

Gemeente **Zeist**

Omgevingswet in Zeist – Verslag

Informatie en participatiebijeenkomst
Initiatiefnemers 1 juli 2024

In dit document zijn slides opgenomen die tijdens de bijeenkomst van 1 juli gepresenteerd zijn en slides ter verslaglegging van de gesprekken die hebben plaatsgevonden, de online peilingen en de groepsgesprekken.



Aanwezigen

- Zeerover architecten
 - FIT-Projects
 - Kwintes
 - Lichtenberg Bouwgroep
 - Accolade Zorg
 - Donare Wonen
 - RE:BORN
 - Altrecht
- KRKTR Projectontwikkeling bv
 - Zeerover architecten
 - Jn-Works
 - Kraal architecten
 - Woongroen
 - Donare Wonen



Agenda

- Terugblik voorbereiding Omgevingswet
 - Vooroverleg
 - Instrumenten

- Participatiehandvat voor initiatiefnemers en inwoners

- Programma implementatie Omgevingswet

Vooroverleg

- Voor ontwikkelingen die niet in het omgevingsplan passen
- Verkennen haalbaarheid
- Laagdrempelig, zonder hoge kosten
- Geen juridische status en is geen onderdeel van de wettelijke procedure
- Aanvragen via het omgevingsloket



Vooroverleg (1)

- Vanaf 1 januari 2023 nieuwe proces vooroverleg

- Drie doelstellingen:
 - Compacter proces, kortere doorlooptijd
 - Meer kwaliteit, integraal advies
 - Aansluiting bij de omgevingswet

- Aanvullend: 1 loket

Vooroverleg (2)

Op dit moment twee producten binnen het vooroverleg:

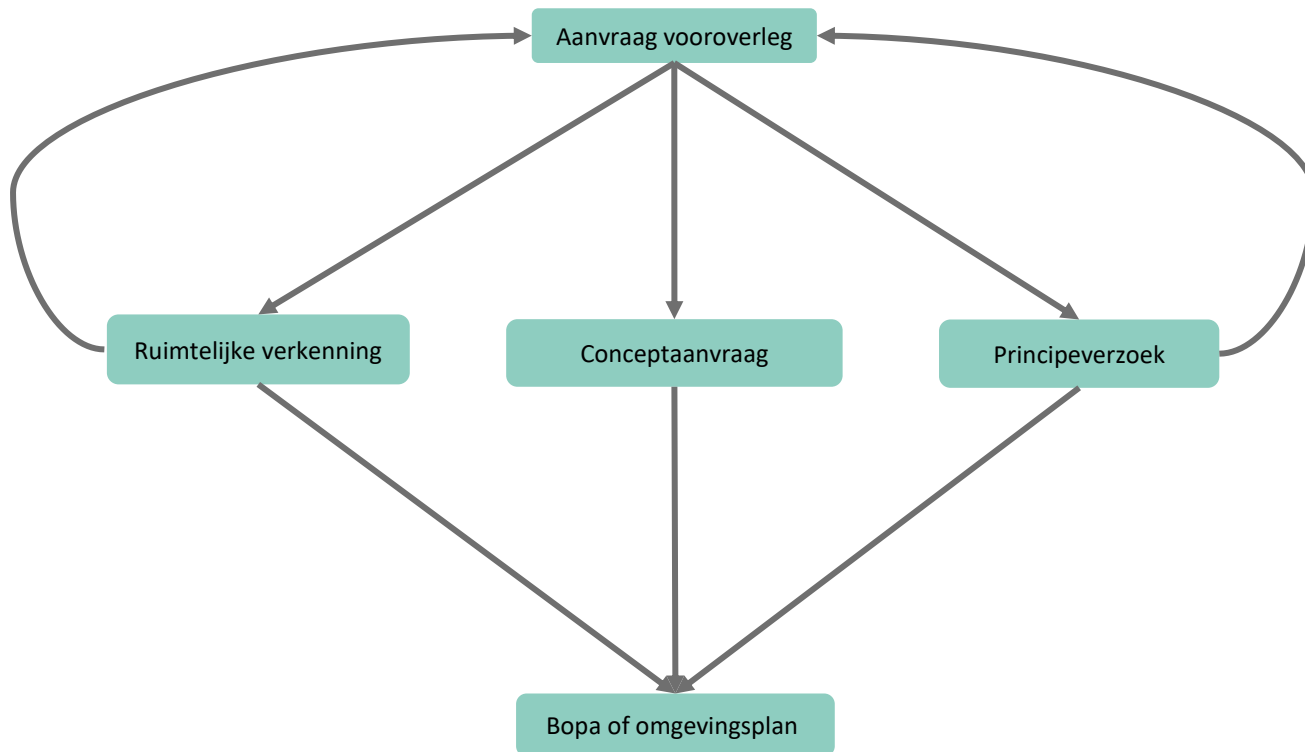
- Ruimtelijke verkenning
- Concept aanvraag

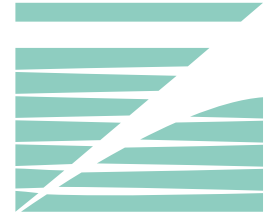
Op basis van ervaringen binnenkort een derde product:

- Principe verzoek



Vooroverleg (3)





Instrumenten grotere initiatieven

Bopa en Omgevingsplan



Ruimtelijk initiatief: 2 opties

1. Bopa: Buitenplanse omgevingsplanactiviteit
2. Wijziging Omgevingsplan
 - Keuze is aan initiatiefnemer
 - Getoetst op basis van evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

Instrumenten

Bopa

- Past de juridische regels niet aan, geeft toestemming om hiervan af te wijken
- Beschikking
- Mogelijk bij concrete initiatieven
- College bevoegd gezag
- Basis: reguliere procedure

Omgevingsplan

- Legt de algemene regels vast.
- Besluit algemene strekking
- Mogelijk bij ieder initiatief, ook globaal
- Raad bevoegd gezag
- Uitgebreide procedure

Bopa of aanpassing Omgevingsplan (1)

Keuze tussen Bopa en Omgevingsplan is vrij, behalve:

- Het bouwplan is niet concreet genoeg of is niet genoeg afgebakend
- Het is nodig om bestaande bestemmingen en/of bouwmogelijkheden te beëindigen
- Het is nodig om planregels op een andere locatie te wijzigen
- Er wordt een kwetsbaar of geluidgevoelig gebouw mogelijk gemaakt binnen een aandachtsgebied of binnen de gebruikruimte van een milieubelastende activiteit, zie:



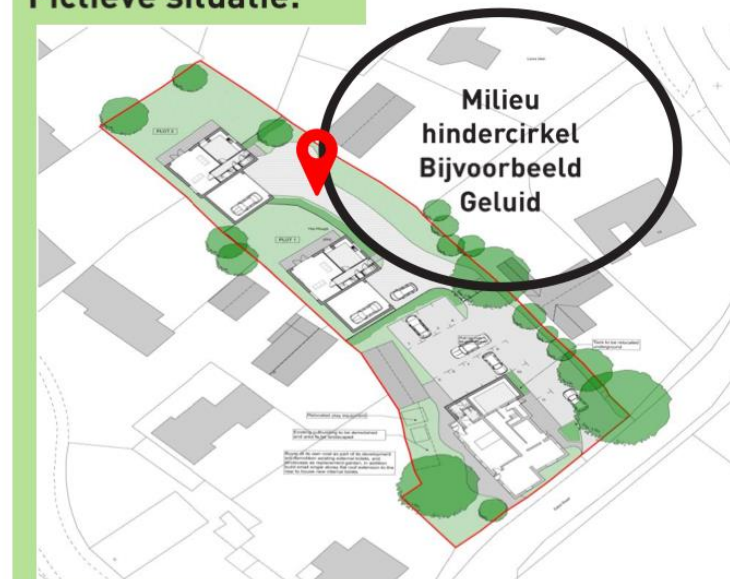
BOPA of aanpassing Omgevingsplan (2)

Fictieve situatie:



- Aanpassing Omgevingsplan

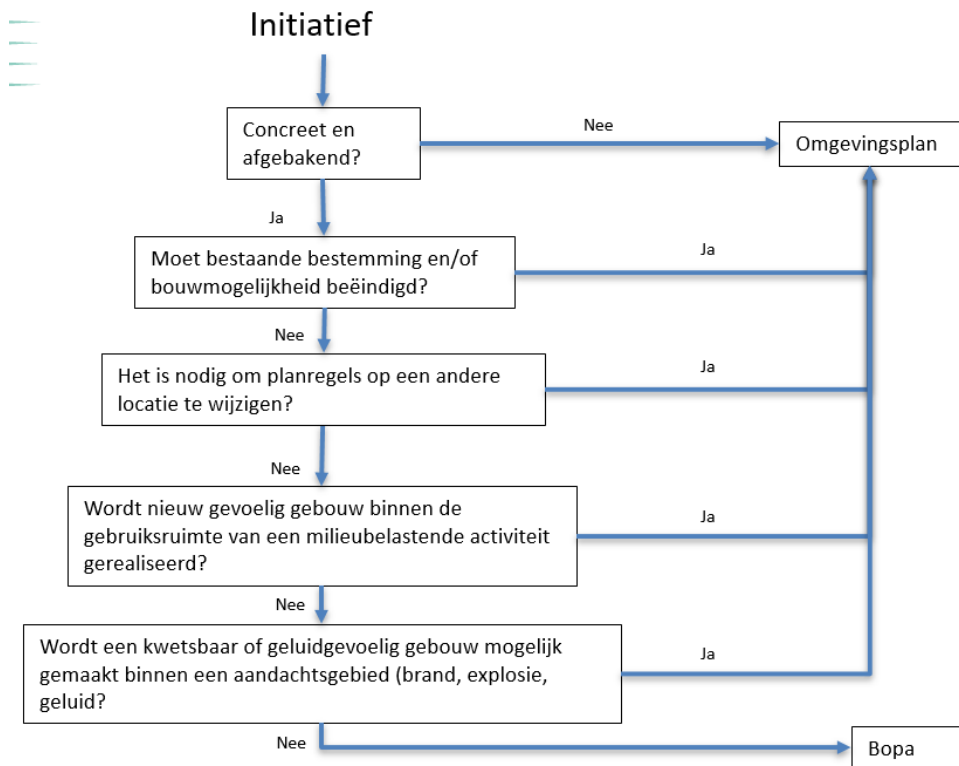
Fictieve situatie:



- Keuze BOPA of Omgevingsplan



Schema afweging BOPA en Omgevingsplan





Handboek Omgevingsplan

Handboek omgevingsplan voor initiatiefnemers

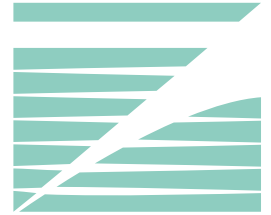
Uw handvat bij het opstellen van een wijziging
omgevingsplan in de gemeente Zeist



Gemeente Zeist
28 maart 2024
Versie 1



- Basisafspraken om initiatiefnemer op weg te helpen
- Handboek Bopa volgt



BOPA – adviesrecht raad

Bindend adviesrecht Raad

- algemeen
- categorieën
- proces

Algemeen - adviesrecht raad Bopa

- College is bevoegd gezag bij Bopa
- Raad adviseert op aanvragen voor aangewezen categorieën
- College moet dit advies opvolgen
- Reguliere procedure = 8 weken termijn (+ 6 weken verlenging)
- Adviestermijn raad = 14 weken
- Geen advies binnen deze termijn → College kan besluiten



Categorieën adviesrecht Bopa

- Besluiten van 25 januari 2022 en 26 maart 2024

- Categorieën (vereenvoudigd):
 - Woningbouwprojecten met meer dan 5 nieuwe woningen in het buitengebied, tenzij transformatie
 - Woningbouwprojecten met meer dan 40 nieuwe woningen, tenzij het gaat om transformatie
 - Woningbouwprojecten (nieuwbouw) met 40 of minder woningen waarbij niet voldaan kan worden aan niveau 'goud' uit het convenant duurzame woningbouw
 - Activiteiten met een provinciaal belang
 - Vestigen zwaardere bedrijvigheid
 - Omzetting recreatiewoningen naar permanente woningen
 - Antenne installaties, aantal meters en 5G.

Proces bindend advies raad

- Uitdaging: 8 weken (vergunning) t.o.v. 14 weken (raad)
- Gericht op het creëren van een conceptaanvraag tijdens vooroverlegfase
 - Aandacht voor participatie vooraf
 - Volledige aanvraag
 - Samenwerking met alle te betrekken adviseurs en ketenpartners
 - Zekerheid voor de initiatiefnemer
- Aanvraag in concept aan de raad voor advies onder voorbehoud





Regulier procedure



Gemeente Zeist

Na vooroverleg (conceptaanvraag)

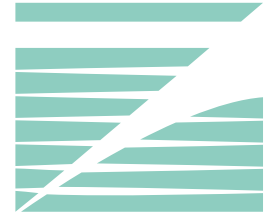
- Definitieve aanvraag via verkorte procedure naar de raad

Zonder vooroverleg of als definitieve aanvraag afwijkt van concept

- Doorlopen van het reguliere proces richting raad (= 14 weken), groter risico initiatiefnemer

Risico

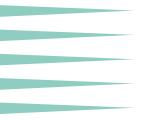
- Doorlopen van het proces is niet haalbaar in 8 + 6 weken
- Mogelijk dwangsom / beroep vanwege niet tijdig beslissen



Participatie

- Vooroverleg: participatie niet verplicht, wel geadviseerd
- Aanvraag (B)opa: participatie is aanvraagvereiste, verplicht bij Bopa
- Wijziging omgevingsplan: participatie verplicht



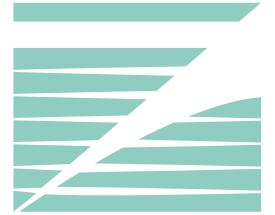


Koffie



Gemeente **Zeist**





Handvat Participatie voor inwoners en initiatiefnemers

1 juli 2024



Programma



- Kennismaken
- Introductie nieuwe Handvat Participatie voor inwoners en initiatiefnemers



- Ophalen persoonlijke ervaringen met participatie via Mentimeter



- Aan de slag in deelgroepen
- Ophalen ervaringen participatie



- Participatietips



Introductie

- Handvat participatie voor inwoners en initiatiefnemers



Ervaringen met Participatie



Gemeente **Zeist**

Mentimeter



Waar denkt u aan bij het woord participatie?

20 responses





Waar denk u aan bij participatie?

- *“Het moet geen slepend proces worden waarbij je continu weer terug wordt gestuurd naar de tekentafel.”*
- *“Het is altijd wikken en wegen tussen het eerst betrekken van de gemeente voor kaders en randvoorwaarden, of het eerst betrekken van de omgeving, wetende dat er nog veel ingeperkt kan worden.”*
- *“De gemeente heeft altijd al veel vaststaan in (beleids)kaders. Tijdens participatie zijn omwonenden nog weleens argwanend dat alles al vast staat.”*

Waar denkt u aan bij participatie?

- *“Het is belangrijk dat de gemeente actief haar verantwoordelijkheid neemt en rugdekking geeft bij o.a. het uitleggen van zowel de kaders als het voor traject die de gemeente meegeeft uit o.a. gemeentelijke visies en beleidsstukken.”*
- *“Belangrijk dat de gemeente koersvast blijft en niet terugkomt op eerdere conclusies”*

2



Participatie is ook relevant bij activiteiten die binnen het omgevingsplan passen

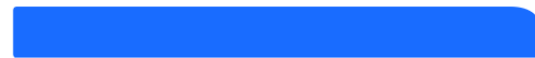
11



Participatie is alleen nodig bij complexe gebiedsontwikkelingen

Waar denkt u aan bij participatie?

- *“Participatie hoort met alle groepen, in de praktijk blijkt het vaak dat vooral ouderen mee willen doen.”*
- *“Ik ben vaak positief verrast door de buurt, participatie heeft mijn projecten altijd beter gemaakt.”*
- *“We focussen ons nu vaak op diegene die tegen het plan zijn en waarom. Maar waarom niet meer aandacht voor diegene die vóór het plan zijn”*



Participatie is deelname van grijzende
60+ers



Participatie kan met allerlei groepen

Waar denkt u aan bij participatie?

- *“De ‘spelregels’ en de kaders van participatie zijn niet altijd duidelijk voor de omgeving: is het een verplicht onderdeel van het traject of mag de omgeving meedenken?”*
- *“Het vooroverleg moet helpen bij het vormgeven van participatie.”*

2



Participatie is uitsluitend bedoeld voor draagvlak bij grote projecten

10



Participatie kan ook gaan over het ophalen van gebruikerservaringen of samen beslissen



Aan de slag in deelgroepen!



- Op welke thema's zou u graag meer informatie willen?
- Wat is jullie top 10 aan tips voor een succesvol participatieproces?

Op welke thema's zou u graag meer informatie willen in het handvat?

- **Hoe initiatiefnemer en gemeente gezamenlijk optrekken:**
De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de participatie, maar rugdekking vanuit de gemeente op het gebied van hun gestelde (beleids)kaders is gewenst. Daar ligt vaak al veel in vast.
- **Uitleg over wat participatie is:** ter voorkoming van weerstand wanneer men over bepaalde onderwerpen niet kan meedenken.
- Informatie over participatie niveaus.

Op welke thema's zou u graag meer informatie willen in het handvat? (1)

- **Hoe keuzes tussen verschillende vakafdelingen van de gemeente gemaakt worden.** Er is veel verzuild beleid, waardoor harde keuzes maken lastig is. Stedenbouw keurt hun deel goed, welstand keurt hun deel goed en mobiliteit keurt het verkeer en parkeerbeleid. Soms moeten er afgeweken worden van het ene thema, om het een andere thema binnen de haalbaarheid te realiseren. Er is vaak niemand die deze keuzes kan maken. Is dat mogelijk?
- Afkadering van belanghebbenden.

Op welke thema's zou u graag meer informatie willen in het handvat? (3)

- **Uitleg over wanneer participatie verplicht is:** hoe intensief er geparticipeerd moet worden in de verschillende soorten projecten en hoe zwaar het weegt in de beoordeling.
 - Gaat het over de kleur dakpannen, of betrekken we de omgeving ook over de woningdifferentiatie?
- Tips over wanneer participatie goed is.
- Regels en kaders over de verwachtingen en waar de ruimte voor participatie in zit.

Wat is jullie top 10 tips voor een succesvol participatieproces? (1) (samenvoeging van alle tips)

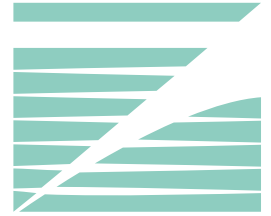
1. Zie iedereen als partner in het proces, zowel de gemeente als de omgeving.
2. Breng duidelijk de projectkaders over. Manage de verwachtingen voor de participatie.
3. Wees helder waarover er geparticipeerd kan worden. Waar zit wel en waar zit geen ruimte voor participatie?
4. Werk goed samen met de gemeente en breng duidelijk de rol van de gemeente naar voren richting de omgeving.

Wat is jullie top 10 tips voor een succesvol participatieproces? (2) (samenvoeging van alle tips)

5. Laat de omgeving meebeslissen over de voor hun belangrijke onderwerpen
6. Blijf in contact met de omgeving, ook als je even niet zoveel te melden hebt. Blijf je relatie onderhouden.
7. Weet je wie je publiek is. Hoe zit de wijk in elkaar en wie zijn aanwezig in de omgeving? Hoe communiceer je met hen? Op welke toon? En met wie?
8. Houd het proces duidelijk en pragmatisch en zo mogelijk kort.

Wat is jullie top 10 tips voor een succesvol participatieproces? (samenvoeging van alle tips)

9. Creëer gevoel door visueel en beeldend te zijn met de juiste verwachtingen.
10. Maak goede participatie meetbaar. Creëer houvast aan de voorkant.
11. Maak niet een te uitgebreid plan aan de voorkant, hierdoor lijkt alles in kannen en kruiken. Zoek de balans in wanneer te participeren en hoe te communiceren.
12. Biedt, waar mogelijk, een concrete rol aan omwonenden, zodat vooraf duidelijk is waar zij over mogen beslissen en dit ook voor de volle 100% waargemaakt kan worden.



Terugkoppeling participatie tips





Programma Implementatie Omgevingswet

Doel:

In samenhang ontwikkelen van de instrumenten onder de Omgevingswet.

Uitgangspunten

- Integraal
- Gebiedsgericht en thematisch
- Bestaand beleid is uitgangspunt
- Participatie & communicatie
- Kwaliteit boven snelheid



Drie instrumenten



Omgevingsvisie Zeist 2050: integrale visie met strategische hoofdkeuzen van beleid voor fysieke leefomgeving voor lange termijn

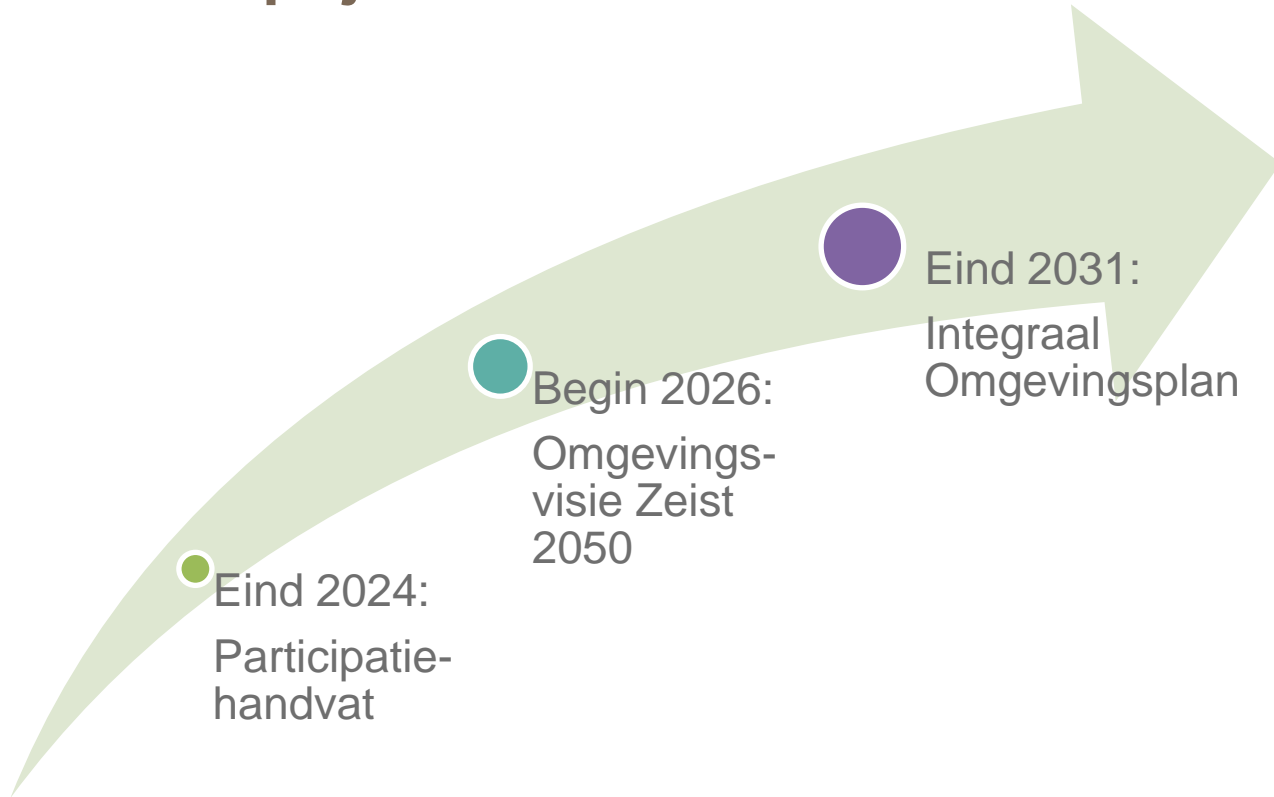


Integraal omgevingsplan: alle regels voor fysieke leefomgeving, als opvolger van tijdelijke omgevingsplan.



Handvat Participatie voor inwoners en initiatiefnemers: voor alle participatie bij ruimtelijke projecten waarbij gemeente niet zelf initiatiefnemer is.

Doorlooptijd instrumenten

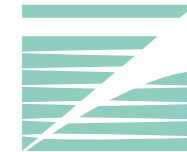


Omgevingsvisie



Omgevingsvisie Zeist 2050: integrale visie met strategische hoofdkeuzen van beleid voor fysieke leefomgeving voor lange termijn

- Basis is de EZO
- Gezonde fysieke leefomgeving
- Integrale aanpak
- Richtinggevend

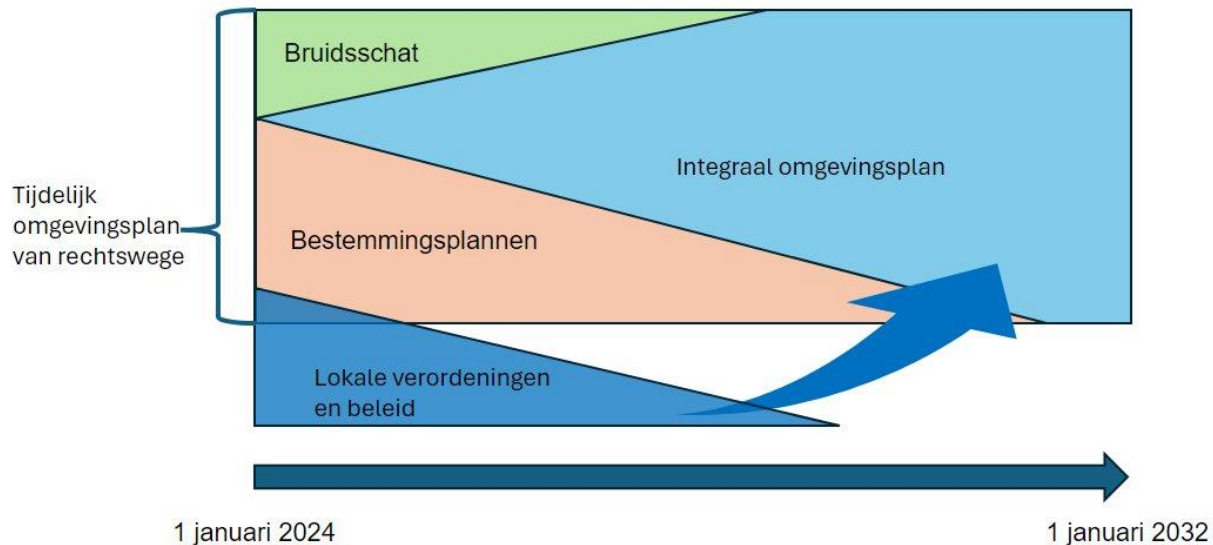


Omgevingsplan



Integraal omgevingsplan: alle regels voor fysieke leefomgeving, als

Op



1 januari 2024

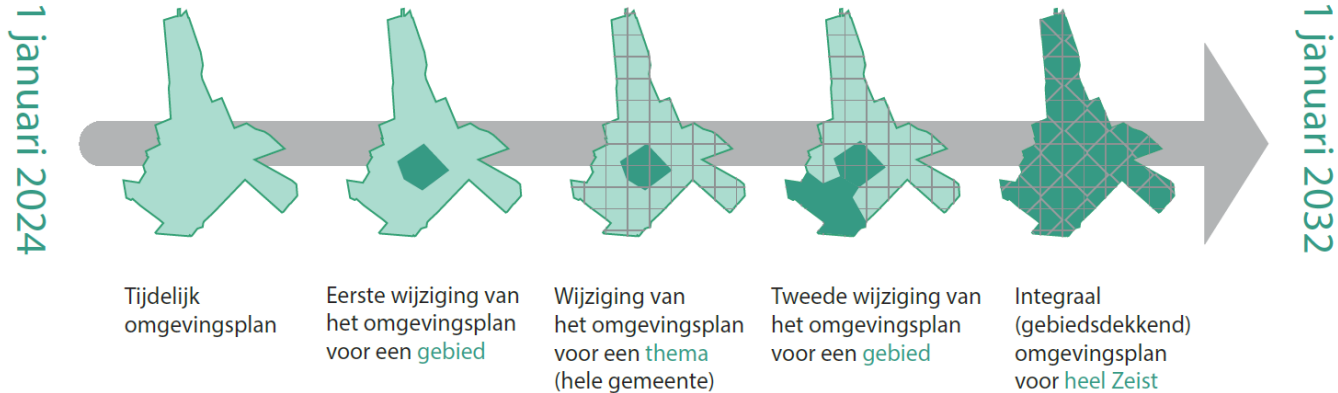
1 januari 2032

Omgevingsplan (1)



Integraal omgevingsplan: alle regels voor fysieke leefomgeving, als opvolger van tijdelijke omgevingsplan.

■ G

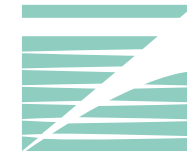


Omgevingsplan (2)

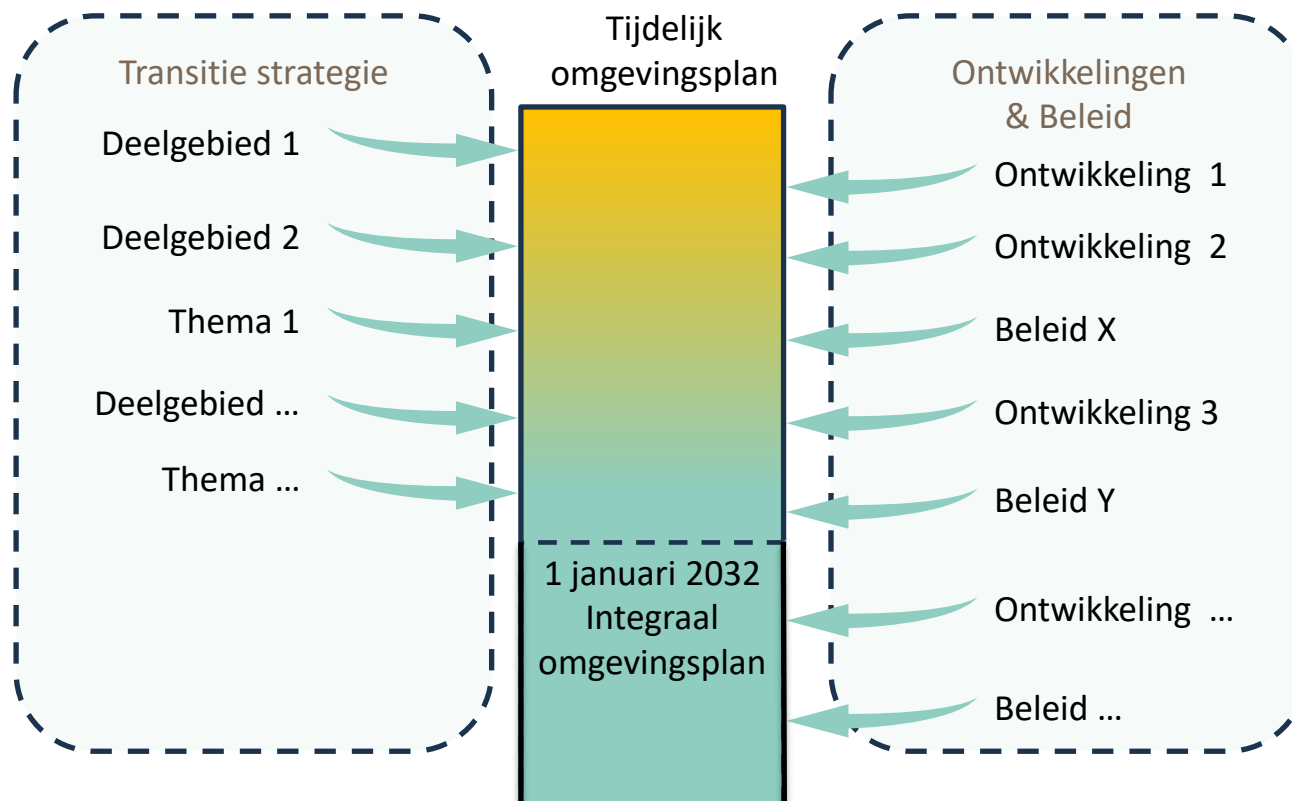


Integraal omgevingsplan: alle regels voor fysieke leefomgeving, als opvolger van tijdelijke omgevingsplan.

- Twee sporen
 - Transitie
 - Ontwikkelingen & Beleid



Twée opgaven



Participatiehandvat



Handvat Participatie voor inwoners en initiatiefnemers: voor alle participatie bij ruimtelijke projecten waarbij gemeente niet zelf initiatiefnemer is.

Uitnodiging

- Informatie via [OmZeist.nl](https://www.omzeist.nl)

- Participatie
 - Omgevingsvisie 2050
 - Wijzigingen Omgevingsplan