemmingsplannen zijn bijvoorbeeld voor 10 jaar geldig, maar er is geen termijn verbonden aan het omgevingsplan.

VNG Stappenplan

1

Selecteer activiteit/thema/ gebied voor omgevingsplan wijzigen

2

Beantwoord de ontwerpvragen

3

Schrijf een ontwerp van het omgevingsplan

4

Maak beslistabellen

5A

Schrijf de juridische regels + annotaties in plansoftware

5B

Valideer juridische regels

5C

Publiceer juridische regels

6A

Maak toepasbare regels

6B

Check samenhang juridische en toepasbare regels

6C

Publiceer de toepasbare regels.

7

Controleer regels overheid.nl en omgevingsloket

8

Controleer toepasbare regels op RTR

9

Controleer resultaat in omgevingsloket

Reactie (VNG): Het is onder de Omgevingswet niet meer vanzelfsprekend dat bestaande situaties bij wijziging van het omgevingsplan onder een regime van standaard eerbiedigend overgangsrecht worden gebracht. Het handboek 'stap voor stap het omgevingsplan ontwerpen' geeft een kader voor het in omgevingsplannen op te nemen overgangsrecht. Het handboek 'stap voor stap het omgevingsplan ontwerpen' is een actualisatie van [deze handleiding](#) en wordt op een later moment gepubliceerd. Meer informatie volgt.

Stap 3: bruidsschat

Bevinding 3: In de werkplaats focust Eindhoven op een gebiedsgerichte wijziging van het omgevingsplan. De vraag is of het noodzakelijk is om direct regels uit de bruidsschat te migreren wanneer delen van het omgevingsplan worden gewijzigd door bijvoorbeeld ontwikkelingsprojecten.

Reactie (VNG): Het is niet noodzakelijk om direct regels uit de bruidsschat mee te nemen als je een stukje omgevingsplan gaat maken, H22 blijft bestaan. Echter is het wel logisch om de bruidsschat te schrappen, te wijzigen of over te nemen als je met bijvoorbeeld regels voor bouwactiviteiten aan de slag gaat. Bedacht moet ook worden dat een aantal regels uit de bruidsschat na migratie van het bestemmingsplan sowieso niet meer van toepassing zijn. Denk bijvoorbeeld aan artikel 22.32, dat betrekking heeft op de wijzigingsbevoegdheid. Daar waar wijzigingsbevoegdheden van toepassing zijn zal de gemeente iets anders moeten bedenken, bijvoorbeeld delegatiebevoegdheid of een binnenplanse omgevingsplanactiviteit. Er wordt nog gewerkt aan verdere communicatie over het gebruik van de bruidsschat.

Stap 3: bruidsschat

Bevinding 4: Als je regels uit de bruidsschat gaat meenemen in een nieuw stukje omgevingsplan dan moet je ook kijken hoe dit werkt in het Digitaal Stelsel Omgevingswet. Stel dat je in een nieuw stukje omgevingsplan aparte regels gaat opnemen voor bijbehorende bouwwerken. Hoe moet je dit migreren? En hoe moeten wij dat technisch gezien overzetten? Moet je in de bruidsschat aangeven dat voor dat specifieke werkingsgebied andere regels gelden?

Reactie (VNG): Nieuwe regels over bijvoorbeeld kappen worden beschreven in het nieuwe omgevingsplan inclusief het bijbehorende werkingsgebied. Vervolgens geef je in het omgevingsplan aan welke artikelen uit de bruidsschat niet meer van toepassing zijn inclusief het bijbehorende werkingsgebied. Er wordt nog gewerkt aan verdere communicatie over het gebruik van de Bruidsschat. De gemeente Amersfoort focust in de werkplaats omgevingsplan op de bruidsschat. De bevindingen van deze werkplaats volgen op een later moment.

VNG Stappenplan

1

Selecteer activiteit/thema/ gebied voor omgevingsplan wijzigen

2

Beantwoord de 3 ontwerp vragen

3

Schrijf een ontwerp van het omgevingsplan

4

Maak beslistabellen

5A

Schrijf de juridische regels + annotaties in plansoftware

5B

Valideer juridische regels

5C

Publiceer juridische regels

6A

Maak toepasbare regels

6B

Check samenhang juridische en toepasbare regels

6C

Publiceer de toepasbare regels.

7

Controleer regels overheid.nl en omgevingsloket

8

Controleer toepasbare regels op RTR

9

Controleer resultaat in omgevingsloket

Stap 3: casco/doelen omgevingsplan

Bevinding 5: Eindhoven heeft gekeken naar de opbouw van het omgevingsplan en vraagt zich af waarom in het VNG-casco in H2 de doelen van het omgevingsplan zijn omschreven. Wat is nut van het beschrijven van doelen in H2?

Reactie (VNG): In het VNG-casco worden de omgevingsdoelen van het omgevingsplan in hoofdstuk 2 benoemd. De in het omgevingsplan opgenomen doelen geven invulling aan het gemeentelijk beleid en aan de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet. Een gemeente is niet verplicht om doelen in het omgevingsplan op te nemen. Als de gemeente ervoor kiest geen uitdrukkelijke doelen op te nemen, dan gelden nog steeds de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet. Het voordeel van het wel opnemen van doelen in hoofdstuk 2 is dat deze stuur en richting geven aan de eventuele afwegingsruimte in de regels en dat deze gezien kunnen worden als motivering voor het stellen van regels in het omgevingsplan.

Stap 3: functies

Bevinding 6: In het omgevingsplan is het mogelijk om te werken met functies. Eindhoven vroeg zich af wat de meerwaarde is om met functies te werken. Ook vroeg de gemeente zich af of er voorbeelden zijn waar geen functies zijn toegewezen aan locaties. Eindhoven ziet geen meerwaarde in structuur en helderheid bij het gebruik van gebiedsaanwijzingen in de vorm van een functie. Aan een functie kunnen geen juridische regels worden gekoppeld.

Reactie (VNG): In de [staalkaart bedrijventerrein](#) en [buitengebied](#) is een voorbeeld uitgewerkt waarbij geen functies zijn toegewezen aan locaties in hoofdstuk 5. In beide staalkaarten zijn activiteiten met gebruiksruimte (planologisch gebruik) ingesloten (lees toegestaan) op het niveau van het gebiedstype. In de geconsolideerde versie van de staalkaarten is ook gewerkt met de systematiek van in- en uitsluiten. Aan het einde van het eerste kwartaal van 2022 zal de geconsolideerde versie van de staalkaarten gereed zijn. Een reden om wel gebruik te maken van functies is dat het een manier is om ordening en duidelijk te scheppen over toegelaten activiteiten met planologisch gebruik.

Stap 3: gebruik bouwvlakken

Bevinding 7: Hoe ga je om met gedetailleerde bouwvlakken in het omgevingsplan? In bestemmingsplannen zie je bijvoorbeeld exact op de kaart wat het bouwvlak betreft van het perceel. Hoe werkt dit in een omgevingsplan? Is het mogelijk om dit in kaart te brengen met een register?

Reactie (VNG): Het vastleggen van bouwvlakken kan inderdaad door een Locatie te maken met de noemer 'bouwvlak'. In versie 2.1.0 van TPOD omgevingsplan is een nieuw type Gebiedsaanwijzing toegevoegd, te weten het type Bouw. Daarmee kunnen o.a. bouwvlak en rooilijn mee worden vastgelegd en gesymboliseerd. Dit type Gebiedsaanwijzing is alleen beschikbaar voor het omgevingsplan. Het is op dit moment nog niet geïmplementeerd in de DSO-keten.

1

Selecteer activiteit/thema/ gebied voor omgevingsplan wijzigen

2

Beantwoord de 3 ontwerp vragen

3

Schrijf een ontwerp van het omgevingsplan

4

Maak beslistabellen

5A

Schrijf de juridische regels + annotaties in plansoftware

5B

Valideer juridische regels

5C

Publiceer juridische regels

6A

Maak toepasbare regels

6B

Check samenhang juridische en toepasbare regels

6C

Publiceer de toepasbare regels.

7

Controleer regels overheid.nl en omgevingsloket

8

Controleer toepasbare regels op RTR

9

Controleer resultaat in omgevingsloket

Stap 3: gebruik van registers

Bevinding 8: In Eindhoven geldt dat je een woning niet mag verkameren als er binnen een straal van 30 meter al een andere verkamerde situatie is. Kun je dit doen met een register? En wat is de status van een register?

Reactie (VNG): Idealiter wil je het mogelijk maken dat een initiatiefnemer zelf kan bekijken of kamerverhuur is toegestaan of niet. Je hebt dan een kaart nodig met alle verkamerde woningen in Eindhoven. Het huidige aantal verkamerde woningen in Eindhoven kan worden vastgelegd met een register. Op die manier kan gebruikruimte inzichtelijk worden gemaakt. Een register bevat een model van de feitelijke werkelijkheid. Gemeentes moeten zelf een register maken, beheren en ontsluiten en in het omgevingsplan moet er link zijn naar het register, een link die daarna niet zomaar gewijzigd kan worden. Meer informatie over het register vind je in de [handleiding stap voor stap het omgevingsplan ontwerpen](#) op pagina 36.

Stap 3: wonen/kamerverhuur

Bevinding 9: Hoe kun je kamerverhuur regelen in het omgevingsplan? Moet kamerverhuur bijvoorbeeld komen onder de gebruiksactiviteit 'wonen' in H5? Of wordt het een aparte activiteit?

Reactie (VNG): Iedere gemeente is vrij om te kiezen hoe kamerverhuur geregeld wordt in het omgevingsplan. In de geconsolideerde versie van de staalkaarten wordt er gewerkt met in- en uitsluiten. Het is bijvoorbeeld mogelijk om de activiteit 'wijzigen woningvoorraad' in te sluiten in hoofdstuk 4. In het eerste kwartaal van 2022 zal de geconsolideerde versie van de staalkaarten gepubliceerd worden. Meer informatie volgt.

1
Selecteer activiteit/thema/ gebied voor omgevingsplan wijzigen

2
Beantwoord de 3 ontwerp vragen

3
Schrijf een ontwerp van het omgevingsplan

4
Maak beslistabellen

5A
Schrijf de juridische regels + annotaties in plansoftware

5B
Valideer juridische regels

5C
Publiceer juridische regels

6A
Maak toepasbare regels

6B
Check samenhang juridische en toepasbare regels

6C
Publiceer de toepasbare regels.

7
Controleer regels overheid.nl en omgevingsloket

8
Controleer toepasbare regels op RTR

9
Controleer resultaat in omgevingsloket