



# Structuur omgevingsplan Tilburg

Netwerksessie VNG 23 juni 2023



# Overzicht

- Onze eerste structuur
  - waar liepen we tegenaan?
- Basisprincipes geïntegreerde staalkaarten VNG
- Vertaling naar omgevingsplan Tilburg
  - activiteiten met gebruiksruimte
  - thematische activiteiten
- Oefening activiteit een plek geven in de structuur
- Tot slot



# Stand van zaken maart 2022

- Oude structuur omgevingsplan
- Geluid en externe veiligheid
- Geprobeerd deze regels te vertalen naar juridische regels en in Rx.Base te zetten (H10 Thema's)



# Waar liepen we tegenaan?

## Hoofdstuk 10 Thema's

### Afdeling 10.2 Externe veiligheid

#### **Artikel 1 Aanwijzing vergunningplicht kwetsbaar gebouw of kwetsbare locatie toevoegen**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een kwetsbaar gebouw of een kwetsbare locatie toe te voegen in het brandaandachtsgebied of het explosieaandachtsgebied.

#### Op welke activiteiten kan dit artikel van toepassing zijn?

- hoofdgebouw bouwen (H6 Bouwen)
- gebruiksactiviteit maatschappelijk starten of wijzigen (H5 Benutten fysieke leefomgeving)
- woning splitsen (H5 Benutten fysieke leefomgeving)
- ...et cetera



# Denkrichtingen

## Hoofdstuk 5 Benutten van de fysieke leefomgeving

### Afdeling 5.2 Gebruik

#### Paragraaf 5.2.1 Gebruiksactiviteit maatschappelijk

#### **Artikel 1 Aanwijzing vergunningplicht gebruiksactiviteit maatschappelijk**

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een nieuwe maatschappelijke gebruiksactiviteit te starten of een bestaande maatschappelijke gebruiksactiviteit te wijzigen.

#### **Artikel 2 Beoordelingsregels vergunningplicht gebruiksactiviteit maatschappelijk**

Een omgevingsvergunning wordt verleend indien:

- a. de behoefte aan de maatschappelijke gebruiksactiviteit is aangetoond;
- b. de maatschappelijke gebruiksactiviteit geen overlast veroorzaakt op omliggende functies;
- c. voldaan wordt aan de regels in artikel ... m.b.t. externe veiligheid
- d. voldaan wordt aan de regels in artikel ... m.b.t. geluid
- e. voldaan wordt aan de regels in artikel ... m.b.t. parkeren
- f. voldaan wordt aan de regels in artikel ... m.b.t. ???



# Denkrichtingen

- Of zijn de themaregels als ‘zelfstandige’ of ‘op zichzelf staande’ regels te koppelen aan een locatie en komen ze naar voren via de vergunningcheck?
- Of kunnen we door middel van het annoteren de samenhang tussen verschillende regels en activiteiten helder krijgen?

Hoe creëren we overzicht?

Hoe houden we het omgevingsplan beheerbaar?

# Werkplaats Omgevingsplan Tilburg



### Thema's

- Een thema is een regeling voor het hele gebied van de gemeente, zonder gebruiksruimte
- Werk eerst thema's uit (Neem die op in afdeling 4.1).
- Eventueel opnemen van werkingsgebieden binnen het thema. Dat noemen we deelgebieden binnen het thema.
- Bij thema's stellen we regels (onder voorwaarden) en sluiten we niet in

### Gebiedstypen

- Alleen bij gebiedstypen: activiteiten met gebruiksruimte
- Bij de regels over gebiedstypen sluiten we in en uit in Hs 4 (richtingaanwijzer)
  - Gebiedstypen in 4.2
  - Gebiedstypen overlappen niet en zijn gezamenlijk dekkend voor de hele gemeente
  - In principe geen thematische regels in gebiedstypen, die regel je voor de hele gemeente.

### Activiteiten

- De regels over activiteiten hebben een zo klein mogelijke 'korrelgrootte' (in het verlengde van Wabo en Bal)
- Hoofdstuk 5 kent een zo plat mogelijke structuur
- Regels over activiteiten gelden alleen voor zover ze in hoofdstuk 4 zijn geactiveerd



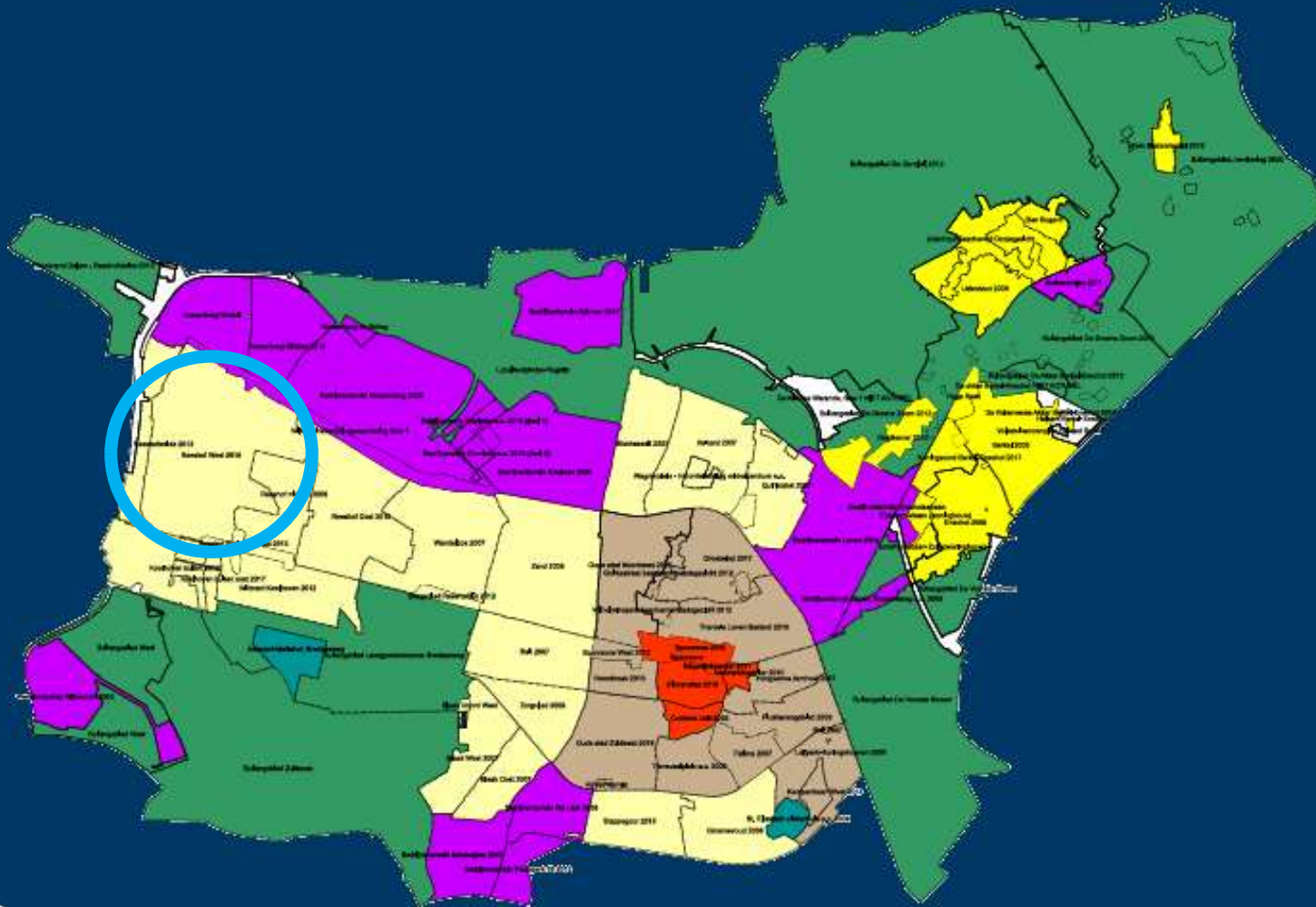


## Hoofdstuk 4 als richtingaanwijzer

- H4 vormt het hart van het omgevingsplan
- H5 is de apothekerskast: een verzameling paragrafen met regels over activiteiten
- H4 bepaalt welke ‘pakketjes’ van toepassing zijn.



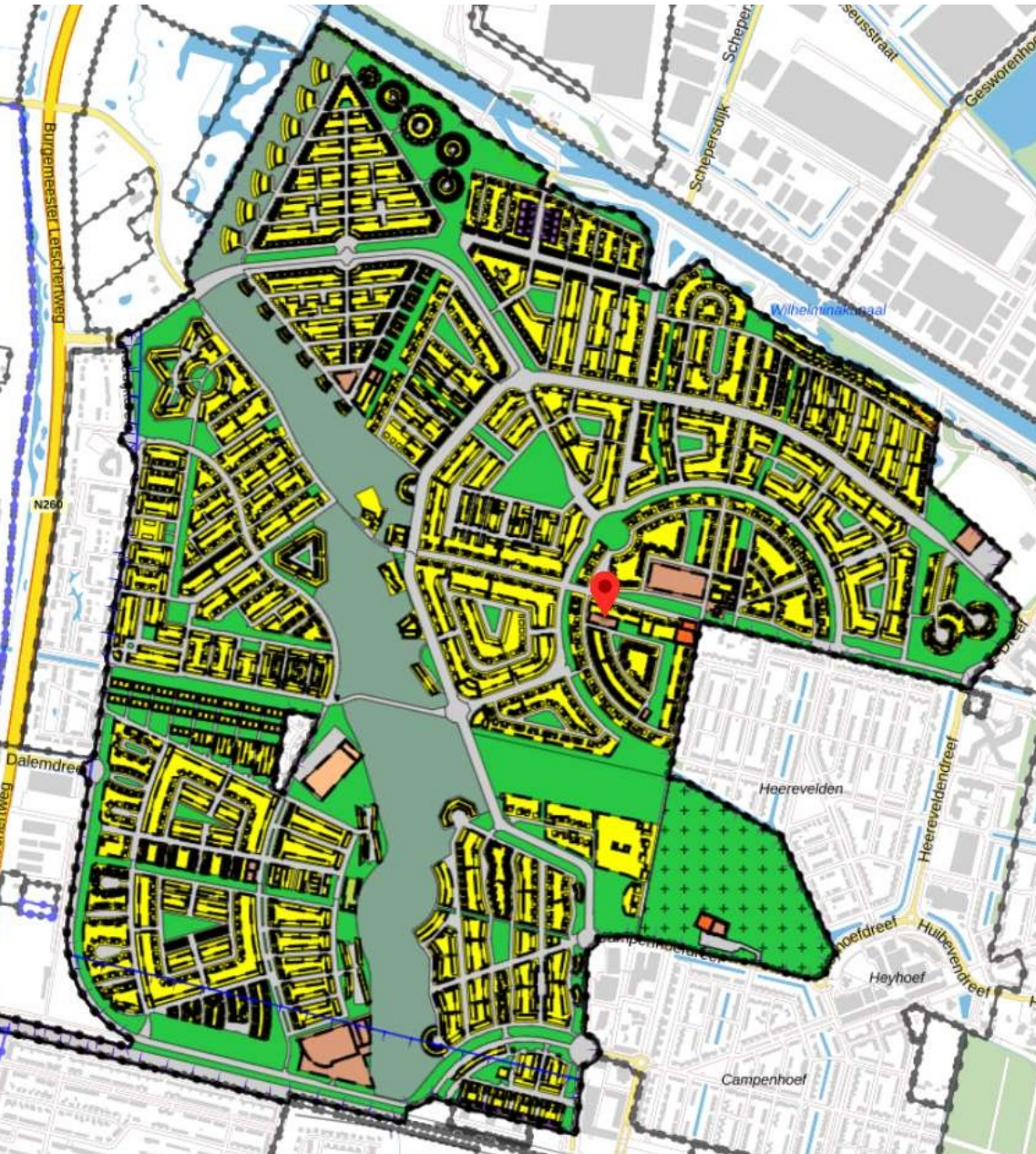
Rx.Base



Zicht  
op de  
OMGEVINGSWET



- wonen;
- horeca;
- detailhandel;
- dienstverlening;
- kantoren;
- maatschappelijke voorzieningen;
- bedrijven.



## Paragraaf 4.2.4 Woongebied I

### Artikel 4.37 Aanwijzing

Er is een gebiedstype [Woongebied I](#).

### Artikel 4.38 Doelen Woongebied I

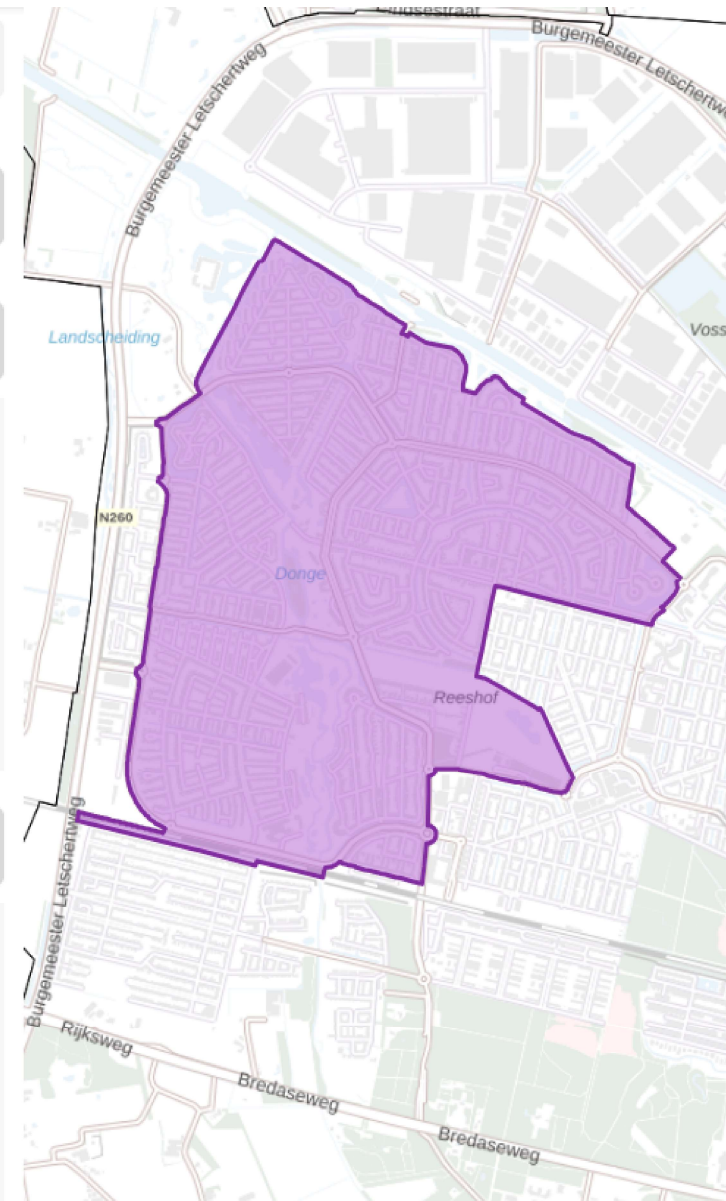
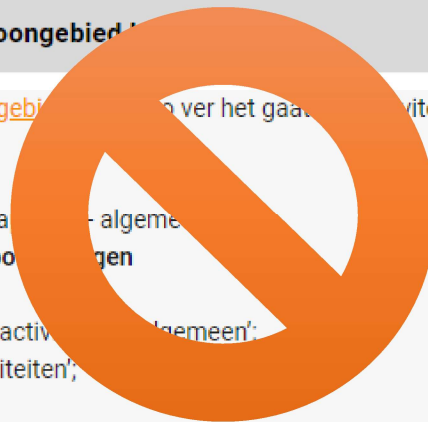
In het [Woongebied I](#) gelden de volgende doelen als bedoeld in artikel [2.1](#)

- het waarborgen van de veiligheid;
- het beschermen van de gezondheid;
- het beschermen van het milieu;
- het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden;
- de kwaliteit van bouwwerken;
- een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- de energiezuinigheid van bouwwerken;
- het beperken van hinder; en
- het benutten van locaties en bouwwerken.

### Artikel 4.39 Insluiten activiteiten met gebruikruimte binnen Gebiedstype - Woongebied I

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden in het [Woongebied I](#) alleen de volgende activiteiten met gebruikruimte als bedoeld in artikel [4.30](#), alleen de volgende activiteiten verricht:

- gebruiksactiviteit wonen;
- gebruiksactiviteit maatschappelijk - algemeen, uitsluitend binnen de locatie 'maatschappelijk - algemeen';
- gebruiksactiviteit bedrijf, uitsluitend binnen de locatie 'bedrijfsactiviteiten'; **ook nutsvoorzieningen**
- gebruiksactiviteit horeca, uitsluitend binnen de locatie 'horeca-activiteiten';
- gebruiksactiviteit detailhandel - algemeen, uitsluitend binnen de locatie 'detailhandelsactiviteiten - algemeen';
- gebruiksactiviteit dienstverlening, uitsluitend binnen de locatie 'dienstverlenende activiteiten';
- gebruiksactiviteit kantoor, uitsluitend binnen de locatie 'kantooractiviteiten'.



## × Omgevingsplan


### Artikel 4.40 Regels over activiteiten met gebruikruimte binnen Woongebied I

1. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden in het [Woongebied I](#), voor zo ver het gaat om activiteiten met gebruikruimte als bedoeld in artikel [4.30](#), alleen de volgende activiteiten verricht:
  - a. gebruiksactiviteit wonen;
  - b. gereserveerd.
2. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden binnen het [Woongebied I](#), in aanvulling op het [eerste lid](#), de volgende activiteiten verricht:
  - a. gebruiksactiviteit maatschappelijk;
    1. voor zover het gaat om de gebruiksactiviteit maatschappelijk binnen de locatie [woongebied I - gebruiksactiviteit maatschappelijk](#); en
    2. voor zover het gaat om het exploiteren van een (**specifieke** maatschappelijke gebruiksactiviteit) binnen de locatie woongebied I-locatie '**specifiek**'.
3. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden binnen het [Woongebied I](#), in aanvulling op het [eerste lid](#), de volgende activiteiten verricht:
  - a. gebruiksactiviteit bedrijf;
    1. voor zover het gaat om de gebruiksactiviteit bedrijf binnen de locatie **woongebied I-gebruiksactiviteit bedrijf** en;
    2. als het gaat om het exploiteren van een hondenkennel binnen de locatie **woongebied I-hondenkennel**.
    3. gereserveerd
4. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden binnen het [Woongebied I](#), in aanvulling op het [eerste lid](#), de volgende activiteiten verricht:
  - a. gebruiksactiviteit horeca, voor zover het gaat om **categorie 1 horeca-activiteiten** als bedoeld in paragraaf 5.x.x binnen de locatie [woongebied I - gebruiksactiviteit horeca categorie 1](#).

## × Kenmerken: 1.

### Thema

Locaties (werkingsgebied)

Woongebied I 


Activiteit

gebruiksactiviteit wonen 


Activiteitreelkwalificatie

toegestaan

Activiteit locatie

Woongebied I 

Gebiedsaanwijzing

Gebiedsaanwijzing Woongebied I 

Omgevingsnormen

Idealisatie

exact



# Mensleesbare koppeling leggen tussen activiteiten met gebruiksruimte

## Artikel 4.41 Regels over gebruiksactiviteit wonen binnen Gebiedstype - Woongebied I

Bij de gebruiksactiviteit wonen wordt voldaan aan:

- paragraaf [5.3.11](#) Geluidgevoelig gebouw toevoegen;
- paragraaf [5.3.16](#) Kwetsbaar gebouw of kwetsbare locatie toevoegen;

## Artikel 4.42 Regels over gebruiksactiviteit maatschappelijk - algemeen binnen Gebiedstype - Woongebied I

Bij de gebruiksactiviteit maatschappelijk - algemeen als bedoeld in artikel [4.39](#) onder b wordt voldaan aan:

- paragraaf [5.3.2](#) Gebruiksactiviteit maatschappelijk – algemeen;
- paragraaf [5.3.11](#) Geluidgevoelig gebouw toevoegen;
- paragraaf [5.3.16](#) Kwetsbaar gebouw of kwetsbare locatie toevoegen;

## Artikel 4.43 Regels over gebruiksactiviteit bedrijf binnen Gebiedstype - Woongebied I

Bij de gebruiksactiviteit bedrijf als bedoeld in artikel [4.39](#) onder e wordt voldaan aan:

- gereserveerd.

## Artikel 4.44 Regels over gebruiksactiviteit horeca binnen Gebiedstype - Woongebied I

Bij de gebruiksactiviteit horeca als bedoeld in artikel [4.39](#) onder e wordt voldaan aan:

- gereserveerd.

## Artikel 4.45 Regels over gebruiksactiviteit detailhandel binnen Gebiedstype - Woongebied I

Bij de gebruiksactiviteit detailhandel als bedoeld in artikel [4.39](#) onder e wordt voldaan aan:

- gereserveerd.

## Artikel 4.46 Regels over gebruiksactiviteit dienstverlening binnen Gebiedstype - Woongebied I

Bij de gebruiksactiviteit dienstverlening als bedoeld in artikel [4.39](#) onder e wordt voldaan aan:

- gereserveerd.

## Artikel 4.47 Regels over gebruiksactiviteit kantoor binnen Gebiedstype - Woongebied I

Bij de gebruiksactiviteit kantoor als bedoeld in artikel [4.39](#) onder e wordt voldaan aan:

- gereserveerd.



# Thematische regels in H4

## Paragraaf 4.1.1 Bouwwerken

### Artikel 4.1 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over activiteiten met betrekking tot bouwwerken.

### Artikel 4.2 Doelen bouwwerken

1. Voor activiteiten met betrekking tot bouwwerken gelden de volgende doelen:
  - a. het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden;
  - b. het beschermen van het woon- en leefklimaat;
  - c. het beschermen van de gezondheid.
2. Gereserveerd.

### Artikel 4.3 Regels over bouwen van een hoofdgebouw

Met het oog op de doelen bedoeld in artikel [4.2](#) wordt bij het bouwen van een hoofdgebouw voldaan aan de regels in:

- a. subparagraaf [5.2.2.1](#) Bouwen algemeen;
- b. subparagraaf [5.2.2.2](#) Hoofdgebouw bouwen.

### Artikel 4.4 Bijbehorend bouwwerk bouwen

Met het oog op de doelen bedoeld in artikel [4.2](#) wordt bij het bouwen van een bijbehorend bouwwerk voldaan aan de regels in:

- a. subparagraaf [5.2.2.1](#) Bouwen algemeen;
- b. subparagraaf [5.2.2.3](#) Bijbehorend bouwwerk bouwen.

### Artikel 4.5 Bouwwerk geen gebouw zijnde bouwen

Met het oog op de doelen bedoeld in artikel [4.2](#) wordt bij het bouwen van een bouwwerk geen gebouw zijnde voldaan aan de regels in:

- a. subparagraaf [5.2.2.1](#) Bouwen algemeen;
- b. subparagraaf [5.2.2.4](#) Bouwwerk geen gebouw zijnde bouwen.



× Omgevingsplan

Subparagraaf 5.2.2.2 Hoofdgebouw bouwen

Toepassingsbereik  
Oogmerken

**Algemene regels**

**Informatieplicht**

**Meldplicht**

**Vergunningplicht**

Beoordelingsregels

Bijzondere aanvraagvereisten

**Verbod**

× Kenmerken: Artikel 5.28 Aanwijzing

Thema

bouwwerken ×

Locaties (werkingsgebied)

hoofdgebouw bouwen vergunningplicht ×

Activiteit

hoofdgebouw bouwen ×

Activiteitsregelkwalificatie

vergunningplicht

Activiteit locatie

hoofdgebouw bouwen vergunningplicht ×

Gebiedsaanwijzing

Omgevingsnormen

Idealisatie

exact





# Oefening

Bescherming van monumentale bomen





# Oefening

- **Activiteit met gebruikruimte of thematische activiteit?**
- Bij welke activiteiten kom je aan deze regels toe?
  - bouwen
  - werken en werkzaamheden
- Als beoordelingsregel opnemen bij al deze activiteiten?
- Hoe kunnen we de activiteit zo formuleren dat hij op zichzelf staat is, maar wel op al deze activiteiten kan worden toegepast?

Fysieke ingreep doen in de nabijheid van een beschermwaardige boom

- Rx.Base



# Conclusies en pluspunten

- Kern van de geïntegreerde staalkaarten overgenomen
- Meer houvast en weten waar je regels kwijt kunt
- Mensleesbare koppeling tussen activiteiten
- Juridische inhoud leidend
- Denken vanuit activiteiten
- Voorbereid op een omgevingsplan dat initiatieven faciliteert



# Uitdagingen en vervolg

- Complexiteit, consequenties van keuzes overzien
- Beleidsneutraal vs. Omgevingswet-denken in één plan
- Organisatiebreed omdenken
- Verder met toepasbare regels maken
- Verder met regelbibliotheek uitbouwen.

Bedankt voor jullie aandacht.