



Stedelijke Transformatie

Meer ruimte voor wonen

24 september 2019
Milieuzonering bij transformatie

Opbouw middag

- Milieuzonering nieuwe stijl
 - Rein Bruinsma
- Voorbeeld Soesterberg
 - Annette Zebel-Vaudo
- Discussie





Stedelijke Transformatie

Meer ruimte voor wonen

Rein Bruinsma
RHDHV

Programma Stedelijke Transformatie Milieuzonering nieuwe stijl

Rein Bruinsma
24 september 2019
Open



Waar gaat het over in dit eerste deel?

- Integratie van milieu en RO in relatie tot bedrijven en milieuzonering
- Principes van milieuzonering nieuwe stijl
- Onderzoek, melding, vergunning.
- Toepassing bij transformatie

Nu: scheiding ruimtespoor en milieuspoor

- In bestemmingsplan scheiding met milieuspoor
- Belang van goede ruimtelijke ordening versus belang van bescherming milieu
- Bestemmingsplan moet zodanig zijn dat milieuspoor hierin 'past'.
- In beginsel geen milieunormen in bestemmingsplan. Al is dat inmiddels behoorlijk aan het verschuiven, zeker bij Chw-plannen
- VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering hulpmiddel bij opstellen passend ruimtelijk kader voor bedrijfsmatige activiteiten
- Via milieucategorieën en lijsten met bedrijfsactiviteiten wordt er ruimtelijk geordend zonder milieunormen

Integratie RO en milieu

- Omgevingswet vervangt alle regelgeving voor de fysieke leefomgeving
- De staalkaart bedrijfsmatige activiteiten richt zich op de integratie van milieu en RO in het omgevingsplan
- En dan in het bijzonder de regulering van bedrijfsmatige activiteiten buiten geluidgezoneerde industrieterreinen
- Staalkaart is de basis voor de nieuwe VNG-uitgave milieuzonering nieuwe stijl voor bestemmingsplannen verbrede reikwijdte

Hoe gaat het onder de Omgevingswet?

- Regels gericht op evenwichtige toedeling van functies aan locaties in omgevingsplan
- Rijksregels voor milieubelastende activiteiten in het Bal
- In omgevingsplan *kunnen* maatwerkregels worden opgenomen in aanvulling op het Bal. En maatwerkvoorschriften op grond van het Bal én het OP
- Dat is al integratie van milieu en RO
- Maar het gaat verder: immissieregels voor geluid, geur, trillingen en EV staan NIET in het Bal. Via instructieregels Bkl landen die in het omgevingsplan
- Dat is anders dan nu met de scheiding tussen het ruimtespoor en het milieuspoor
- Bruidsschat moet zorgen voor soepele overgang

Bereik bruidsschat

- Ook in de bruidsschat wordt de overstap gemaakt van het begrip inrichting naar activiteit.
- Bereik: milieubelastende activiteiten als bedoeld in de Omgevingswet, behoudens:
 - A. Wonen
 - B. feitelijke werkzaamheden bij het verrichten van een bouwactiviteit of een sloopactiviteit of bij het onderhouden van een bouwwerk;
 - C. activiteiten die in hoofdzaak in de openbare buitenruimte worden verricht;
 - D. activiteiten op spoorwegen, anders dan op spoorwegemplacementen;
 - E. tijdelijke evenementen waarover regels zijn gesteld in een gemeentelijke verordening; en
 - F. activiteiten met mobiele installaties op een weiland of akker, die geen verplaatsbaar mijnbouwwerk als bedoeld in artikel 4.1116 van het Besluit activiteiten leefomgeving zijn

Samenhangende activiteiten

- Onder de omgevingswet vervalt het begrip inrichting.
- Wel worden activiteiten in samenhang gezien.

Samenhangende activiteiten

Grondslag: artikel 5.58 Bkl

Voor de toepassing van dit hoofdstuk wordt als één activiteit beschouwd:

- a. een activiteit waarop de hoofdstukken 2 tot en met 5 van het Besluit activiteiten leefomgeving van toepassing zijn, of
- b. als het niet gaat om activiteiten als bedoeld onder a, meerdere activiteiten die worden verricht op dezelfde locatie en die:
 1. rechtstreeks met elkaar samenhangen, met elkaar in technisch verband staan, of
 2. elkaar functioneel ondersteunen.

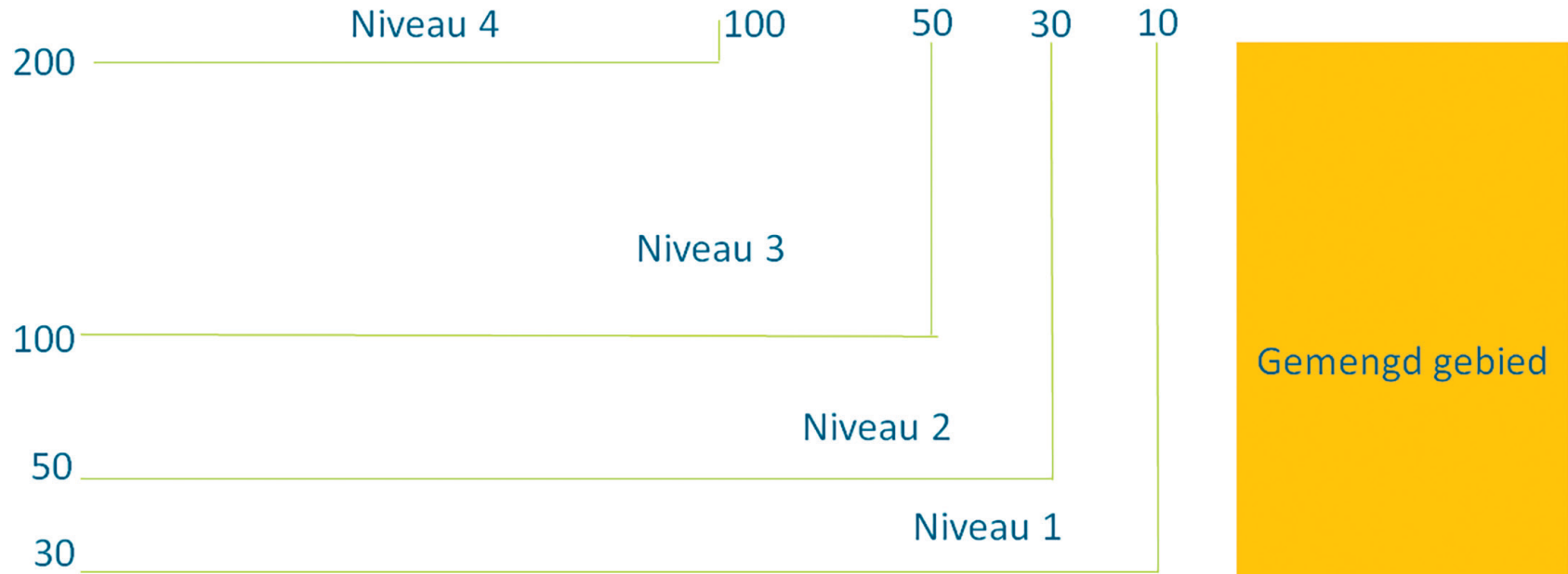
Wat zijn bedrijfsmatige activiteiten in de staalkaart cq milieuzonering nieuwe stijl?

- Milieuzonering nieuwe stijl richt zich op locatiegebonden bedrijfsmatige activiteiten, die via de functietoedeling worden gereguleerd:
 - Bedrijfsmatige activiteiten uit het Bal, inclusief vergunningplichtige activiteiten.
 - Bedrijfsmatige activiteiten die niet vallen onder het Bal, zoals scholen, horeca en sport.
 - Bedrijfsmatige activiteiten aan huis, zoals een pianoleraar, kapsalon of yogastudio.
- Milieuzonering nieuwe stijl biedt alternatief voor VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering.
- Bij gebrek aan goede definitie van het begrip bedrijfsmatige activiteiten: het gaat in feite om locatiegebonden milieubelastende activiteiten.

Kern milieuzonering nieuwe stijl - bedrijventerrein

- Nu: instrument bedrijven en milieuzonering biedt als onderdeel van goede RO een ruimtelijk kader voor toelating van bedrijven
- Milieuzonering nieuwe stijl biedt voor dit onderdeel een alternatief
- Daarbij blijft het scheiden van functies een onlosmakelijk onderdeel van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (voorheen goede RO).
- Geen zones met oplopende milieucategorieën en een Staat van bedrijfsactiviteiten.
- Maar zones met oplopende gebruiksruimte voor geluid en geur per bedrijf, zónder een Staat van bedrijfsactiviteiten.
- Principe van inwaartse zonering blijft in stand.

Zones voor geluid



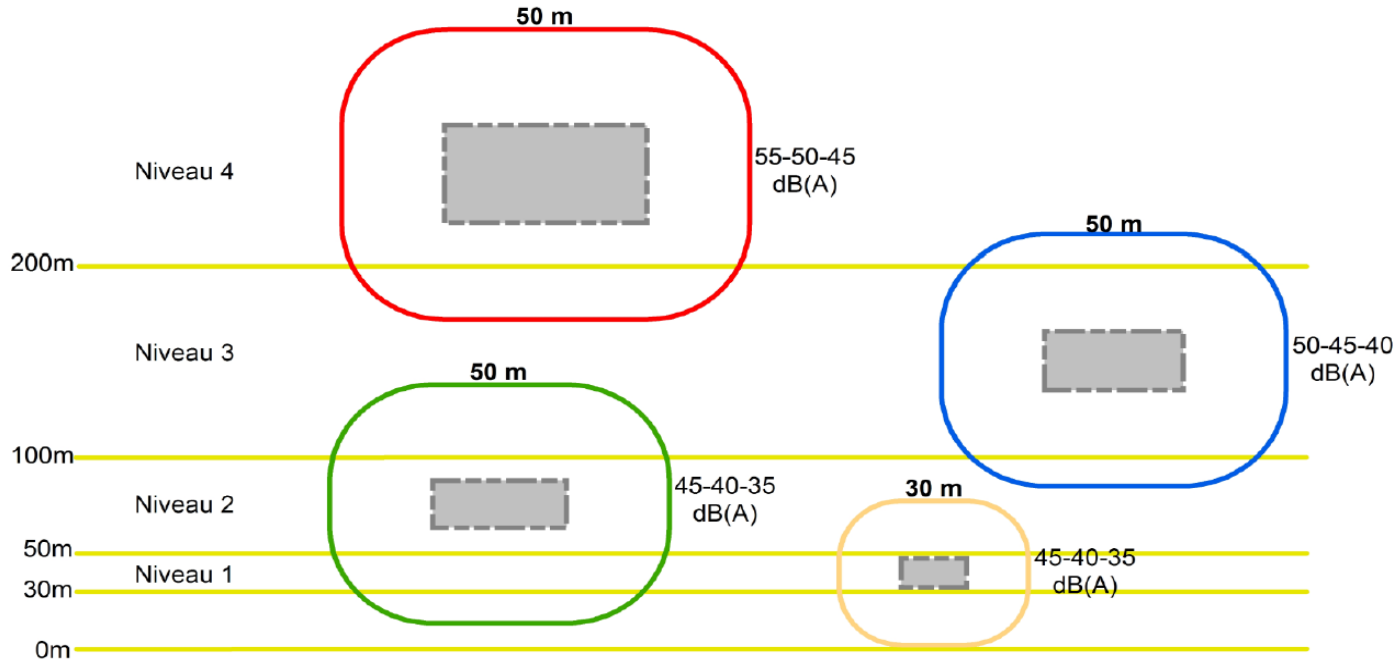
Rustige woonwijk

Normen gebruikruimte geluid

WERKINGSGEBIED	AFSTAND VANAF GREN LOCATIE	07.00-19.00 UUR	19.00-23.00 UUR	23.00-07.00 UUR
Gebruikruimte activiteit op bedrijventerrein niveau 1	30	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Gebruikruimte activiteit op bedrijventerrein niveau 2	50	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Gebruikruimte activiteit op bedrijventerrein niveau 3	50	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Gebruikruimte activiteit op bedrijventerrein niveau 4	50	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

Normerend zonder cumulatie

- Anders dan milieucategorieën is de gebruiksruijtte wél normerend voor geluid en geur.
- De individuele toetsing zonder cumulatie blijft gehandhaafd.



Normen gebruikruimte voor geur

Geur

Voor geur onderscheid de voorgestelde regeling twee deelgebieden (in de vorm van werkingsgebieden) met bijbehorende geurruimte op een afstand van 50 meter van de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht.

WERKINGSGEBIED	ALS 98 PERCENTIEL	ALS 99,9 PERCENTIEL
Gebruikruimte activiteit op een bedrijventerrein of een ander werkgebied niveau 1	$0,5 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ of $H=-0,5$	$2 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ of $4 \cdot H=-0,5$
Gebruikruimte activiteit op een bedrijventerrein of een ander werkgebied niveau 2	$1 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ of $1 \cdot H=-1$	$4 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ of $4 \cdot H=-1$

Niveau 1 is de basiswaarde.

Niveau 2 kan standaard worden toegekend op een afstand van tenminste 100 meter van rustig woongebied en 50 meter van gemengd woongebied.

Gemengd woongebied: of ook 100 meter? Voortschrijdend inzicht door milieuzonering nieuwe stijl

Uitsluiting 'zware' activiteiten

UITGESLOTEN VAN (DIRECTE) TOELATING	OPMERKING
ippc-installaties (Richtlijn industriële emissies)	Alleen na integrale afweging. Gebiedstype industrie. Omgevingsvergunningplicht OPA buitenplans.
Activiteiten met externe veiligheidsrisico's of complexe externe veiligheidsrisico's	Toelating beperkt mogelijkheden aangrenzende percelen. Afweging/inpassing op maat. Onder voorwaarden met omgevingsvergunning OPA. Maatbestemming bestaande activiteiten.
Activiteiten die in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken	Alleen op industrieterreinen met wettelijk GPP
Nieuwe MER(beoordelings)plichtige activiteiten	Alleen toelaatbaar als een planMER is uitgevoerd en zonodig een projectMER.

- MER: betreft de industriële activiteiten
- Door vervallen drempelwaarden aandacht voor afbakening in relatie tot planMERbeoordeling

En de andere thema's dan?

- Bij milieuzonering gaat het om de milieuthema's die afstandgerelateerd zijn en niet op een ander wijze zijn gereguleerd. Afstandgerelateerd wil zeggen dat de milieubelasting afneemt bij grotere afstand, zoals bij geluid en geur.
- Stofhinder? Afdoende in andere regels te vatten.
- Externe veiligheid en gevaar? Via regelspoor Bkl (voor risicovolle activiteiten) en eventuele specifieke werkingsgebieden op maat (bijvoorbeeld voor schietinrichtingen).
- Verkeersaantrekkende werking? Nu ook alleen in algemene zin geregeld. Daarnaast zo nodig via zorgplicht/maatwerkvoorschrift.

Melding en onderzoeksplicht

- Het is verboden een bedrijfsmatige activiteit te verrichten zonder dit ten minste vier weken voor het begin er van te melden.
- Lid b. is niet van toepassing op activiteiten die [.....bijvoorbeeld nu aangewezen als type A-inrichtingen, of een andere ondergrens].
- Een melding wordt ondertekend en bevat ten minste:
 - de aanduiding van de activiteit;
 - het adres waarop de activiteit wordt verricht;
 - de begrenzing van de locatie waar de activiteit wordt verricht;
 - de naam en het adres van degene die de activiteit verricht;
 - de dagtekening;
 - *een onderbouwing dat kan worden voldaan aan de van toepassing zijnde regels voor geluid en geur [betreft voortschrijdend inzicht op basis van milieuzonering nieuwe stijl]*
- Het bevoegd gezag kan bij maatwerkvoorschrift bepalen dat extra gegevens en bescheiden worden verstrekt die nodig zijn om te beoordelen of kan worden voldaan aan de regels in het omgevingsplan.

Maatwerk en flexibiliteit

■ Bestaande bedrijfsmatige activiteiten

Het is goed mogelijk dat er bestaande bedrijfsmatige activiteiten aanwezig zijn die niet voldoende hebben aan de in de vorige tabellen opgenomen gebruiksruimte. Voor deze bedrijfsmatige activiteiten kan een specifiek werkingsgebied worden opgenomen met meer gebruiksruimte (vergelijkbaar met de huidige maatbestemming).

■ Flexibiliteit

Met een vergunning omgevingsplanactiviteit (OPA, binnenplannen) kunnen bedrijfsmatige activiteiten worden toegelaten met een hogere geluid- en/of geurbelasting, indien deze geluid- en/of geurbelasting aanvaardbaar kan worden bevonden mede gelet op de ligging ten opzichte van de woon-omgeving.

VNG, toch niet een lijst?

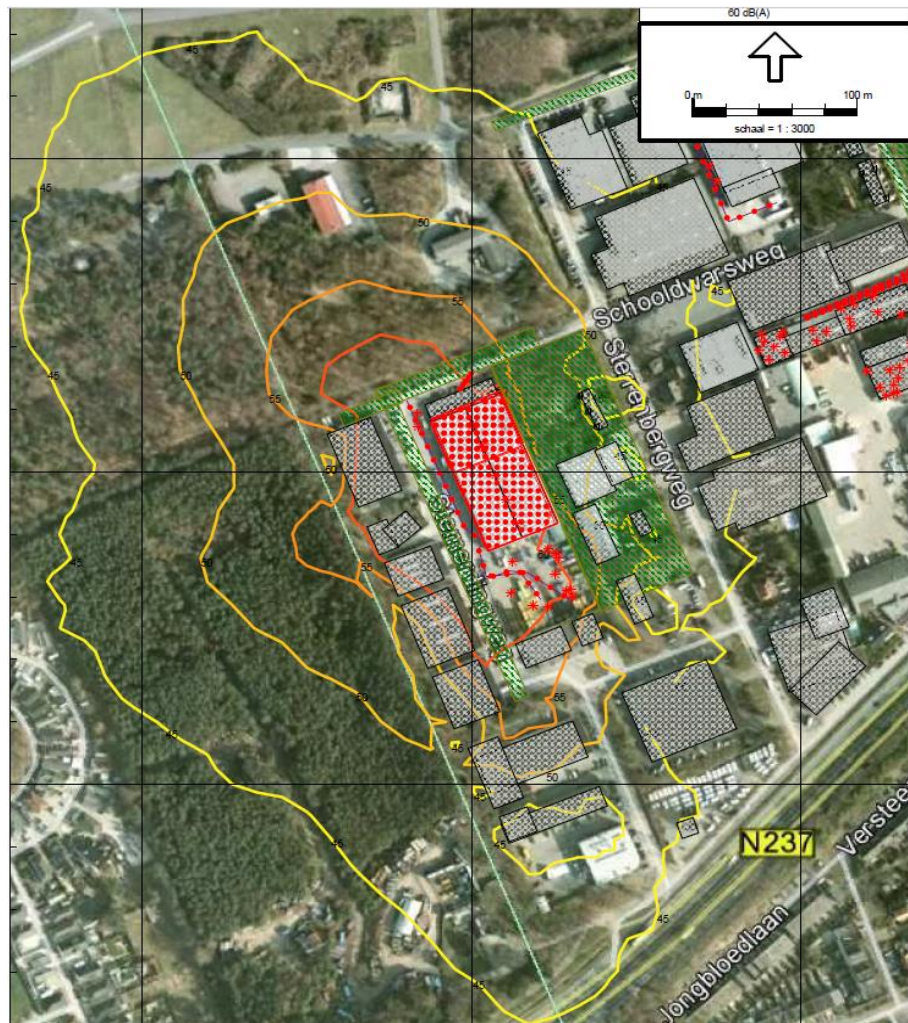
- Behoefte aan een indicatieve lijst voor de inpassing van bedrijven is groot
- Behoefte aan actualisering van groene boekje is eveneens groot.....
- Maar de VNG gaat dat NIET doen
- Ook omdat huidige lijst enerzijds ‘te makkelijk’ en anderzijds te ‘rigide’ wordt toegepast, zie voorbeelden hierna.
- Overtuiging dat met milieuzonering nieuwe stijl een goed nieuw instrument wordt geboden voor onder de Omgevingswet tenslotte is ook groot, in ieder geval bij mij, en bij de VNG.

Voorbeelden 'mis'bruik huidige lijst

- De richtafstanden per activiteit zijn nadrukkelijk indicatief.
- Echter de afstanden worden regelmatig (te) makkelijk toegepast.
- Bijv. parkeerplaats. Cat 2, richtafstand 10 meter. Indien een nieuwe parkeerplaats Ziekenhuis voldoet aan die afstand: check, akkoord!
- Zonder dat naar de feitelijke situatie wordt gekeken.
- Recent: artikel in VK over een nieuwe radarinstallatie

Een radarinstallatie valt onder milieucategorie 6, de zwaarste classificatie. Volgens de richtlijnen mag er in een straal van 1.500 meter rond zo'n object geen bebouwing staan. 'Herwijnen ligt op 1 kilometer afstand van de radar', zegt bewoner Van der Horst. 'Hoe zit dat dan?'

- Die 1500 meter zal wel meevallen in dit geval.



- Met afstandgerelateerde geluidruimte voorkom je onevenwichtige geluidruimte bij woningen op grote afstand.
- Zie voorbeeld hiernaast: 45 dB(A) tot op 250 meter terreingrens.
- Zit herontwikkeling gebied tot woningbouw ernstig in de weg.
- Uiteraard ook mogelijk om op andere manieren relevante cumulatie te voorkomen, bijvoorbeeld met kavelgewijze geluidruimteverdeling.

Normen en normen

- De genoemde normen op bedrijventerreinen zijn primair gericht op het afbakenen van de gebruiksruijnte en niet op het beschermen van gevoelige objecten.
- Voor beschermen gelden eigen normen en regels, eventueel (bij voorkeur?) gebiedsgericht.
- Voor functiemenging is er een nadrukkelijke koppeling tussen de normen voor het afbakenen van de gebruiksruijnte en de normen voor het beschermen van gevoelige objecten. Die vallen in feite grotendeels samen.

Kern milieuzonering nieuwe stijl – functiemenging

- In een gemengd gebied met wonen kunnen zich bedrijfsmatige activiteiten vestigen die naar aard en omvang geschikt zijn voor ligging in een gebied met functiemenging inclusief wonen.
- Bij een goede bouwkundige constructie is het mogelijk de bedrijfsactiviteiten uit te voeren in hetzelfde gebouw als de woningen, bijvoorbeeld in de plint. Contactgeluid, geurdoorslag en trillingen worden hierbij in voldoende mate voorkomen.
- Ook in gemengd gebied met wonen géén Staat van bedrijfsactiviteiten voor de toelating van een bedrijf. Regels over gebruikruimte kaderen dit in.

Gebruiksruimte in gemengd gebied met wonen

- Normen voor gebruiksruimte gelden op de gevel van gevoelige gebouwen (of op de grens van het gevoelige terrein). In de praktijk komt dat er op neer dat in veel gevallen op de grens van de locatie waar de bedrijfsmatige activiteit wordt verricht aan de normen moet worden voldaan.
- Indien binnen 10 meter van die grens geen gevoelige gebouwen of terreinen zijn toegelaten dan gelden de normen op een afstand van 10 meter van de grens van de locatie waar de bedrijfsmatige activiteit wordt verricht.
- Los van de regels over gebruiksruimte: de gemeente bepaald in welke mate de functie bedrijf wordt toegelaten.
- Aandacht voor verkeersaantrekkende werking? Of via zorgplicht?

Richtafstanden of niet bij transformatie

- Milieucategorie bedrijf is slechts een indicatie.
- Werkelijk benodigde milieuruimte kan kleiner zijn. Maar ook groter, zeker bij lage categorieën bij richtafstanden voor gemengd gebied.
- Milieuzonering nieuwe stijl gaat uit van beschikbare milieuruimte per bedrijf, niet van richtafstanden per bedrijfstype.
- Centrale vraag voor zittende bedrijven bij transformatie is dus NIET: wat is de milieucategorie? Maar WEL: wat is de benodigde milieuruimte?
- Enerzijds nu. Anderzijds rekening houdend met concrete plannen.
- Grondig onderzoek om hier achter te komen?

Onderzoek: grondig of uitgesteld?

- Bedrijven met grote invloed zijn doorgaans goed bekend: onderzoek op maat, afstemming met bedrijven op maat.
- Tijdens transformatiefase: zo lang bedrijf aanwezig is milieuruimte vastleggen in planregels en/of als werkingsgebied
- Binnen die ruimte is woningbouw alleen mogelijk met een omgevingsvergunning.
- Andere bedrijven: standaard milieuruimte van bijv. 10 meter rondom bedrijf. Via participatietraject bij bedrijven nagaan of dat voor nu en de nabije toekomst voldoende is. Zo niet: alsnog gericht onderzoek.
- Nieuwe bedrijven: alleen indien geschikt voor functiemenging

Goede RO/evenwichtige toedeling

- Let ook op andere aspecten: voldoende woonkwaliteit?
- Bij meervoudige en/of hogere milieubelasting (bijv. van bestaande bedrijven): toepassing mengpaneel, eventueel compensatie.
- Maar bij 'standaard' beschermingsniveau zal dit lang niet altijd nodig zijn.



Stedelijke Transformatie

Meer ruimte voor wonen

Annette Zebel
Rho adviseurs



Even voorstellen:

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Minister Ollongren in Soesterberg

April 1, 2019



Annette Zebel-Vaudo

Manager business unit legal finance

Jurist omgevingsrecht

T: 010-2018584/06-52555579

E: annette.zebel-vaudo@rho.nl

W: www.rho.nl

Central Post

Delftseplein 27b 3013 AA Rotterdam



- Chw
- IwOw, Ob
- Omgevingsplannen
- VNG leergang
- Handreiking verordeningen





De transitie naar de Ow!

Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE





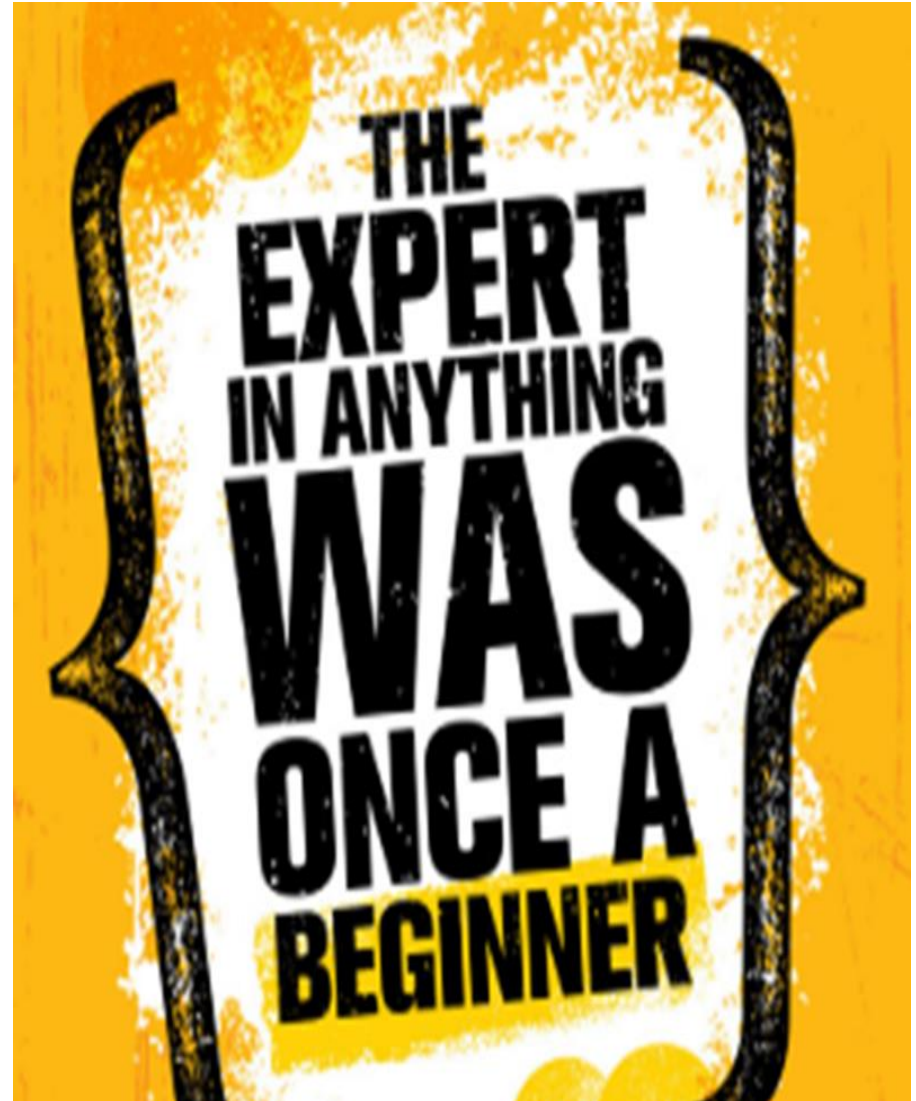
Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

De transformatie tijdens de transitie:

Wro -> Chw -> Ow

- Transformatie in Soesterberg Noord
- Overgangsrecht en transformatie
- Hoofdlijnen overgangsrecht Omgevingswet





Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Periode 2019-2021:

Vraagstukken die nu spelen:

- Hoe maken we een transformatie NU mogelijk?
- Wanneer moet een bestemmingsplan aan de eisen van een omgevingsplan voldoen?
- Is dat anders wanneer het gaat om een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte als bedoeld in de Crisis- en herstelwet?
- Welke regels zijn zinvol om op te nemen in het bestemmingsplan?

*Transitiefase:
~~2021-2029~~
2019-2029*



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

De basis voor besluitvorming:

- **Ontwerpbestemmingsplan:**
terinzagelegging vóór 1-1-2021: oud
recht van toepassing
- **Aanvraag omgevingsvergunning:**
aanvraag vóór 1-1-2021 ingediend:
oud recht van toepassing
- Na 1-1-2021 geldt de Omgevingswet:
dus ken het overgangsrecht!

*Transitiefase:
~~2021-2029~~
2019-2029*



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Keuzes maken:

- Ontwikkeling past niet binnen planologisch regime, welke strategische keuze maken we nu?
- Bestemmingsplan, Chwplan of omgevingsplan?
- Uitwerking, wijziging of delegatie?

Maar eerst onze Chw ervaring!

*Transitiefase:
~~2021-2029~~
2019-2029*

100 jaar militaire luchtvaart geschiedenis op Soester vliegheide bij dorp Soesterberg



GEMEENTE SOEST



SOESTERBERG

Het Theehuis „Soesterdal“



Hennette van Breukelen ©



Hennette van Breukelen ©

Voormalige Vliegbasis en Nationaal Militair Museum anno nu



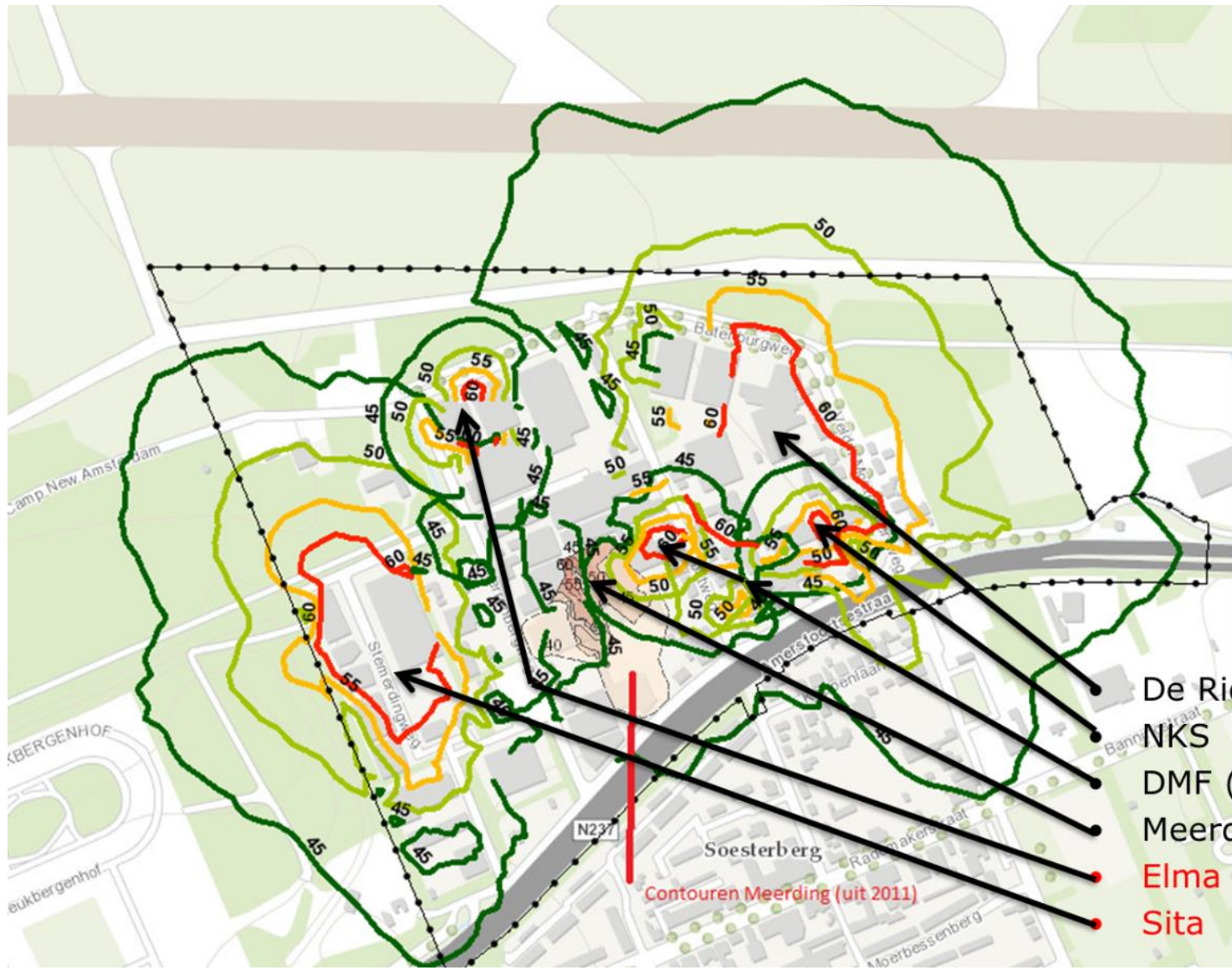
Van militair dorp en vliegveld naar nieuwe toekomst

- Sluiten militair vliegveld Soesterberg (2008).
- Milieuhindercontouren vliegbasis vielen weg.
- Ontwikkelingsmogelijkheden voor een dorp dat decennia “op slot” heeft gezeten.
- Enorm natuurontwikkelingsprogramma gestart (2005) op en rond het voormalige vliegveld (Programma Hart van de Heuvelrug).
- *Rode* projecten moeten opbrengsten genereren om *groene* projecten aan te kunnen leggen.
- Uitwerking Masterplan Soesterberg vastgesteld in (2010)
- Dorp Soesterberg gaat van 6.000 inwoners naar 10.000 inwoners in 2025.
- Dorp oriënteert zich op het Park Vliegbasis en het Nationaal Militair Museum.
- **Opheffen negatieve uitstraling en milieu effecten van woon-werkgebied Soesterberg Noord. Van een achterkant situatie naar het gezicht van het dorp.**

Beeldkwaliteit woonwijk op de vliegbasis (juli 2017)



Milieuhindercontouren van bedrijventerrein, woningbouw op vliegbasis en omgeving onmogelijk tenzij.....



- De Ridder
- NKS
- DMF (1 en 2)
- Meerding
- Elma
- Sita

Contouren Meerding (uit 2011)

Van droom naar realiteit, aanpak bedrijventerrein Soesterberg Noord (2010 – heden)

Crisis- en herstelwet

Vliegbasis Soest en Zeist en Soesterberg-Noord

Het ontwikkelingsgebied bevat de voormalige vliegbasis Soesterberg (gemeenten Soest en Zeist) en een woon/werkgebied ten noorden van de N237 (Soesterberg-Noord).

Op grond van [artikel 2.2 Chw](#) is in [artikel 2, lid 1, onder 1, Besluit uitvoering Chw](#) is dit project aangewezen als ontwikkelingsgebied.

Toepasselijk gebied

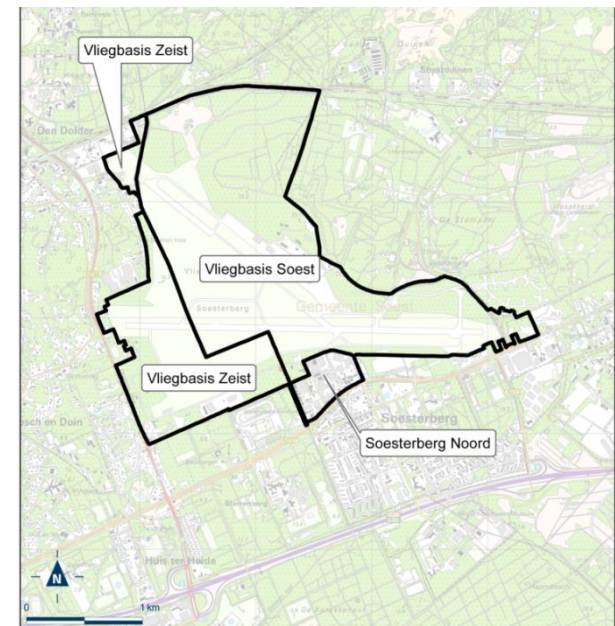
Het project bevat de voormalige vliegbasis Soesterberg en Soesterberg-Noord dat ligt tussen de woonkern Soesterberg en het terrein van de voormalige vliegbasis. De precieze begrenzing is aangegeven op de kaart in [Bijlage 12](#) van het Besluit uitvoering Chw.

Afwijking regels

Voor nadere informatie over de afwijking van regels wordt u verwezen naar de algemene pagina van [Afdeling 1 Ontwikkelingsgebieden](#).

Overzicht wijzigingen

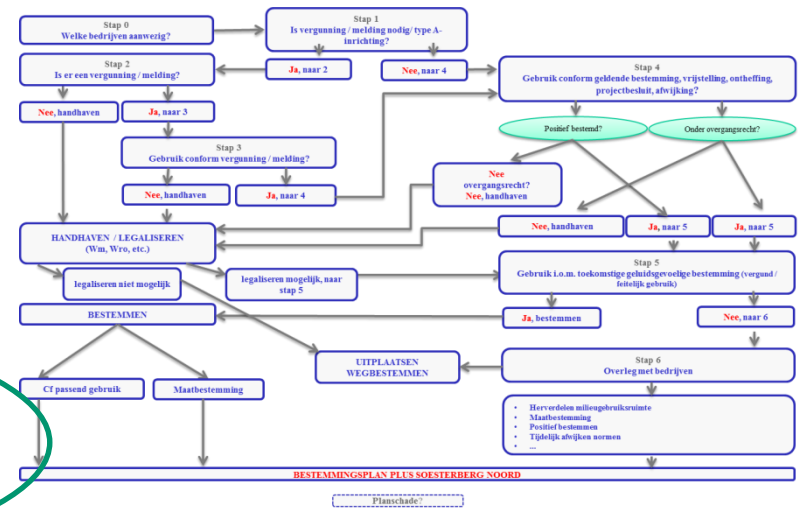
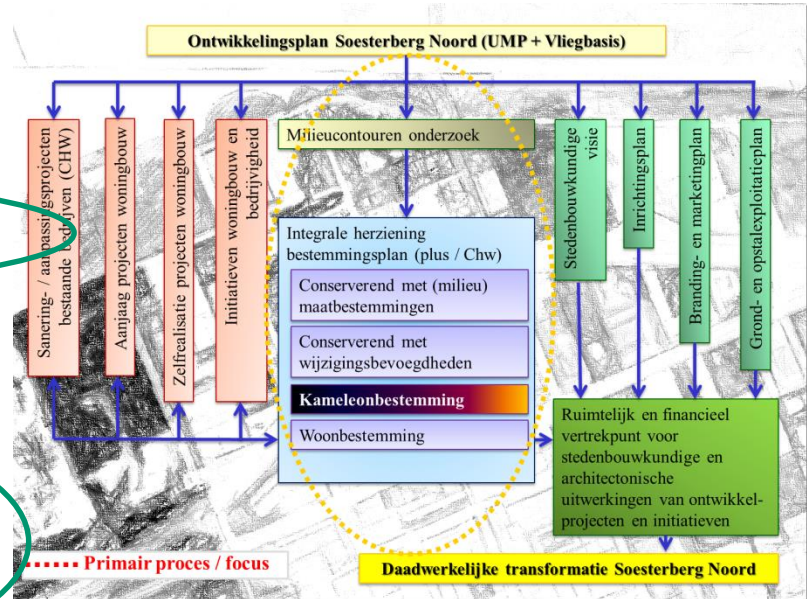
- In het Besluit uitvoering Chw, [tweede tranche](#), is de regeling van artikel 2, lid 1, onder i, met betrekking tot Soesterberg-Noord opgenomen.
- In het Besluit uitvoering Chw, [vierte tranche](#), is de regeling van artikel 2, lid 1, onder i, met betrekking tot Vliegbasis Soest en Zeist opgenomen.



- Aanmelding CHW in 2010 en 2011 voor Soesterberg Noord en gehele herontwikkeling Vliegbasis.
- Overwegend milieuhinder Cat. 4 bedrijventerrein ombouwen tot woon-werkgebied met aantrekkelijke uitstraling.
- CHW tot 2014 niet benut vanwege geloof in traditionele aanpak.
- September 2014 nieuwe aanpak gedefinieerd (alles of niets).
- 2015 Voorontwerp bestemmingsplan plus
- Oktober 2016 vaststelling van bestemmingsplan plus met verbrede reikwijdte in gemeenteraad Soest
- 8 mei 2017 vijf bodemprocedures bij Raad van State
- Juni 2017 Tussenuitspraak Raad van State en bestuurlijke lus voor 3 onderdelen
- December 2017 aangepast bestemmingsplan plus ter vaststelling in gemeenteraad
- Vroegst mogelijke start sloop en bouw februari 2018

Experimenteren met omgevingswet

- Gelijktijdig werken en sturen op alle aspecten die voorkomen in de fysieke leefomgeving.
- Veel inhoudelijk overleg met specialisten.
- Grenzen opzoeken van het toelaatbare.
- Afwegingen maken wat acceptabel wordt geacht (schuivensysteem).
- Mogelijkheden inperken milieugebruiksruimte en benutten aspect tijd zijn "stok achter de deur" in onderhandelingsgesprekken.
- Vliegwielen creëren voor andere (private) ontwikkelingen. Als overheid bewust een stap terug durven doen (vertrouwen hebben).
- Focus houden op publieksrechtelijk spoor. College en Raad zeer goed en open informeren (betrokkenheid).
- Basis is gedegen onderzoek en benutten bestaande wettelijke mogelijkheden!



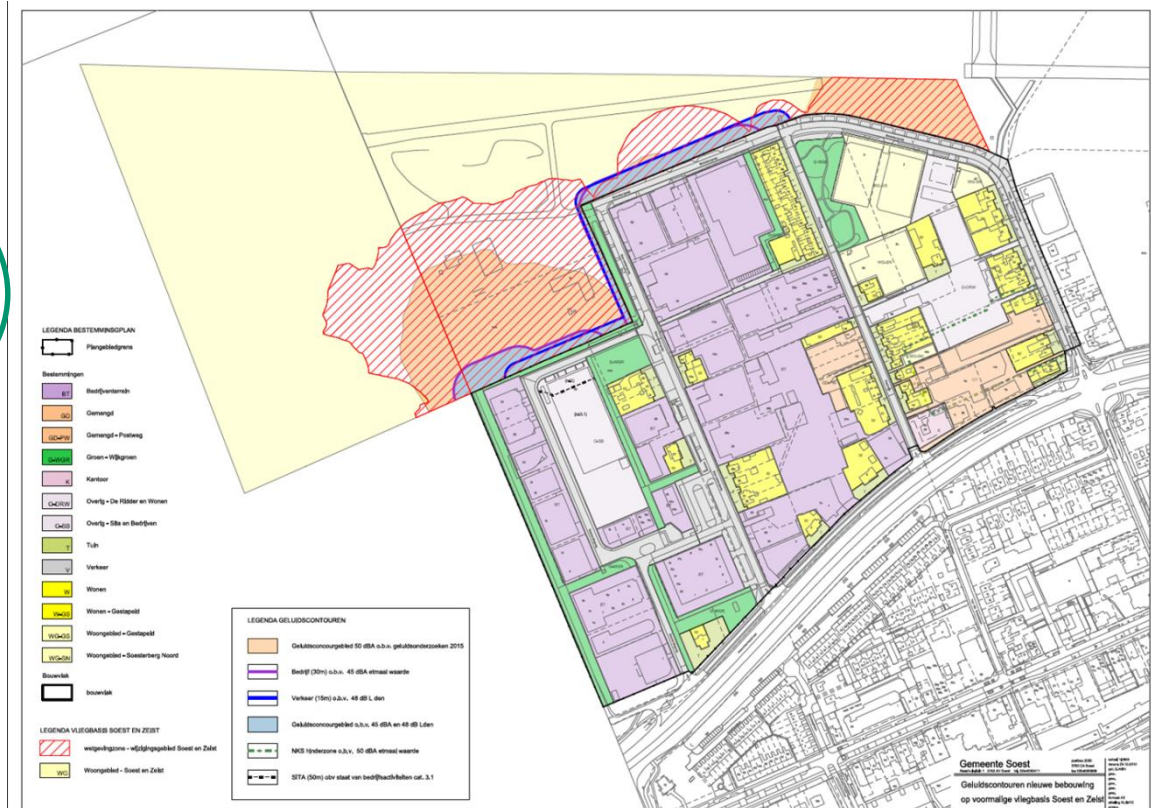
Vasthouden aan Masterplan en visie!

- Open en transparant aangeven wat de beoogde toekomst is.
- Dorp Soesterberg, de bestaande as wordt versterkt met een nieuwe as!
- Visie meermaals doornemen met bewoners / bedrijven en andere stakeholders. Herhaling is de kracht van het eindsucces.



Gedurd planologisch kader stellen

- Bedrijfswoningen worden merendeels burgerwoningen.
- Op basis van gedegen onderzoek de milieuhindercontouren fors terug kunnen brengen.
- Milieuhindercontour De Ridder voor het eerst in beeld gekregen (!).
- Toepassingen op 2 percelen van Kameleon bestemming.
- Plankaart en regels voldoen nog steeds aan SVBP uitgangspunten.
- Aspect tijd moeilijk op kaart te verbeelden.



Animatiebeeld van bedrijven naar wonen (medio 2018)



Kameleonbestemming

- Flexibiliteit via kameleonbestemming: automatische verkleuring aan de hand van een aantal vastgelegde criteria/peilmomenten
- Toegepast voor De Ridder en Sita
- De Ridder heeft in huidige situatie een passende bestemming maar veroorzaakt strijd met de milieuregels (geluid), zonder zicht op maatregelen of legalisatie
- De Ridder wordt wel positief bestemd, maar tijdelijk. Na automatische verkleuring is De Ridder alsnog wegbestemd.
- Overgangsrecht (dat na verkleuring zou ontstaan) is niet aan de orde, nu is voorzien in feitelijke beëindiging.



Opgedane leerpunten Soesterberg Noord

- Experimenteren met nieuwe regels / mogelijkheden kan eigenlijk pas als je goed zicht hebt op de mogelijkheden die wet- en regelgeving tot nu toe al in zich heeft. Er is al veel mogelijk, benut in eerste instantie die basis om daarna verder te experimenteren met nieuwe (plan) aanpak, nieuwe regels of nieuwe vormen van participatie.
- Probeer niet te ver voor de muziek uit te lopen. De rest van Nederland (bewoners, bedrijven, adviseurs, advocaten en specialisten) zit nog niet in een verander modus en snapt vaak totaal niet waarom het anders zou moeten of kunnen.
- Betrek de politiek (B&W en Raad) vanaf het allereerste moment bij de beoogde verandering in aanpak (in dit geval bewust maken van de experimenteer mogelijkheden vanuit de CHW).
- DURF te experimenteren en fouten te maken. Geef tijdig en transparant aan wat er wel en niet goed gaat bij bewoners, bedrijven en de politiek. Dat versterkt het onderling vertrouwen en de samenwerking om er uiteindelijk wel uit te komen.
- Zorg echter wel voor een back-up plan om je planvorming niet onnodig te frustreren in besluitvorming of in de juridische toets bij de Raad van State.
- Vertrouwen komt te voet en gaat per paard, let op het effect van wantrouwen. Voor dat je het weet lijkt je experiment verloren en moet je op de oude voet verder.
- Door alvast te proberen in de "geest van de omgevingswet" doe je enorm veel kennis en kunde op die zeer waardevol is voor jezelf en je organisatie!



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Inhoud omgevingsplan op 1 januari 2021

Van bestemmingsplan naar omgevingsplan

- De juridische fictie van tijdelijk en nieuw deel omgevingsplan
- Wat staat er in het tijdelijk deel?
- Wat staat er in het nieuwe deel?
- De bruidsschat, tijdelijk of nieuw?
- De gemeentelijke verordeningen

VERANDEREN

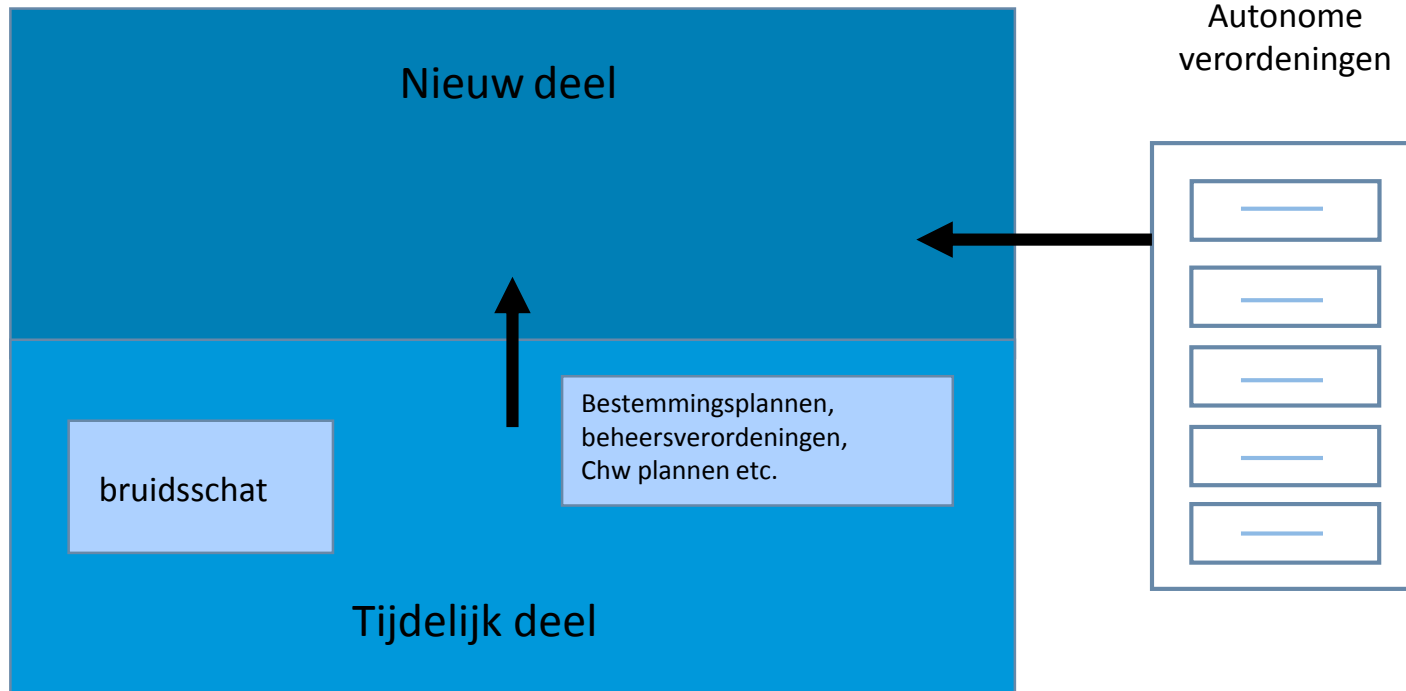
**IK ZIE HET LIEVER
ALS MEEBEWEGEN**

de
vader
van *Loesje*

www.loesje.nl

denhaag@loesje.nl

De juridische fictie in het omgevingsplan en Voortschrijdend inzicht





Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Het tijdelijk deel van het omgevingsplan

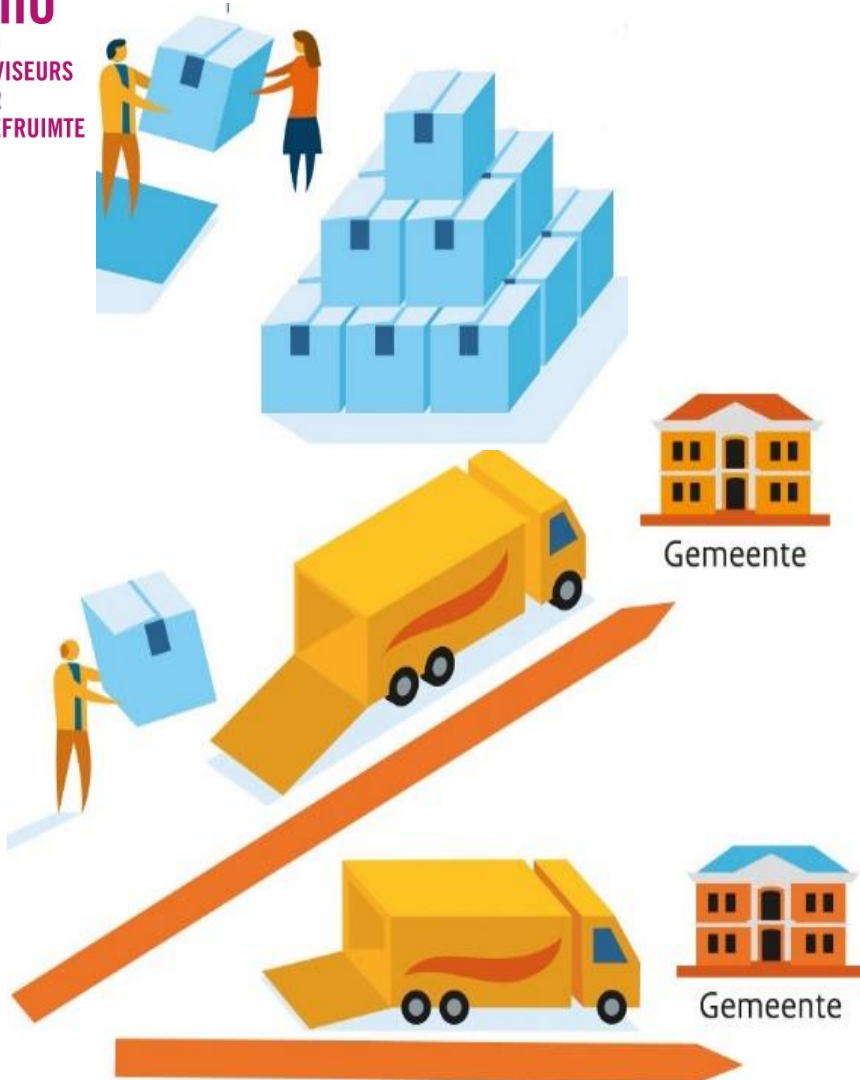
- Bestaande bestemmingplannen, inpassingsplannen, Chw plannen, beheersverordeningen, uitwerkings,- en wijzigingsplannen
- Bestaande bestemmingsplannen: ook oude WRO plannen die niet op ruimtelijkeplannen.nl staan!
- Omgevingsplanregels van rijksweg die deel uitmaken van het **tijdelijk deel** omgevingsplan: bruidsschat
- Specifieke verordeningregels over archeologisch onderzoek en hemelwater/grondwater (niet de gemeentelijke verordeningen in de ladenkast)
- Bruidsschat geldt ook als er nu geen plan geldt!



Bruidsschat voor gemeenten inhoud (1)

Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE



- Specifieke zorgplicht
- Milieubelastende activiteiten wel in Ab niet in Bal:
 - Horeca, kantoren, supermarkten, schietbanen
 - parkeergarages
 - maneges
 - Opslaan vaste mest
 - Kleinschalig houden van dieren
 - etc.
- Immissieregels (geluid en geur)
- Vervallen mba-vergunningplichten
- Voormalige rijksregels bodembescherming (aanvullingsbesluit bodem)



Hoofdkeuze: decentrale of centrale regels?

Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Wanneer decentrale regels?

- Regels die per locatie een aparte afweging vragen
- Duidelijker en passend bij de locatie
- Heldere normstelling in het omgevingsplan
- Waarborgen beschermingsniveau via instructies Bkl



Hoofdkeuze: decentrale of centrale regels?

Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Wanneer centrale Rijksregels?

- Waar landelijk regelen doelmatig en doeltreffend is
- Locatieonafhankelijke regels, technische maatregelen (BBT)
- Of landelijke vergunningplichten
- Of regels vanwege rijksbeheertaken (vb. rijkswegen)
- Bal: rijksregels milieu, natuur, rijksmonumenten, rijkswater
- Bbl: technische eisen: bouwen, slopen

Planregels de Ridder – kameleonbestemming I

8.1 Bestemmingsomschrijving

- De voor 'Overig - De Ridder en Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a) de tijdelijke, feitelijk aanwezige bedrijfsactiviteiten van De Ridder;

8.2.1 Bebouwing De Ridder

- Ten behoeve van de tijdelijke, feitelijk aanwezige bedrijfsactiviteiten van De Ridder is uitsluitend bestaande bebouwing toegestaan.



8.4.1 Specifieke gebruiksregels De Ridder

- Voor het gebruik van de gronden ten behoeve van de feitelijk aanwezige bedrijfsactiviteiten van De Ridder gelden de volgende regels:
 - a) deze, in lid 8.1 sub a genoemde, functie verkleurt automatisch naar wonen en de daarbij behorende functies als bedoeld in lid 8.1 sub c t/m h;
 - b) zolang geen sprake is van automatische verkleuring als bedoeld in sub a. geldt voor het gebruik als bedoeld in artikel 8.1 onder a, dat de geluidbelasting vanwege De Ridder buiten de 50 dB(A) contour van De Ridder niet hoger mag zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde;
 - c) de automatische verkleuring als bedoeld in sub a vindt plaatst op het moment dat de gemeente op basis van het handhavingstraject Activiteitenbesluit de bedrijfsactiviteiten ter plaatse feitelijk doet beëindigen;

Regels de Ridder – Kameleonbestemming II

- d) de automatische verkleuring als bedoeld in sub a vindt plaatst op het moment dat De Ridder haar bedrijfsactiviteiten zelf ter plaatse feitelijk beëindigd en dit schriftelijk bij de gemeente heeft gemeld;
- e) de automatische verkleuring als bedoeld in sub a vindt plaats op het moment dat nieuwe woningen worden opgeleverd in kamer 1 dan wel in het gebied van de voormalige vliegbasis ten noorden van kamer 1, voor zover deze woningen zijn gelegen binnen de 50 dB(A)contour van De Ridder, doch niet eerder dan 13 juli 2018;
- f) de automatische verkleuring als bedoeld in sub a vindt plaatst binnen 10 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

- Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1 onder a. en 8.2.1 en ten behoeve van het doelmatig functioneren van De Ridder ondergeschikte wijzigingen toelaten in het gebruik en de bebouwing, mits wordt aangetoond dat de milieubelasting in het algemeen niet toeneemt en de geluidcontouren in het bijzonder niet veranderen. Deze omgevingsvergunning heeft geen invloed op het moment van verkleuring als bedoeld in 8.4.1.



Stedelijke Transformatie

Meer ruimte voor wonen

Discussie



Stedelijke Transformatie

Meer ruimte voor wonen

Meer weten?
www.stedelijketransformatie.nl
maarten.hoorn@platform31.nl
06-10156708