Handboek Omgevingsplan gemeente Almere

In dit handboek leggen we de door team ruimtelijke plannen gemaakte keuzes bij het maken van het omgevingsplan vast.

Versie augustus 2026

Inhoud

Hoofdstuk 1 Structuur van het omgevingsplan 3
Hoofdstuk 2 Uitgangspunten bij opstellen omgevingsplan 6
Hoofdstuk 3 Uitgangspunten Gebruik 8
3.1 Toegestaan en vergunningplicht 8
Hoofdstuk 4 Uitgangspunten Bouwen 9
4.1 Algemene uitgangspunten 9
4.2 Bouwvlakken 9
4.3 Vergunningplicht en vergunningvrij 9
4.4 Overige uitgangspunten bij bouwen 10
Hoofdstuk 5 Uitgangspunten aanlegactiviteiten 11
Hoofdstuk 6 Activiteiten, locaties, begrippen en omgevingsnormen 12
6.1 Uitgangspunten activiteiten 12
6.2 Uitgangspunten gebiedsaanwijzingen 12
6.3 Uitgangspunten locaties 12
6.4 Uitgangspunten begrippen 14
6.5 Uitgangspunten omgevingsnormen 15
Hoofdstuk 7 Ontwikkelingsgerichte wijzigingen 16
Hoofdstuk 8 Opzet toelichtingen en motivering 17
8.1 Artikelsgewijze toelichting 17
8.2 Algemene toelichting 17
8.3 Motivering 18
8.4 Toelichting 18

Hoofdstuk 1 Structuur van het omgevingsplan

De hoofdstukindeling van het omgevingsplan wordt als volgt:

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

In dit hoofdstuk worden opgenomen:

- Verwijzing naar begripsbepalingen
  De begripsbepalingen zelf staan in de bijlage bij de regels omdat dit in de bruidsschat ook al zo was.
- Algemene voorrangsregels
  Specifieke voorrangsregels die over één onderwerp gaan, worden elders in het omgevingsplan bij dat betreffende onderwerp opgenomen.
- Verwijzing naar algemene meet- en rekenbepalingen
  De meet- en rekenbepalingen zelf staan in de bijlage bij de regels. Specifieke meet- en rekenbepalingen die over één onderwerp gaan, worden elders in het omgevingsplan bij dat betreffende onderwerp opgenomen.
- Algemeen normadressaat
  Een specifiek normadressaat dat over één onderwerp gaat, wordt elders in het omgevingsplan bij dat betreffende onderwerp opgenomen.

Hoofdstuk 2 Beperkingengebieden, beschermingszones en voorschriftengebieden

In afdelingen worden de regels opgenomen die horen bij beperkingengebieden, beschermingszones en voorschriftengebieden.

Beperkingengebieden worden alleen gebruikt bij door het Rijk aangewezen onderwerpen.

Beschermingszones gebruiken we bij door de gemeente aangewezen onderwerpen waar bescherming nodig is, zoals magneetveldzones.

Voorschriftengebieden worden gebruikt voor door het Rijk vastgelegde aandachtsgebieden die in het omgevingsplan als voorschriftengebied moeten worden opgenomen. Dit is vastgelegd in artikel 5.14 van het Bkl. Voorlopig wordt hier een regeling voor het verbieden van zeer kwetsbare gebouwen aan toegevoegd. Nadat de regeling over explosieaandachtsgebieden en voorschriftengebieden door het Rijk is aangepast, zal deze regeling worden omgezet naar een regeling voor explosievoorschriftengebieden.

Hoofdstuk 3 Gebruiksactiviteiten

In de afdeling Algemene bepalingen is het basisartikel Toegestane activiteiten opgenomen. Vervolgens is er voor iedere activiteit een afdeling opgenomen. Over het algemeen is aan een activiteit een specifieke locatie gekoppeld. Daarnaast is er een afdeling ‘Ondergeschikte activiteiten’. Hierin is o.a. een artikel opgenomen dat een aantal ondergeschikte activiteiten algemeen toestaat, zonder dat daar een specifieke locatie aan gekoppeld is. Totdat het omgevingsplan helemaal compleet is, wordt daarbij wel gebruik gemaakt van de locatie ‘Ruimtelijke regels tijdelijk deel vervallen’ (zie paragraaf 5.2 Uitgangspunten locaties).

Hoofdstuk 4 Bouwactiviteiten

Dit hoofdstuk is gesplitst in de Titels ‘Technische bouwactiviteiten’ (voorlopig nog gereserveerd) en ‘Ruimtelijke bouwactiviteiten’.

Binnen de titel Ruimtelijke bouwactiviteiten zijn vooralsnog de volgende afdelingen opgenomen:

- Algemene regels voor bestaande bouwwerken
- Bouwregels
- Aanvraagvereisten
- Maatregelen bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken

De afdeling Bouwregels is verder uitgesplitst in de paragrafen:

- Algemene regels voor alle bouwactiviteiten
- Vergunningplicht voor bouwactiviteiten
- Algemene beoordelingsregels
- Inperking vergunningvrij
- Regels gebouwen en overige bouwwerken

Hoofstuk 5 Aanlegactiviteiten

In dit hoofdstuk staan de regels over alle aanlegactiviteiten. In afzonderlijke afdelingen staan:

- Algemene regels voor alle aanlegactiviteiten
- Vergunningplichten per aanlegactiviteit
- Beoordelingsregels per beschermingszone

Bij de vergunningplichten per aanlegactiviteit wordt bij iedere aanlegactiviteit aangegeven binnen welke beschermingszone(s) een vergunningplicht geldt.

Hoofdstuk 6 [Gereserveerd]

Hoofdstuk 7 Milieubelastende activiteiten

Dit hoofdstuk wordt geleidelijk gevuld. Als een thema wordt opgepakt, worden de daarbij behorende regels over milieubelastende activiteiten in dit hoofdstuk opgenomen. Als over dit thema al regels in de bruidsschat waren opgenomen, worden deze verplaatst naar het hoofdstuk Milieubelastende activiteiten.

Hoofdstuk 8 t/m 20 [Gereserveerd]

Hoofdstuk 21 Reparatie Oosterwold

Dit is een specifiek hoofdstuk om aanpassingen te kunnen doen aan het Chw bestemmingsplan Oosterwold. Als een integrale regeling voor Oosterwold in het omgevingsplan wordt opgenomen, zal dit hoofdstuk weer worden verwijderd.

Hoofdstuk 22 Activiteiten

Dit is de bruidsschat zoals we die van het Rijk hebben gekregen. De inhoud van dit hoofdstuk wordt geleidelijk verplaatst naar de definitieve hoofdstukken in het omgevingsplan. Als alle artikelen uit hoofdstuk 22 zijn verplaatst, kan dit hoofdstuk worden verwijderd.

Hoofdstuk 23 Overgangsrecht

In dit hoofdstuk wordt het overgangsrecht geregeld voor het nieuwe deel van het omgevingsplan ten opzichte van eerdere regelingen en vergunningen.

Hoofdstuk 24 Slotbepalingen

In dit hoofdstuk staat de citeertitel. Dit hoofdstuk bestaat al sinds we de bruidsschat hebben.

Hoofdstuk 2 Uitgangspunten bij opstellen omgevingsplan

Formulering van basisartikelen bij gebruiks- en bouwactiviteiten

De formulering van de basisartikelen bij de gebruiks- en bouwactiviteiten is in de vorm 'nee, tenzij'. Dit betekent dat het artikel 'Toegestane activiteiten' in Hoofdstuk 3 Gebruiksactiviteiten als volgt is geformuleerd:

'Gebruiksactiviteiten zijn alleen toegestaan waar zij op grond van dit hoofdstuk zijn toegestaan of als het activiteiten ten behoeve van het beheer en onderhoud van de toegelaten activiteit betreft.'

Het basisartikel 'Bouwen passend binnen gebruiksactiviteit' is als volgt geformuleerd:

'Bouwwerken mogen uitsluitend worden opgericht, voor zover deze passen binnen de activiteiten zoals toegestaan op grond van Hoofdstuk 3….'.

Door deze basisartikelen in de vorm 'nee, tenzij' te formuleren, kan de rest van de artikelen 'positief' worden geformuleerd, bijvoorbeeld *"Binnen de locatie … is …. [naam activiteit[toegestaan'***.**

Formulering 'alleen' in plaats van 'uitsluitend'

We maken gebruik van de formulering "alleen" en niet van de formulering "uitsluitend" op het moment dat we willen regelen dat een activiteit alleen op een bepaalde locatie is toegestaan.

Onderwerpen maar één keer regelen

Uitgangspunt is dat we zaken in principe maar één keer in het omgevingsplan regelen. Zo is er voor iedere activiteit en omgevingsnorm maar één artikel of artikelen dat hier iets over regelt. Dit betekent wel dat er daardoor meer locaties op de kaart gebruikt worden. Op een plek in het omgevingsplan kunnen daardoor heel veel locaties opgenomen worden die verwijzen naar verschillende artikelen. Dit is dus andersom als bij de bestemmingsplannen. Daarbij gold één bestemming op een plek, en bij iedere bestemming werden meerdere onderwerpen, zoals bestemmingsomschrijving en bouwregels opnieuw geregeld.

Oogmerken en toepassingsbereik

In het Casco omgevingsplan van de VNG en in veel staalkaarten wordt gewerkt met doelen en oogmerken. In het omgevingsplan van de gemeente Almere doen we dit niet omdat het regels zijn die geen zelfstandige werking hebben en weinig toevoegen aan de regeling als geheel. We werken wel met een toepassingsbereik. In principe bij iedere afdeling of paragraaf bij een nieuw onderwerp wordt begonnen met een artikel Toepassingsbereik dat aangeeft waar de betreffende afdeling of paragraaf over gaat. Bij een toepassingsbereik bij een enkele activiteit is de formulering:

"Deze afdeling gaat over …. [naam activiteit]'.

Als er meerdere activiteiten zijn toegestaan, is de formulering bij het toepassingsbereik:

"Deze afdeling gaat over de activiteiten binnen de locatie … [naam locatie]".

Volgorde in inhoudsopgave

Als in de inhoudsopgave een bepaalde volgorde belangrijk is, dan houden we die aan, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten. Bij afdelingen en paragrafen waar veel verschillende onderwerpen worden geregeld, houden we een alfabetische volgorde aan.

Opsommingen

Bij het schrijven van een artikel maken we zoveel mogelijk gebruik van opsommingen. Op deze manier maken we de “nee, tenzij” bepalingen zo duidelijk mogelijk. In het toepassingsprofiel omgevingsplan staat het volgende: ‘De onderdelen van de Lijst op het eerste niveau worden aangegeven met letters, op het tweede niveau met Arabische cijfers en op het derde niveau met Romeinse cijfers.’ Over het algemeen zullen we alleen het eerste niveau gebruiken, dus met letters. Bullets gebruiken we niet.

Meteraanduiding

Als er in de regels gewerkt wordt met een meteraanduiding, dan schrijven we dit met een m in plaats van het uitgeschreven woord meter.

Verwijzingen naar artikelen en leden

Verwijzingen naar andere artikelen doen we met een kruisverwijzing, zodat dat artikel wordt vernummerd als er iets in de inhoudsopgave wijzigt. Verwijzingen binnen een artikel naar een ander lid, doen we alleen in woorden en niet met een technische kruisverwijzing.

In de artikelsgewijze toelichting bij een artikel werken we ook niet met kruisverwijzingen als het gaat om verwijzingen naar het artikel of de leden van het artikel waar de artikelsgewijze toelichting bij hoort. Dit doen we wel als het om een verwijzing naar een ander artikel gaat.

Als een toelichting per lid gewenst is, doen we dat door een cursief kopje op te nemen per lid. Soms is het niet nodig per lid een toelichting te geven. Dan wordt er alleen een toelichting op het hele artikel gegeven zonder kopjes erboven.

Hoofdstuk 3 Uitgangspunten Gebruik

3.1 Toegestaan en vergunningplicht

De opbouw in de regels is dat eerst de activiteiten worden benoemd die rechtstreeks zijn toegestaan. Daarna worden de activiteiten benoemd die alleen zijn toegestaan met vergunningplicht. Aansluitend worden de voorwaarden voor de vergunningplicht benoemd.

De formuleringen die daarbij worden gebruikt, zijn:

Bij recht toestaan:

Artikelnaam: *Toegestane activiteiten*

'Binnen de locatie …. zijn de volgende activiteiten toegestaan …".

Afhankelijk of er sprake is van één activiteit of meerdere activiteiten is de naam van het artikel 'Toegestane activiteit' of 'Toegestane activiteiten'.

Met vergunning toegestaan:

Artikelnaam: *Vergunningplicht …. [naam activiteit]*

'Binnen de locatie …. is de activiteit …. alleen met een omgevingsvergunning toegestaan'.

Voorwaarden bij vergunningplicht:

Artikelnaam: *Beoordelingsregels …. [naam activiteit]*

'Een omgevingsvergunning voor …. [naam activiteit] wordt alleen verleend als:

a. …..
b. …..
c. …..

Hoofdstuk 4 Uitgangspunten Bouwen

4.1 Algemene uitgangspunten

- Bouwen mag alleen als dit past bij de toegestane activiteit. De formulering van het artikel is:

  “Bouwwerken mogen uitsluitend worden opgericht, voor zover deze passen binnen de activiteiten zoals toegestaan op grond van Hoofdstuk 3 dan wel voor zover het gebruik in overeenstemming is met het tijdelijk deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet.

- Bouwwerken moeten worden gebouwd volgens de normen in de regels of volgens de opgenomen omgevingsnorm. Als er een norm in de regels is opgenomen én een omgevingsnorm, dan gaat de omgevingsnorm voor.

4.2 Bouwvlakken

- Het in de bestemmingsplannen gebruikte ‘bouwvlak hoofdgebouw‘ wordt in het omgevingsplan omgezet naar ‘bouwvlak’.
- Als er een bouwvlak is aangegeven moeten hoofdgebouwen geplaatst worden in het bouwvlak. Bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak geplaatst worden.
- Als er geen bouwvlak aanwezig is dan mag gebouwd worden volgens de opgenomen omgevingsnorm.
- Bouwvlakken worden alleen gebruikt in relatie tot hoofdgebouwen.
- Bij de activiteit Wonen worden bouwvlakken alleen toegepast bij rijtjeswoningen en kleine twee onder 1 kapwoningen (voorheen Wonen 1)
- Bij niet-woonfuncties in woonwijken waarbij de niet-woonfunctie gebouwd is naast woningen en qua stedenbouwkundige opzet lijkt op woningen (bijvoorbeeld met voor- en achtertuin), wordt ter plaatse van het hoofdgebouw een bouwvlak opgenomen. Het achtererf krijgt dezelfde erfregeling als bij woningen.

4.3 Vergunningplicht en vergunningvrij

- In de paragraaf Vergunningplicht voor bouwactiviteiten is een algemene vergunningplicht opgenomen voor bouwactiviteiten. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.
- In de paragraaf Regels gebouwen en overige bouwwerken worden vervolgens (per type bouwwerk) regels opgenomen over de toegestane bouwactiviteiten. Hiermee wordt geregeld wat er maximaal is toegestaan aan bouwwerken.
- Als (een deel van) de bouwwerken vergunningvrij mag worden gebouwd, wordt dit in een apart artikel opgenomen. Daarbij wordt aangegeven wat er vergunningvrij mag worden gebouwd en eventueel onder welke voorwaarden. In dit artikel staat ook dat dit in afwijking is van het algemene artikel over de vergunningplicht.

De formulering die daarbij wordt gebruikt, is: ‘*Als wordt voldaan aan artikel …. [artikel Toegestane bouwactiviteiten] mag, in afwijking van artikel …. [artikel Vergunningplicht voor bouwactiviteiten] …. zonder omgevingsvergunning worden gebouwd.’*

4.4 Overige uitgangspunten bij bouwen

- De basisformulering bij beoordelingsregels bij een vergunningplicht is: *‘Een omgevingsvergunning wordt alleen verleend als …’.*

Hoofdstuk 5 Uitgangspunten aanlegactiviteiten

Vergunningplicht

Bij alle vergunningplichten bij een aanlegactiviteit wordt aangegeven binnen welke beschermingszone of beschermingszone een vergunningplicht bij de desbetreffende aanlegactiviteit geldt.

De formulering van het artikel als deze van toepassing is op één beschermingszone is:

"Binnen de locatie 'beschermingszone …'is het verboden zonder omgevingsvergunning ….".

De formulering van het artikel als deze van toepassing is op meerdere beschermingszones is:

"Het is verboden zonder omgevingsvergunning …. binnen de volgende locaties:

- *Beschermingszone …*
- *Beschermingszone …"*

Aanlegactiviteit eigen paragraaf

In de afdeling Aanlegactiviteiten krijgt iedere aanlegactiviteit een eigen paragraaf.

Beoordelingsregels per beschermingszone

De beoordelingsregels worden niet per aanlegactiviteit opgenomen maar per beschermingszone. Iedere beschermingszone heeft een eigen paragraaf met beoordelingsregels. In deze paragrafen met beoordelingsregels per beschermingszone worden ook aanvullende aanvraagvereisten en vergunningvoorschriften opgenomen.

Hoofdstuk 6 Activiteiten, locaties, begrippen en omgevingsnormen

6.1 Uitgangspunten activiteiten

Activiteiten formuleren we in enkelvoud, bijvoorbeeld ‘nutsvoorziening’ en ‘garage en bergplaats’.

Activiteit wonen

De locatie van de activiteit Wonen is in de basis opgebouwd uit de bestemmingen Wonen 1, Wonen 2, de aanduidingen wonen binnen andere bestemmingen en de bestemming Tuin.

6.2 Uitgangspunten gebiedsaanwijzingen

De gebiedsaanwijzingen die bij het omgevingsplan het meest worden gebruikt, zijn beperkingengebieden en functies.

Beperkingengebieden nemen we op in hoofdstuk 2. We wijzen alleen beperkingengebieden in het omgevingsplan aan die door het Rijk als beperkingengebied zijn aangewezen.

Functies gebruiken we niet standaard. We gebruiken geen functies die qua locatie gelijk zijn aan de locatie van activiteiten, dus bijvoorbeeld geen functie Wonen naast de activiteit Wonen.

We gebruiken functies alleen voor grotere gebieden, bijvoorbeeld woongebied (bij nieuwe ontwikkelingen), bedrijventerrein, centrumgebied. Daarbij nemen we geen artikelen op waarin we alleen de functie ‘aanwijzen’ (dus geen artikel met de strekking ‘Er is een …’). We gebruiken de functies alleen als er inhoudelijke redenen zijn, bijvoorbeeld als er voor een woongebied een afwijkende bebouwingsregeling moet gaan gelden. De gebiedsaanwijzing functie wordt dan gebruikt om de locatie aan te geven waar deze afwijkende regeling geldt. Verwijzingen naar de locatie ‘functie’ staan dus alleen in de artikelen waarin we een expliciete regeling over die locatie hebben staan.

6.3 Uitgangspunten locaties

Verwijzing naar locaties

In de regels wordt niet gesproken over werkingsgebieden, maar over locaties.

De formulering om te verwijzen naar een locatie wordt: *‘Binnen de locatie …..’.*

Als er bij een onderwerp meerdere artikelen zijn waarbij wordt verwezen naar dezelfde locatie, dan verwijzen we alleen in het artikel Toepassingsbereik naar deze locatie en niet meer in de afzonderlijke artikelen.

De formulering daarbij is: *‘Deze afdeling gaat over …. binnen de locatie ….’.*

Als in de toelichting of motivering verwezen wordt naar werkingsgebieden, dan worden daarvoor de begrippen ‘locatie’ of ‘kaart’ gebruikt.

Achtererf

De locatie achtererf is het deel van de locatie activiteit wonen waar geen bouwvlak en geen voor- en zijerf is gelegen. *(Vooralsnog is deze regeling alleen bedacht voor Wonen. Aanpassen als we dit voor andere activiteiten ook hebben bedacht.)*

Bijbehorend bouwwerk

De locatie bijbehorend bouwwerk ligt op de hele locatie voor de activiteit wonen, behalve bij de locatie voor- en zijerf. Dus deze ligt over het bouwvlak en de locatie achtererf heen. (*Vooralsnog is deze regeling alleen bedacht voor Wonen. Aanpassen als we dit voor andere activiteiten ook hebben bedacht.)*

Geen gebouwen toegestaan

Aan de voorzijde bij bedrijven en ander gebruik werken we in principe met een locatie 'geen gebouwen toegestaan'. Alleen als deze niet-woonfuncties in de woonwijk liggen en stedenbouwkundig gezien aansluiten bij omliggende woningen, gebruiken we hier de locatie 'voor- en zij-erf'.

Ruimtelijke regels tijdelijk deel vervallen

Er wordt gebruik gemaakt van de locatie 'Ruimtelijke regels tijdelijk deel vervallen' voor artikelen die in principe voor het hele omgevingsplan gaan gelden, maar nog niet voor het tijdelijk deel van het omgevingsplan dat nog omgezet moet worden. Deze locatie wordt gebruikt voorartikelen die overal gaan gelden, dus zonder dat er een ander werkingsgebied wordt aangegeven. Bijvoorbeeld voor ondergeschikte activiteiten zoals groenvoorzieningen die niet apart met een locatie voor een activiteit worden aangeduid. De locatie 'Ruimtelijke regels tijdelijk deel vervallen' is nodig om te voorkomen dat deze artikelen ook al gaan gelden voor bestemmingsplannen die nog niet zijn omgezet naar het omgevingsplan.

De begrenzing van deze locatie is bij de eerste gebiedsgerichte wijziging de plangrens van de wijziging. Dit is dus het gebied dat bij de eerste wijziging wordt gebruikt om te ponsen. Bij volgende wijzigingen wordt deze locatie steeds uitgebreid met de begrenzing van de nieuwe wijziging. Als het omgevingsplan compleet is, kan de locatie 'Ruimtelijke regels tijdelijk deel vervallen' vervallen en kunnen de artikelen waar naar deze locatie verwezen wordt, worden aangepast. Deze artikelen gaan op dat moment voor het hele ambtsgebied van de gemeente gelden.

Ruimtelijke regels tijdelijk deel niet vervallen

De locatie "Ruimtelijke regels tijdelijk deel niet vervallen' wordt gebruikt alleen gebruikt voor artikelen waarbij de onderliggende bestemmingsplannen nog gelden en ook al een regeling in het omgevingsplan wordt opgenomen waarbij de relatie tussen de bestemmingsplannen en het omgevingsplan moet worden aangegeven.

De begrenzing van deze locatie is contra aan de locatie 'Ruimtelijke regels tijdelijk deel vervallen'. Dit is dus het gebied waar nog geen gebiedsgericht omgevingsplan geldt. Het is dus het ambtsgebied minus de locatie 'Ruimtelijke regels tijdelijk deel vervallen'.

Tuinvergrotingen

Aan gronden die daadwerkelijk zijn verkocht, in bruikleen zijn of waarvoor een beheerovereenkomst is gesloten, wordt de activiteit Wonen toegekend. De bouwregeling op deze gronden sluit aan bij de aangrenzende regeling. Dus een achtererfregeling, of de regeling 'voor- en zijerf'.

Twee-aaneen

De locatie twee-aaneen wordt gebruikt bij de twee-onder-een-kapwoningen op de gronden waar voorheen de bestemming Wonen-2 werd gebruikt. De aanduiding wordt niet gebruikt bij de kleine twee-onder-een-kap woningen die voorheen de bestemming Wonen-1 hadden.

Voor- en zijerf

De locatie hiervoor is wat voorheen de bestemming Tuin was. Op deze gronden mogen erkers e.d. conform de bestemmingsregeling voor de bestemming Tuin worden gebouwd. In een aantal gevallen is er in het verleden bij tuinvergroting grond verkocht waaronder kabels en leidingen liggen. Bij deze gronden werken we met de locatie 'geen gebouwen toegestaan'.

Vrijstaand

De locatie vrijstaand wordt gebruikt bij de vrijstaande woningen op de gronden waar voorheen de bestemming Wonen-2 werd gebruikt.

Wonen op de verdieping

De locatie Wonen op de verdieping wordt gebruikt als wonen niet op de begane grond is toegestaan maar alleen op de verdieping. Bijvoorbeeld als er sprake is van een onderdoorgang waarbij een weg of fietspad onder de woning doorloopt. De locatie kan ook worden gebruikt in centra waarbij op de begane grond andere functies zitten en wonen alleen op de verdieping gewenst is.

6.4 Uitgangspunten begrippen

- Begrippen worden niet met een hoofdletter geschreven maar met een kleine letter.
- In begrippen kunnen geen kruisverwijzingen worden gemaakt.
- Er is geen 'artikelsgewijze toelichting' per begrip. Daarom is in de algemene toelichting een bijlage opgenomen waarin uitleg wordt gegeven bij een aantal begrippen. Deze komt uit de bruidsschat. Op dit moment hebben we daar zelf nog geen toelichting op begrippen aan toegevoegd, maar dit kan wel.
- Er kan ook een toelichting op een begrip worden gegeven in de artikelsgewijze toelichting bij het artikel waarin het betreffende begrip wordt gebruikt.
- Begrippen die al in wettelijke regelingen zijn opgenomen, zoals het bkl, bal of bbl, worden niet herhaald als begrip in het omgevingsplan. In het artikel 'Voorrangsregels begripsbepalingen' in hoofdstuk 1 is opgenomen dat begrippen die zijn opgenomen in de Omgevingswet, bal, bbl, bkl en de Omgevingsregeling ook van toepassing zijn op het omgevingsplan tenzij in de begrippenlijst in de bijlage bij het omgevingsplan een afwijkende begripsomschrijving is opgenomen.
  In het artikel waarin het begrip wordt gebruikt, kan met een kruisverwijzing worden verwezen naar de wettelijke regeling waarin het begrip is gedefinieerd. Dit doen we zo direct mogelijk, dus niet alleen verwijzen naar de gehele regeling, maar zo diep mogelijk. Er wordt gewerkt met een link waarbij altijd verwezen wordt naar de meest actuele versie.

6.5 Uitgangspunten omgevingsnormen

- We gebruiken omgevingsnormen zowel bij gebruiksactiviteiten als bij bouwactiviteiten.
- Bij de gebruiksactiviteiten zullen de omgevingsnormen meestal ‘tekstueel omschreven’ normen zijn. Bijvoorbeeld bij de activiteit Horeca wordt gewerkt met ‘toegestane horeca categorie’.
- Bij de bouwactiviteiten zal meestal sprake zijn van omgevingsnormen in meters of percentages, dus met een getal als omgevingsnorm.
- Bij de bouwactiviteiten is algemeen geregeld dat als er een omgevingsnorm is opgenomen er uitsluitend met inachtneming van de daarop betrekking hebbende norm mag worden gebouwd.
- Voor iedere omgevingsnorm die ten aanzien van bouwen is opgenomen, is vervolgens een artikel opgenomen waarin is geregeld dat ter plaatse van de locatie [omgevingsnorm] die betreffende omgevingsnorm niet meer mag bedragen dan de ter plaatse bepaalde waarde. De formulering die daarbij wordt gebruikt, is: *‘Ter plaatse van de locatie [omgevingsnorm] mag de …. [naam omgevingsnorm] niet meer bedragen dan de ter plaatse bepaalde waarde.’*

Hoofdstuk 7 Ontwikkelingsgerichte wijzigingen

Een regeling voor nieuwe ontwikkelingen kan op verschillende manieren in het omgevingsplan worden opgenomen. Een manier die momenteel in het land veel gebuikt wordt, is door de ontwikkelingen ieder in een apart hoofdstuk in het omgevingsplan op te nemen. Voordeel hiervan is dat de regelingen voor de verschillende ontwikkelingen elkaar zo min mogelijk raken waardoor procedures relatief eenvoudig naast elkaar gevoerd kunnen worden.

Nadeel van een apart hoofdstuk per ontwikkeling is dat de regels in dat hoofdstuk dan uit een complete set moeten bestaan waardoor ze zelfstandig bruikbaar zijn. Alle algemene regels uit het omgevingsplan zouden dan moeten worden herhaald. Dit leidt tot heel veel extra regels. Een alternatief zou kunnen zijn om de algemene regels niet te herhalen, maar met een soort voorrangsregels aan te geven welke algemene artikelen uit de rest van het omgevingsplan ook van toepassing zijn op de ontwikkeling in dat betreffende hoofdstuk. Dit maakt de regeling wel foutgevoelig en lastiger leesbaar en uitlegbaar. Derde nadeel van een regeling per ontwikkeling in aparte hoofdstukken is dat de regelingen onderling van elkaar kunnen gaan verschillen terwijl daar niet altijd reden voor is.

De bedoeling van het maken van één omgevingsplan per gemeente was juist dat er bij gelijke activiteiten ook gelijke regels gaan gelden en dat regelingen in principe maar één keer worden opgenomen in het omgevingsplan. Om deze reden kiezen wij ervoor om ontwikkelingen niet in aparte hoofdstukken op te nemen in het omgevingsplan, maar direct te verwerken in de integrale versie van het omgevingsplan.

Dit betekent dat er bij gelijke ontwikkelingen, bijvoorbeeld alle ontwikkelingen voor nieuwe woongebieden, één basisregeling voor die soort ontwikkeling wordt gemaakt. De regeling die bij de eerste woonontwikkeling wordt gemaakt, zal ook als basisregeling gaan gelden voor volgende woongebieden. Door te werken met verschillende locaties met de functie Woongebied kan wel per woongebied onderscheid gemaakt worden op onderdelen van de regeling. Deze zelfde methodiek kan ook worden toegepast op bedrijventerreinen.

Hoofdstuk 8 Opzet toelichtingen en motivering

Binnen de standaarden is er sprake van:

- Artikelsgewijze toelichting (Regeling)
- Algemene toelichting (Regeling)
- Motivering (Besluit)
- Toelichting (Besluit)

8.1 Artikelsgewijze toelichting

Dit is een toelichting per artikel. De artikelsgewijze toelichting is in de software te vinden in de werksets.

Als we een artikel uit de bruidsschat verplaatsen naar de definitieve plek, dan verplaatsen we ook de artikelsgewijze toelichting bij dat artikel. We zetten er dan bij: *“Dit artikel is overgenomen uit artikel 22….”.*

8.2 Algemene toelichting

De algemene toelichting hoort bij de regeling. Deze hoort dus bij de integrale versie van het omgevingsplan. De algemene toelichting is in de software te vinden in de werksets, in de structuurboom tussen de regels en de artikelsgewijze toelichting. De teksten kennen een vrije tekststructuur.

Het toepassingsprofiel omgevingsplan zegt het volgende:

" Let op dat de hier besproken algemene toelichting een algemene toelichting geeft op de hele regeling en niet op een besluit. In deze algemene toelichting kan bijvoorbeeld een beschouwing worden gegeven over de gehanteerde sturingsfilosofie en over de visie van het bestuursorgaan op het omgevingsplan (globaal, gedetailleerd, wijze waarop invulling is gegeven aan de beleidsvrijheid etc.). "

De opzet voor de algemene toelichting is dat er eerst in algemene zin uitleg wordt gegeven over het omgevingsplan, de transitie en de relatie tot de andere instrumenten. Daarna volgt een toelichting op de structuur en de inhoud van de regels van het omgevingsplan. Dit hoofdstuk zal bij iedere wijziging van het omgevingsplan moeten worden aangevuld en bijgewerkt. Het moet nadrukkelijk geen kopie worden van de artikelsgewijze toelichting, maar vooral de samenhang en onderlinge relaties uitleggen.

Tot slot worden er in de algemene toelichting hoofdstukken opgenomen waarin kort wordt ingegaan op de inhoud van de afzonderlijke wijzigingen. Dit gebeurt niet per wijziging, maar per thema of per gebied. Hierbij kan geput worden uit de motivering van de betreffende wijziging. Het gaat er hierbij vooral om dat het onderwerp of thema benoemd wordt en hoe dit onderwerp of thema zich verhoudt tot de integrale regeling in het omgevingsplan.

8.3 Motivering

De motivering hoort bij het besluit, dus bij een afzonderlijke wijziging van het omgevingsplan. Hierin wordt de onderbouwing voor de betreffende wijziging opgenomen. De motivering is in de software aan te maken bij het besluitdeel van de betreffende wijziging en is dan terug te vinden in de structuurboom onderaan de werkset van de betreffende wijziging. De teksten kennen een vrije tekststructuur.

In het toepassingsprofiel omgevingsplan staat het volgende (Paragraaf 4.4.2.2 onder 9):

“Dit is de motivering oftewel de inhoudelijke onderbouwing van het Besluit. In de STOP/TPOD-standaard is dit element de voorgeschreven plek voor de motivering als op het besluit afdeling 3.7 Awb van toepassing en het besluit derhalve op een deugdelijke motivering dient te berusten.”

In het toepassingsprofiel omgevingsplan is aangegeven wat er in de motivering moet worden aangegeven:

- Op welke wijze gevolg is gegeven aan de toepasselijke instructieregels en instructies van provincie en Rijk
- Verwijzing naar relevant beleid van het eigen dan wel een ander bevoegd gezag
- Om welke redenen het besluit bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dan wel hoe de regels over activiteiten bijdragen aan het bereiken van de doelen van de Omgevingswet
- In het geval van een wijzigingsbesluit wordt in dit deel onder andere beschreven op welke onderdelen het omgevingsplan wordt gewijzigd en waarom

Voor de opzet van de motivering wordt verwezen naar het format zoals in Teams in Handboek omgevingsplan→ Handboek Almere → Standaarden Motivering is opgenomen.

8.4 Toelichting

De toelichting hoort bij het besluit, dus bij een afzonderlijke wijziging van het omgevingsplan. Dit is dus een andere toelichting dan de artikelsgewijze toelichting en algemene toelichting die bij de regeling horen.

In het toepassingsprofiel omgevingsplan staat het volgende (Paragraaf 4.4.2.2 onder 7):

“het gaat hier om een Toelichting bij het Besluit. Deze toelichting is onder andere vergelijkbaar met het voorstel-document waarmee het dagelijks bestuur van gemeente, provincie of waterschap een onderbouwing geeft voor het voorgestelde besluit dat het aan het algemeen bestuur voorlegt. Omdat de toelichting bedoeld is voor gebruik in het interne besluitvormingsproces kan er ook voor gekozen worden de toelichting wel op te nemen in het besluit dat aan het bestuursorgaan ter vaststelling wordt aangeboden, maar niet in het bekend te maken besluit. Als de toelichting wel onderdeel is van het bekend te maken besluit, dan wordt het meegenomen in de publicatie.”

Dit betekent dat je hier het college en/of raadsvoorstel zou kunnen opnemen. Dit is echter niet verplicht. Afgesproken is dit wel te gaan doen, maar alleen bij de vastgestelde wijziging.