

Opsteldatum : 29-10-2025
Registratienr. : BL25-06097
Afdeling : Domein Omgeving
Vakgroep : Team Ruimtelijke ontwikkeling
Auteur : XXXXXXXXXX
Aan : Stuurgroep Omgevingsplan
Onderwerp : Transitiestrategie Omgevingsplan en parallel wijzigen, deel b 'hoe gaan we verder'

Tranchering

Niet in alle gevallen kunnen gebiedsontwikkelingen, zoals een herontwikkelingslocatie voor woningbouw of een transformatie van een agrarisch bedrijf met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) mogelijk worden gemaakt. Een BOPA is b.v. niet mogelijk als:

- een initiatief nog onvoldoende concreet is,
- als een algemeen geldend kader nodig is,
- als geen sprake is van ETFAL,
- als voor het project waar de BOPA op ziet, regels buiten behandeling dienen te worden gesteld of veranderd buiten de projectlocatie, of
- als een onderliggende bestemming moet worden veranderd.

Zo zijn b.v. een vormverandering van een agrarisch bouwblok, het 'weghalen' van een LPG-cirkel of een structurele verandering van agrarische gronden naar wonen niet mogelijk met een BOPA. Hiervoor dient een omgevingsplanwijziging plaats te vinden.

In de huidige praktijk kunnen bestemmingsplannen los van elkaar worden vastgesteld. Straks grijpt een wijzigingsbesluit in op het ene omgevingsplan. Verschillende initiatieven en beleidswijzigingen moeten straks dus in één set regels (met werkingsgebieden) integraal doorgevoerd worden. We willen voorkomen dat een wijziging 'ingrijpt' in een al lopende procedure. Daarom achten wij het van belang dat wijzigingen gecoördineerd worden en in samenhang met elkaar gezien worden. Dat kan door verschillende op enig moment voorgestelde wijzigingen te bundelen tot één procedure.

Op weg naar één omgevingsplan

Als er te veel wijzigingsprocedures van één en hetzelfde omgevingsplan gelijktijdig door elkaar heen lopen wordt het één grote wirwar, ook vanwege de lange doorlooptijden in geval er beroep wordt aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRS). Daarom hanteren we een tranchering van wijzigingsprocedures, waarbij het mogelijk is dat een omzettingsfase in één wijzigingsprocedure moet worden ondergebracht met een of meerdere gebiedsontwikkelingen. We noemen dit ook wel parallel wijzigen. Regievoering hierop is van belang; dit is de taak van de coördinator omgevingsplan.

Dit heeft gevolgen voor de flexibiliteit binnen het omgevingsplan. Soms zal een beleidsinitiatief of project even moeten wachten tot het mee kan in een wijzigingsprocedure. Vanwege de juridische complexiteit gaan we voornamelijk werken volgens een vaste cyclus, waarbij we twee keer per jaar een wijzigingsbesluit in procedure brengen. Daarmee voorkomen we dat verschillende procedures onderling conflicteren en houden we grip op de wijzigingen. Hiermee denken wij een goede balans te vinden tussen het goed borgen van beleidsinitiatieven en projecten, zonder dat ze elkaar gaan bijten enerzijds en een snelle effectuering hiervan

in de tijd anderzijds. Ook kan de juridische kwaliteit op deze manier beter geborgd worden, is het goed voor de beheersbaarheid en kan efficiënter gewerkt worden. Daarnaast biedt het duidelijkheid voor de dienstverlening, doordat structuur en duidelijkheid worden geboden aan initiatiefnemers en de gemeenteraad. Meerdere gemeentes hebben deze keuze ook al gemaakt, te denken valt aan Nijmegen, Eindhoven of Meierijstad¹. Door het twee keer per jaar wijzigen van het omgevingsplan is de kans kleiner dat onduidelijkheid ontstaat over wat de laatst besloten versie van het omgevingsplan is of gaat zijn. Dit is van belang omdat een wijziging van het omgevingsplan altijd gebaseerd moet zijn op de laatst besloten versie. Het toepassen van een zogenaamd 'verzamelplan' wordt ook landelijk als een mogelijkheid genoemd om regie te behouden op besluitvorming (en daarmee ook op de juridische kwaliteit).

Wij achten een procedure van eens per halfjaar verantwoord. Echter, in uitzonderlijke gevallen of bij urgente gebiedsontwikkelingen kan altijd tussentijds een aparte procedure gestart worden. Grote(re) (gebieds)ontwikkelingen gaan we onderbrengen in een apart hoofdstuk van het omgevingsplan; een zogenaamd ontwikkelhoofdstuk.

Het verwerken van omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA's) die door vertaald moeten worden in het omgevingsplan gebeurt 1x keer per jaar en is gedelegeerd aan het college.

Voorbeeld:

Twee maal per jaar, in april en in oktober, start 'de locomotief' voor het wijzigen van het omgevingsplan. Dat noemen we 'verzamelplan', waarin alle initiatieven worden samengevoegd. Elk initiatief is een 'wagonnetje' dat aan de locomotief wordt gekoppeld. Daarvoor moeten de 'wagonnetjes' uiterlijk 1 april of 1 oktober compleet zijn aangeleverd, technisch en inhoudelijk zijn getoetst én door de gemeente akkoord bevonden zijn. Het verzamelplan volgt de wettelijk voorgeschreven procedure, namelijk:

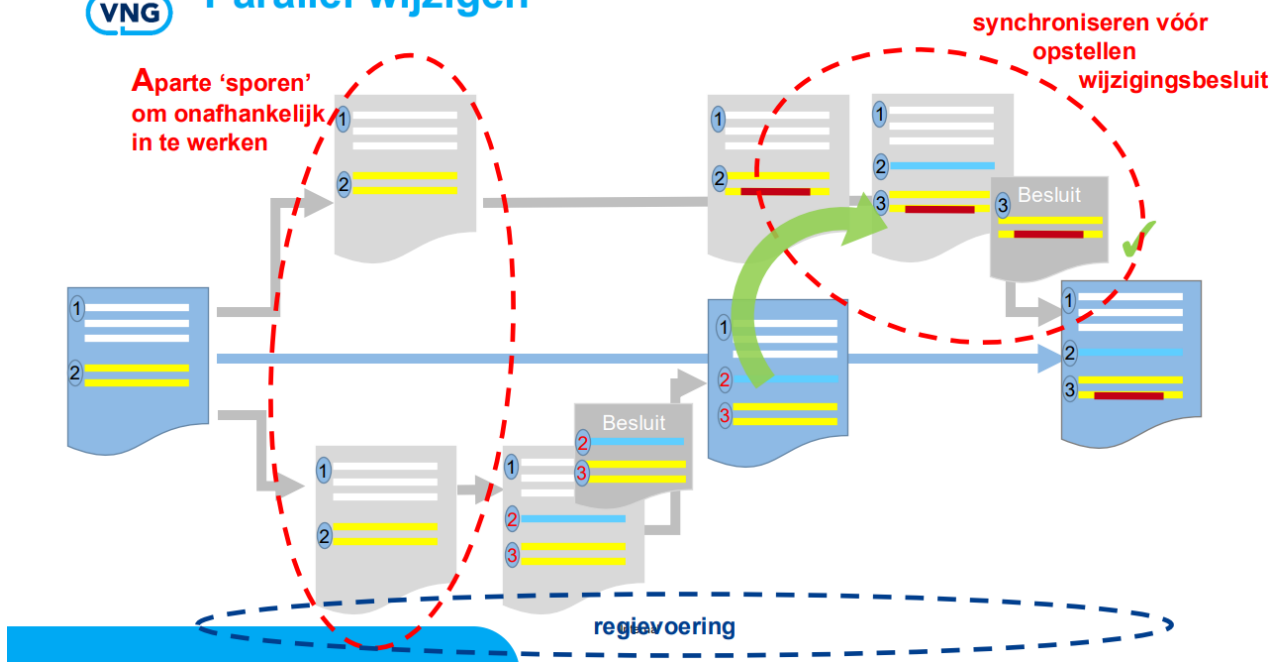
- ter inzage legging als één ontwerp-wijziging van het omgevingsplan, waarin alle initiatieven zijn samengevoegd
- gelegenheid voor indienen zienswijzen
- beoordelen zienswijze
- vaststelling door de gemeenteraad
- ter inzage legging vastgesteld plan
- eventuele beroepsprocedure bij de AbRS
- inwerkingtreding plan



¹ Gemeenten als Heusden, Boxtel of Sint-Michielsgestel kiezen vanwege de juridische complexiteit voor maar 1 wijzigingsronde per jaar.

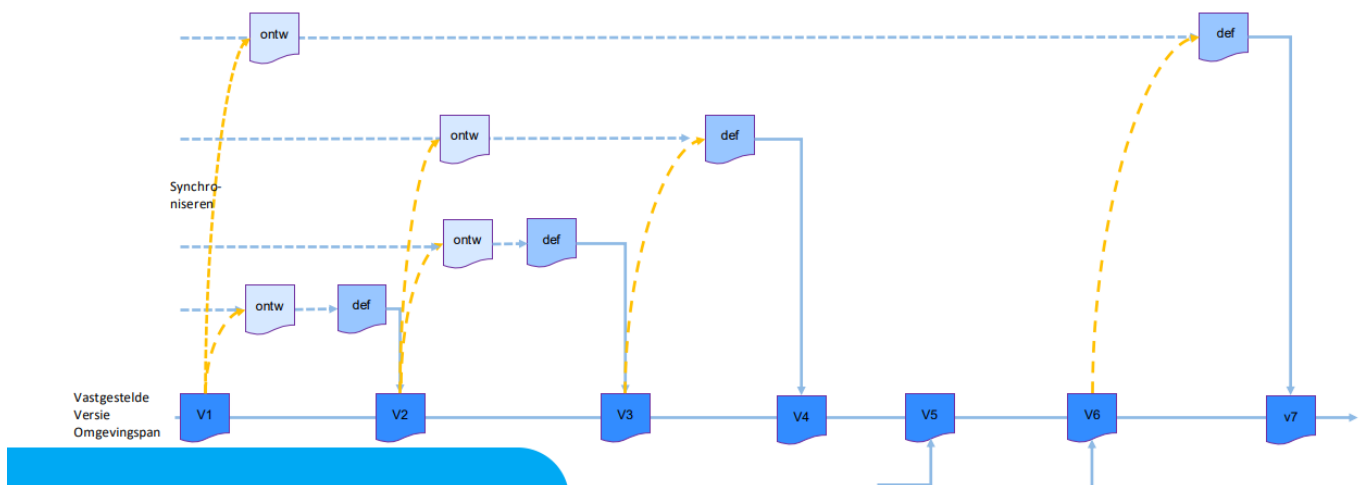


Parallel wijzigen

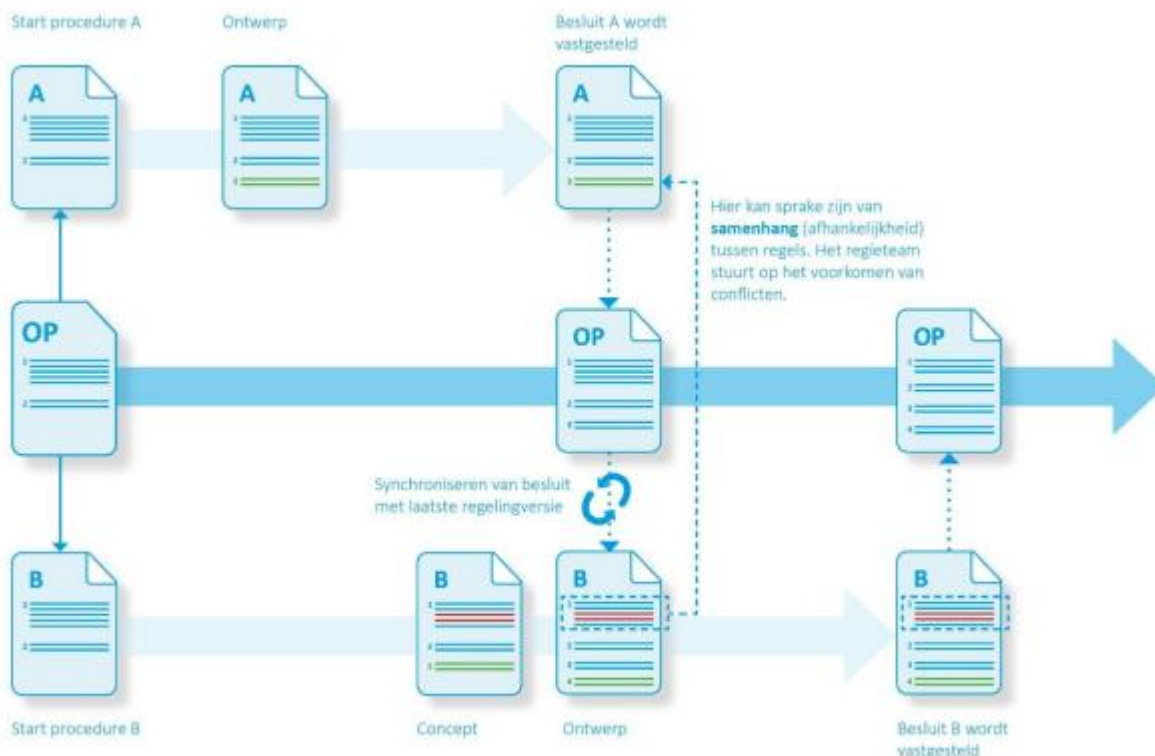


...en bij meer parallele trajecten

- Synchroniseren voor opstellen en voorleggen ontwerpbesluit
- Synchroniseren voor opstellen en voorleggen wijzigingsbesluit



Complexiteit parallele procedures en vaste procedure



Afbeelding: de wijziging in besluit B kan gevolgen hebben voor besluit A. We spreken in dat geval van samenhang. Wanneer sprake is van samenhang is het belangrijk regie te voeren op beide procedures, zodat het omgevingsplan een coherent en juridisch kloppend geheel blijft vormen.

Regievoering transitiefase: overzicht										
Nr.	Titel	Omschrijving	Bevoegd gezag	Vorm	Verantwoordelijke	Status	Wijzigingen in het OP (hoofddijnen)	Relaties	Beoogde verwerking in versie Omgevingsplan X	Opmerking
1	Stationsomgeving, oostzijde	2.500 m ² BVO commerciële voorzieningen, maximaal 600 woningen en parkeergarage	Raad	TAM-IMRO		16-12-2024 vastgesteld beroep ingesteld		moet op termijn verwerkt worden in OP	Hoofdstuk 22a	
2	Omgevingsplan, bestaande woonwijken	bestaande woonwijken omzetten	Raad	STOP-TPOD		gunning 10-03-2025	omzetten bestemmingsplanregels naar OP; diverse hoofdstukken			
3	Boomgaard	woningbouw, circa X woningen	Raad	TAM-IMRO		voorbereiding en participatie		moet op termijn verwerkt worden in OP	Hoofdstuk 22d	
4	Kapelweg X	vormverandering agrarisch bouwvlak (nu al groter dan 1,5 ha)	Raad	TAM-IMRO		voorbereiding en participatie		moet op termijn verwerkt worden in OP	Hoofdstuk 22c	in de wacht/afhankelijk van verkrijgen OV milieu voor omschakeling oude dieren naar vleeskuders
5	Aarleseweg X	Omzetting bedrijfsbestemming (handel in openhaardhout) naar woonbestemming, saneren bedrijfsbebouwing, gebruik gedeelte bedrijfsbebouwing als bijgebouw bij woning en gastenverblijf, toevoegen nieuwe woning en realisering wandelpad	Raad	TAM-IMRO		voorbereiding en participatie		moet op termijn verwerkt worden in OP	Hoofdstuk 22b	
6	Oranjestraat X (v.m. Baby Dump)	woningbouw, circa X woningen	College	BOPA		voorbereiding en participatie		moet op termijn verwerkt worden in OP		zone LPG-contour over projectgebied
7	Oranjestraat X-Bosweg X	woningbouw, circa X woningen	Raad	TAM-IMRO		voorbereiding en participatie		moet op termijn verwerkt worden in OP	Hoofdstuk 22i	LPG-contour moet eraf
8	Gymzaal Dijkstraten	gymzaal bij 2 basisscholen	Raad	TAM-IMRO		voorbereiding en participatie		moet op termijn verwerkt worden in OP	Hoofdstuk 22e	
9	Nieuwstraat X	Voormalig tankstation, circa X woningen	Raad	TAM-IMRO		voorbereiding en participatie		moet op termijn verwerkt worden in OP	Hoofdstuk 22h	LPG-contour moet eraf
10	Kapelweg X	X woningen uitbreiden AE zuidzijde	Raad	TAM-IMRO		voorbereiding en participatie		moet op termijn verwerkt worden in OP	Hoofdstuk 22f	
11	Aarleseweg X	omzetten bedrijf naar wonen	Raad	TAM-IMRO		voorbereiding en participatie		moet op termijn verwerkt worden in OP	Hoofdstuk 22g	
12	Hogeveutweg X	omzetten bedrijf naar wonen (X won)	Raad	STOP-TPOD		voorbereiding en participatie		moet op termijn verwerkt worden in OP	Hoofdstuk 22j	werken met voorrangsregels en transitie/ontwikkelhoofdstuk
13	Bosweg 31-33	X appartementen	College	BOPA		voorbereiding en participatie		moet op termijn verwerkt worden in OP		
14	Ringweg-Oirschotseweg	woningen	College	BOPA		voorbereiding en participatie		moet op termijn verwerkt worden in OP		
	Lijsterbes	X woningen	College	BOPA		voorbereiding en participatie		moet op termijn verwerkt worden in OP		

Tabel: Regievoering overzicht omgevingsplan

Planning

Op dit moment betreft de planning nog een ruwe inschatting, omdat het nieuwe materie betreft waarvan we nog niet weten hoeveel tijd het in beslag neemt. Via actualisaties van dit document wordt de planning dan ook periodiek herijkt.

De opstartfase vergt de meeste tijd. We zijn dan namelijk nog het minst bekend met de materie en met het omgevingsplan wat we uiteindelijk voor ogen hebben. Er moeten nog een heleboel keuzes worden gemaakt. Bovendien stellen we de regels volledig nieuw op, zonder dat er al goede landelijke voorbeelden (inclusief jurisprudentie) zijn.

Na afronding van een deel van fase 1 (bestemmingsplannen "Heivelden, Heuveleind en De Zessprong" en Chw-bestemmingsplan "Hoge Akker, Speelheide en De Leeuwerik") verwachten we dan ook flink te kunnen versnellen, omdat:

- het team dan beter op elkaar is ingespeeld;
- de meeste structuurkeuzes al zijn gemaakt;
- de meeste standaardregels (voor wonen) al zijn opgesteld; en
- er dan naar wij hopen goede landelijke voorbeelden zijn (inclusief jurisprudentie).

Vanaf dat moment verwachten we ook een steeds nauwkeuriger planning te kunnen formuleren.

Voor de duidelijkheid wordt vermeld dat een aanbestedingsprocedure voor een (deel)fase al kan worden gestart c.q. een ontwerpwijziging omgevingsplan al ter visie kan worden gelegd, voordat een eerdere (deel)fase wijziging omgevingsplan onherroepelijk is afgerond.

Ook zijn beroepsmogelijkheden en vooral de doorlooptijden bij de AbRS van grote invloed op de planning, zeker met betrekking tot het onherroepelijk worden van het omgevingsplan(deel).

Vanwege de onzekerheden en de kanttekeningen binnen dit project willen we in ieder geval een buffer van minimaal één jaar hanteren, zodat we ruimte hebben om onvoorziene tegenvallers op te vangen.

Fusie Oirschot

De Projectleider Transitie Omgevingswet van Oirschot heeft in de kaderbrief/begroting voor 2026 budget gevraagd voor de aanschaf van dezelfde software als Best, te weten Rx.Base. Tot nu beschikt Oirschot over Cadac, dat samen met de andere Kempengemeenten is aangeschaft.

Wij hebben vorig jaar budget gekregen voor het werven van een ½ fte tekenaar omgevingsplan/beheerder-tekenaar geografische informatieobjecten omgevingsplan. De projectleider heeft eveneens budget gevraagd voor een ½ fte 'tekenaar', zodat we gezamenlijk één fte tekenaar kunnen werven.

Daarnaast is een structureel ambtelijk overleg gestart over o.a. het op te stellen omgevingsplan, hierin delen we kennis en stemmen we af. Waar mogelijk proberen we te harmoniseren en eenzelfde opzet te hanteren. In de planning van de fases is in de Projectopdracht ontwikkeling omgevingsplan van 28 maart 2025 al rekening gehouden met de fusie, door deelaanbestedingen te doen en het buitengebied naar achteren te schuiven. In onze eerste fase (bestaande woonwijken) stemmen we regelmatig af, in volgende fases zullen we (voorafgaand aan de formele fusie) ook inhoudelijk (en financieel) samen op trekken. We zullen tussen nu en 2028/2032 steeds inniger samenwerken.

Fase	Periode	Resultaat
Initiatiefase	Maart 2025	Vastbelling projectopdracht
Definitiefase	Maart 2025	Vastbelling projectplan
Uitvoeringfase	December 2024 – Februari 2025	Aanbestedingsprocedure fase 1 omgevingsplan Kerngroep en werkgroep samenstellen Participatiestrategie fase 1 uitwerken
	April 2025 – December 2025	Werksaamheden fase 1 omgevingsplan Kerngroep en werkgroep bijvend actief Participatielijsten opstarten en uitvoeren (volgens strategie) Mogelijk: Pilotgebied omgevingsplan (Hilvelden) opgeleverd (ontwerp-besluit door B&W; planning n.t.b.) Mogelijk: Pilotgebied omgevingsplan (Hilvelden) vastgesteld (door raad; planning n.t.b.) Fase 1 omgevingsplan (Bestaande woonwijken) opgeleverd (ontwerp-besluit door B&W; Q3 2025) Fase 1 omgevingsplan (Bestaande woonwijken) vastgesteld (door raad; Q1 2027)
Denk ook	Maart – September 2025	Evaluatie/bijsturen strategie ontwikkeling omgevingsplan (o.m. aandacht voor mogelijke fusie Olirschot) Aanbestedingsprocedure fase 2 omgevingsplan voorbereiden
	September 2025 – December 2025	Aanbestedingsprocedure fase 2 omgevingsplan Participatiestrategie fase 2 uitwerken
	December 2025 – n.t.b.	Eventueel hoger beroep fase 1 omgevingsplan
	December 2025 – December 2026	Werksaamheden fase 2 omgevingsplan Kerngroep en werkgroep bijvend actief Participatielijsten (volgens strategie) Fase 2 omgevingsplan (Overig stedelijk gebied) opgeleverd (ontwerp-besluit door B&W; Q3 2026)
		Fase 2 omgevingsplan (Overig stedelijk gebied) vastgesteld (door raad; Q1 2029)
	Maart – September 2026	Evaluatie/bijsturen strategie ontwikkeling omgevingsplan (o.m. aandacht voor mogelijke fusie Olirschot) Aanbestedingsprocedure fase 3 omgevingsplan voorbereiden
	September 2026 – December 2026	Aanbestedingsprocedure fase 3 omgevingsplan Participatiestrategie fase 3 uitwerken
	December 2026 – n.t.b.	Eventueel hoger beroep fase 2 omgevingsplan
	December 2026 – December 2028	Werksaamheden fase 3 omgevingsplan Kerngroep en werkgroep bijvend actief Participatielijsten (volgens strategie) Fase 3 omgevingsplan (Subgebied) opgeleverd (ontwerp-besluit door B&W; Q3 2026) Fase 3 omgevingsplan (Subgebied) vastgesteld (door raad; Q1 2031)
	December 2028 – n.t.b.	Eventueel hoger beroep fase 3 omgevingsplan
Afsluitingsfase	December 2028 – December 2031	Kerngroep en werkgroep afgesloten Participatie afgerond Evaluatie compleet omgevingsplan afgerond Evaluatie/bijsturen strategie beheer omgevingsplan Kinderleider/locus omgevingsplan verholpen Evt. herzieningen omgevingsplan vastgesteld Tijdelijk deel omgevingsplan vervallen

Uit: Projectopdracht ontwikkeling omgevingsplan van 28 maart 2025