

Plan van aanpak Omgevingsplan Zeist

Inleiding

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 krijgen we een nieuw instrument voor de ruimtelijke ordening; *het Omgevingsplan*. Het Omgevingsplan komt in de plaats van het bestemmingsplan en de beheersverordening uit de Wet ruimtelijke ordening. Op dit moment hebben we meerdere bestemmingsplannen en beheersverordeningen voor het grondgebied van Zeist. Onder de Omgevingswet moeten al deze ruimtelijke plannen omgevormd worden naar één Omgevingsplan voor het gehele grondgebied.

Bredere reikwijdte Omgevingsplan

Het Omgevingsplan heeft een brede reikwijdte. Dat is het meest opvallende verschil met het bestemmingsplan. Het Omgevingsplan kent niet de wettelijke begrenzing van *'een goede ruimtelijke ordening'*. Het bevat namelijk regels die over heel de fysieke leefomgeving gaan. Het Omgevingsplan beperkt zich dus niet tot planologische aspecten. De regels in het Omgevingsplan kunnen gaan over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. Denk bijvoorbeeld aan de aanleg van een weg, het bouwen van een woning of het kappen van een boom. Maar ook activiteiten zoals het veroorzaken van geluid of het uitstoten van verontreinigende stoffen. Alle regels in het Omgevingsplan moeten leiden tot *'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'*.

Omgevingsplan van rechtswege

Op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt, heeft iedere gemeente direct een Omgevingsplan van rechtswege. Dit Omgevingsplan bestaat uit een *tijdelijk deel* en een *definitief deel*.

Op 1 januari 2024 bestaat het plan volledig uit het tijdelijke deel. Het tijdelijk deel bevat de bestaande bestemmingsplannen en beheersverordeningen van de gemeente Zeist, enkele gemeentelijke verordeningen en de bruidsschat.

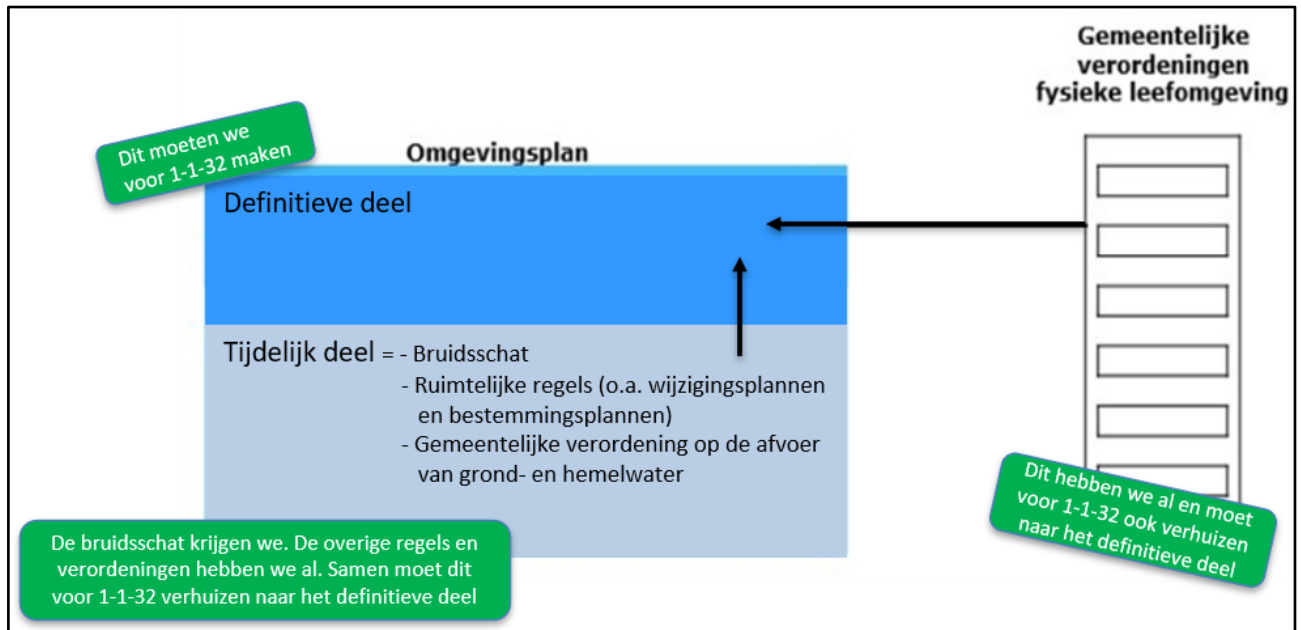
De bruidsschat omvat een aantal regels van het Rijk die onder de Omgevingswet verhuizen van het Rijk naar de gemeente. De regels in de bruidsschat hebben vooral betrekking op lokale activiteiten en vraagstukken. Bijvoorbeeld geur, horeca of lozingen van huishoudens. Deze regels komen op het moment van inwerkingtreding automatisch in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan terecht. Zo ontstaat er geen beleidsvacuüm.

Het definitieve deel is op 1 januari 2024 nog leeg. Voor deze constructie is gekozen om de gemeente de tijd te geven een definitief Omgevingsplan voor het gehele grondgebied vast te stellen, dat voldoet aan alle eisen van de Omgevingswet.

Transitiefase

Het tijdelijk deel van het Omgevingsplan voldoet nog niet aan de eisen van de Omgevingswet. De gemeente heeft tijd om de regels uit dit tijdelijk deel over te zetten naar het definitieve deel. Regels die worden opgenomen in het definitieve deel moeten wel voldoen aan de eisen die de Omgevingswet stelt (o.a. instructieregels Rijk en provincie en voldoen aan de nieuwe digitale standaarden). Het opstellen van het definitieve deel van het Omgevingsplan is een enorme opgave voor Zeist. Naast het onder de knie krijgen van het nieuwe instrument zullen we elk gebied tot ongeveer op perceelniveau bij de hand moeten pakken. De gemeente krijgt vanwege deze enorme opgave tot 1 januari 2032 de tijd om het tijdelijk deel van het Omgevingsplan (gefaseerd) om te

zetten naar één definitief Omgevingsplan voor de hele gemeente. Dit is een wettelijke verplichting uit de Omgevingswet. In het definitieve Omgevingsplan komen ook regels over de fysieke leefomgeving die nu nog in lokale verordeningen staan. Het opstellen van dit Omgevingsplan gaat in fases, we kunnen niet heel Zeist in één keer oppakken. Onderstaande afbeelding toont de opgave waar we voor staan.



Afbeelding 1: Transitie van het tijdelijk Omgevingsplan en lokale verordeningen naar het definitieve deel van het Omgevingsplan.

Afbakening

Nadat we op 1 januari 2024 beschikken over het (tijdelijke) Omgevingsplan van rechtswege, kunnen er verschillende motieven zijn om het Omgevingsplan te wijzigen. We onderscheiden er vier:

1. Ruimtelijke initiatieven en gebiedsontwikkelingen mogelijk maken. Dit kan op verzoek van een inwoner, projectontwikkelaar of andere partij zijn. Maar ook de gemeente kan initiatiefnemer zijn.
2. Beheer van het Omgevingsplan. Bijvoorbeeld het verwerken van instructieregels vanuit het rijk of de provincie.
3. Gemeentelijk beleid omzetten in regels. Bijvoorbeeld op het gebied van klimaat, energie, biodiversiteit of parkeren. We maken onderscheid in vastgesteld beleid en gewenste beleidswijzingen. Een gewenste beleidswijziging kan voorbeeld zijn als een bestemmingsplan inhoudelijk niet meer aansluit bij wat we willen in een gebied (zoals bijvoorbeeld in het centrumgebied).
4. Het gefaseerd omzetten van het tijdelijk Omgevingsplan naar het definitieve Omgevingsplan. Dit gaat om het verwerken van de geldende bestemmingsplannen, de lokale verordeningen en de bruidsschat in het Omgevingsplan van de gemeente Zeist.

Bij de motieven genoemd onder 1 en 2 gaat het om minder planbare acties of dossiers met veel maatschappelijke impact. Het zijn onder meer ruimtelijke ontwikkelingen die ook onder de Omgevingswet gewoon door blijven gaan. Deze acties komen (soms ongevraagd) op ons af en zullen een meer ad hoc karakter hebben. Op de acties genoemd onder 3 en 4 kunnen we in meerdere mate zelf de regie voeren.

Dit plan van aanpak gaat over de onderdelen 3 en 4 om te komen tot het definitieve Omgevingsplan. Namelijk het gefaseerd omzetten van het tijdelijke Omgevingsplan naar het definitieve Omgevingsplan. Dit omzetten is een wettelijke verplichting vanuit de Omgevingswet. Daarnaast het verwerken van vastgesteld gemeentelijk (thematisch) beleid of een gewenste beleidswijziging in het Omgevingsplan. Dit proces noemen we de transitiefase van het Omgevingsplan. De einddatum voor de overgangstermijn van het Omgevingsplan is gesteld op 1 januari 2032. Op die datum moet de transitiefase afgerond zijn.

Aparte gebiedsontwikkelingen en het mogelijk maken van ruimtelijke initiatieven zijn dus geen onderdeel van de gefaseerde opbouw van het definitieve Omgevingsplan.

Stappen in de transitiefase

We zetten - op hoofdlijnen - de volgende stappen om toe te werken naar één definitief Omgevingsplan voor de gemeente Zeist.

STAP 1 Opstellen transitiestrategie

Het ontwikkelen van het Omgevingsplan van rechtswege (het tijdelijk Omgevingsplan) naar het definitief Omgevingsplan is de komende jaren één van de grootste projecten voor de gemeente in het ruimtelijk domein. Het bepalen van een strategie om dit proces in goede banen te leiden is daarom essentieel. Een transitiestrategie voor het Omgevingsplan helpt college en raad om richting te geven op welke wijze het definitieve Omgevingsplan, tussen nu en eind 2031, wordt opgebouwd en gevuld, en wat hierbij nodig is. Het vormt een routekaart op weg naar het definitieve Omgevingsplan.

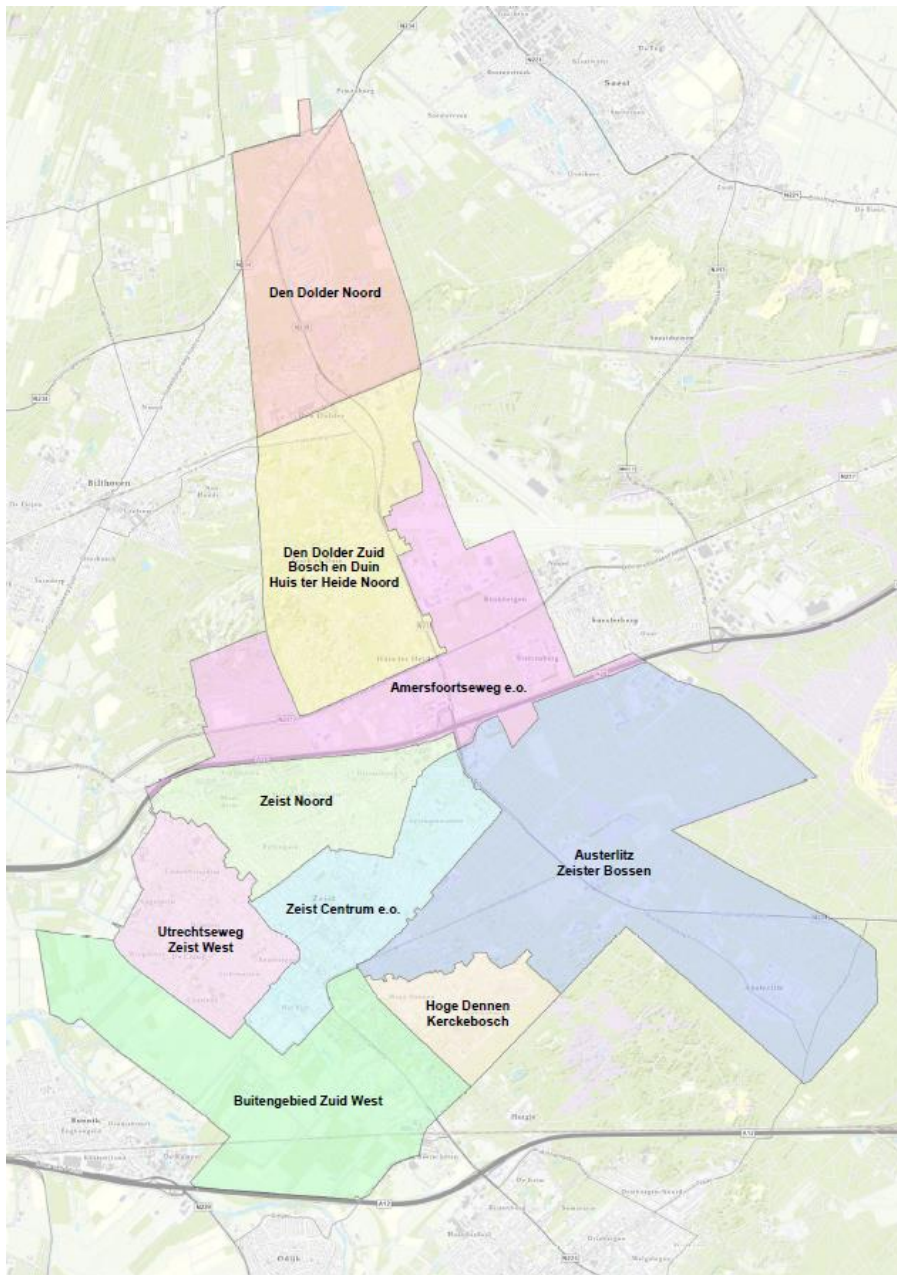
Daarom starten we met het opstellen van een transitiestrategie. De transitie van tijdelijk naar definitief Omgevingsplan is voor elke gemeente nieuw; er is geen kant en klaar bewezen plan dat door elke gemeente gebruikt kan worden. Een klein aantal gemeenten heeft al een strategie opgesteld en daaruit zijn aandachtspunten te halen voor het opstellen van de transitiestrategie voor Zeist.

We stellen voor om voor de strategie van Zeist uit te gaan van een aantal uitgangspunten, keuzes en inhoudelijke onderwerpen, zoals hieronder benoemd. Dit betreft geen uitputtende opsomming. We staan voor een nieuwe opgave binnen het ruimtelijk domein en daarom zullen we regelmatig te maken krijgen met voortschrijdende inzichten die we verwerken in de strategie en in het definitieve Omgevingsplan.

1. We stellen niet in één keer een nieuw Omgevingsplan voor Zeist vast. Wij verhuizen bestaande plannen gefaseerd van het tijdelijk deel naar het definitieve deel van het Omgevingsplan en pakken dit gebiedsgericht op.

Ten tijde van het schrijven van dit plan van aanpak hebben we in Zeist ruim 80 vastgestelde ruimtelijke plannen die automatisch onderdeel gaan uitmaken van het tijdelijk Omgevingsplan. Het betreft enerzijds een aantal gebiedsplannen (9 in totaal) die betrekking hebben op een groter gebied, bijvoorbeeld Den Dolder Noord of Buitengebied Zuidwest. Deze gebiedsplannen zijn conserverend van aard en leggen hoofdzakelijk de bestaande ruimtelijke situatie vast. Onderstaande afbeelding 2 geeft de bestaande begrenzing van de geldende bestemmingsplannen voor de grote gebieden weer.

Anderzijds zijn er binnen deze gebieden plannen die specifieke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk hebben gemaakt. Hiervoor zijn afzonderlijke (postzegel) procedures doorlopen en deze kennen dus hun eigen bestemmingsplan. Deze plannen hebben vaak betrekking op kleinere gebieden.



Afbeelding 2: Overzicht en begrenzing van geldende bestemmingsplannen voor de grote gebieden in Zeist.

Het uitgangspunt is dat we het definitieve Omgevingsplan gefaseerd en gebiedsgericht gaan opbouwen. Dat betekent dat we de omzetting van tijdelijk naar definitief deel per gebied gaan oppakken. Per gebied nemen we zowel het gebiedsplan als de kleinere bestemmingsplannen binnen dat gebied mee. Op deze wijze sluiten we zoveel mogelijk aan bij bestaande plangrenzen, zodat bestaande plannen volledig worden vervangen door (een deel van) het definitieve Omgevingsplan.

2. In de transitiestrategie bepalen we het aantal gebieden, de begrenzing daarvan en de prioritering van de gebieden.

In de transitiestrategie bepalen we het aantal gebieden, de begrenzing daarvan en de prioritering van de gebieden. Welk gebied pakken we wanneer op? Bij de keuze voor de prioritering van gebieden betrekken we in ieder geval de volgende criteria:

- Ruimtelijke dynamiek van een gebied.
- Inhoudelijke samenhang en complexiteit.
- Actualiteit van geldende ruimtelijke plannen.
- Langetermijnperspectief voor de fysieke leefomgeving volgens de Tweede Zeister Omgevingsvisie.
- Gebiedsvisies of wijkperspectieven waaraan wordt gewerkt.
- Lopende procedures gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening.
- De huidige (beperkte of juist te ruime) planologische mogelijkheden in de geldende bestemmingsplannen.
- Geldend beleid en beleid in ontwikkeling.
- Technische (digitale) complexiteit.
- Ruimte creëren om te leren werken met het nieuwe instrument Omgevingsplan (proces, inhoud en techniek).

Met welk gebied we concreet starten hangt af van de weging van bovenstaande criteria. Deze weging vindt plaats in de transitiestrategie. Naast het gebiedsgericht opbouwen van het Omgevingsplan, bestaat ook de mogelijkheid om thematisch te werken en bepaalde thema's direct voor heel het grondgebied van Zeist te regelen met een wijziging van het Omgevingsplan. Denk bijvoorbeeld aan thema's als klimaatadaptatie, parkeren of monumentale structuren. Het themagericht werken komt terug in de transitiestrategie.

3. Aparte gebiedsontwikkelingen en ruimtelijke initiatieven zijn geen onderdeel van de gefaseerde opbouw van het definitieve Omgevingsplan.

Ook onder de Omgevingswet blijven zich nieuwe ruimtelijke initiatieven aandienen. Deze ontwikkelingen pakken we apart op. Daarbij wachten we niet totdat het betreffende gebied waarbinnen de ontwikkeling valt, aan de beurt is om te verhuizen naar het definitieve Omgevingsplan. Ook als het betreffende gebied wel aan de beurt is, blijven het aparte procedures. Bezwaren op deze initiatieven kunnen de totstandkoming van het definitieve Omgevingsplan vertragen. Ontwikkelingen zoals Stationsgebied Driebergen-Zeist of Vollenhove Vooruit volgen daarom hun eigen traject van het opstellen van een gebiedsvisie tot aan het wijzigen van het Omgevingsplan. Ze zijn geen deel van het transitieproces als zodanig en worden via een apart voorstel voor wijziging van het Omgevingsplan voorgelegd aan de raad ter besluitvorming. Reeds vastgestelde wijzigingsbesluiten worden bij de verhuizing van dat gebied wel meegenomen. Zodoende focussen we op het kunnen voldoen aan de wettelijke verplichting, namelijk de transitie van het tijdelijk Omgevingsplan naar het definitieve Omgevingsplan.

4. We verhuizen in principe de bestaande inhoudelijke regels uit de ruimtelijke plannen en de lokale verordeningen vanuit het tijdelijk deel naar het definitief deel van het Omgevingsplan. Gedurende de transitiefase bepalen we of we bestaande regels willen harmoniseren en/of heroverwegen.

De geldende regels uit de ruimtelijke plannen zijn vertrekpunt bij het opstellen van het definitieve Omgevingsplan. Het omzetten van regels naar het definitieve Omgevingsplan vraagt om een analyse van de huidige regels zoals die nu in de bestemmingsplannen en lokale verordeningen staan. We maken een analyse van bedoelde en onbedoelde verschillen in regels. Onbedoelde verschillen harmoniseren we waar mogelijk, bedoelde verschillen houden we in stand. Daarnaast kan het wenselijk zijn om een bestaande regeling of plansystematiek te heroverwegen en inhoudelijk en beleidsmatig een andere keuze te maken. Bijvoorbeeld een aanpassing van bouwvlakken of goot- en bouwhoogtes. Daarbij houden we rekening met mogelijke nadelige effecten (nadeelcompensatie of juist ruimere mogelijkheden).

Dit betekent niet dat alle regels overal in Zeist gaan gelden. Regels kunnen gelden voor een specifieke locatie, voor een groter gebied of voor heel Zeist. Maatwerk in regelgeving blijft altijd mogelijk.

5. In de transitiestrategie bepalen we hoe we om willen gaan met de ‘bruidsschat’ van het Rijk.

De bruidsschat (de milieuregels die vanuit het Rijk naar de gemeente verhuizen) wordt onderdeel van het tijdelijk Omgevingsplan. Deze regels komen in eerste instantie in een apart hoofdstuk van het tijdelijk Omgevingsplan te staan. Gedurende de transitieperiode hebben we een keuze te maken hoe om te gaan met de bruidsschat in relatie tot (de opzet van) ons eigen definitieve Omgevingsplan. Welke regels willen we behouden, aanpassen of schrappen? Gaan we een keuze maken per (deel)gebied of per onderwerp (themagericht, voor het gehele grondgebied)? Het verwerken van de bruidsschat in het definitieve Omgevingsplan, hoe en wanneer we dat doen, werken we verder uit in het op te stellen transitiestrategie.

6. In de transitiestrategie bepalen we wanneer en op welke wijze de regels uit de lokale verordeningen worden opgenomen in het definitieve Omgevingsplan.

De meeste gemeentelijke verordeningen met regels over de fysieke leefomgeving komen niet in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan. We hebben tot eind 2031 de tijd om deze verordeningen om te zetten naar het Omgevingsplan. Tot dat moment is het toegestaan om deze verordeningen te wijzigen, zonder de wijziging in het definitieve deel van het Omgevingsplan te zetten.

Uitzondering hierop vormt de hemelwaterverordening (vastgesteld op 3 oktober 2023). Deze verordening bevat regels over het lozen van hemelwater en wordt automatisch onderdeel van het tijdelijk Omgevingsplan van de gemeente Zeist. Aan het einde van de overgangsfase moeten de regels uit de hemelwaterverordening vanuit het tijdelijk deel verplaatst zijn naar het definitieve Omgevingsplan.

De gemeente Zeist heeft momenteel twaalf verordeningen die op enige wijze betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. In bijlage 1 bij dit plan van aanpak is een overzicht opgenomen van de betreffende verordeningen. In de transitiestrategie maken we een keuze wanneer en op welke wijze (per thema of per gebied) de regels uit de gemeentelijke verordeningen worden opgenomen in het definitieve Omgevingsplan. Dit vraagt afstemming met de inhoudelijke vakdisciplines.

7. In de transitiestrategie bepalen we per vastgesteld beleidsstuk of en hoe dit thematisch verwerkt wordt in het definitieve Omgevingsplan. We belasten de opbouw van het definitief Omgevingsplan niet met beleid dat nog niet is vastgesteld door de raad. Beleid dat gedurende de transitiefase wordt vastgesteld, betrekken we bij de eventuele bijstelling van de strategie.

Naast de bruidsschat en de lokale verordeningen, is er ook ander vastgesteld ruimtelijk beleid dat vraagt om een vertaling naar regels in het Omgevingsplan. In de transitiestrategie bepalen we welke bestaande Zeister beleidsdocumenten in aanmerking komen voor een vertaling naar het Omgevingsplan (bijvoorbeeld op het gebied van klimaat, natuur, groenblauwe waarden, energie, biodiversiteit, monumentale structuren of parkeren). Ook koppelen we daar een prioritering aan. Beleid dat nog in ontwikkeling is, doorloopt een eigen traject, los van de opbouw van het definitieve Omgevingsplan. Als zich koppelkansen voordoen tussen beide trajecten, betrekken we dat bij de eventuele bijstelling van de strategie.

8. In de transitiestrategie bepalen we hoe we de juridische regels uit het Omgevingsplan 'gebruiksvriendelijk' kunnen maken via het Digitaal Stelsel Omgevingswet.

Digitalisering is een belangrijk instrument om de Omgevingswet tot een succes te maken. Onder meer daarom wordt het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ontwikkeld. Het DSO wordt voor iedereen toegankelijk via één digitaal loket: het Omgevingsloket. Via het Omgevingsloket kan men nagaan wat er qua ontwikkelingen op een locatie mogelijk is, kan men toetsen of er juridische eisen zijn voor een ontwikkeling (denk aan het aanvragen van een omgevingsvergunning of het doen van een melding) of een omgevingsvergunning aanvragen.

Om de juridische eisen inzichtelijk te maken, worden vragenbomen ingericht. Met een vragenboom krijgt een gebruiker, zoals een initiatiefnemer, concreet antwoord op bijvoorbeeld de vraag: "Mag ik hier (op deze locatie) mijn initiatief starten of heb ik daar bijvoorbeeld een vergunning voor nodig?"

Om deze vragenbomen zo gebruiksvriendelijk mogelijk te laten werken, moeten de juridische regels over de fysieke leefomgeving uit het Omgevingsplan vertaald worden naar 'toepasbare regels'. Toepasbare regels zijn er in aanvulling op de juridische regels. Als gemeente kunnen we een keuze maken voor welke producten (denk aan specifieke vergunningen/ meldingen) we toepasbare regels opstellen en hoe uitvoerig we deze toepasbare regels maken. In de transitiestrategie werken we de te maken keuzes over toepasbare regels verder uit.

9. In de transitiestrategie bepalen we hoe en wanneer verleende vergunningen waarmee is afgeweken van het Omgevingsplan, verwerkt worden in het definitieve Omgevingsplan.

Onder de Omgevingswet kan aan een activiteit die afwijkt van het (tijdelijk) Omgevingsplan medewerking worden verleend via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse Omgevingsplanactiviteit, de zogenaamde BOPA. Als er veel BOPA's gelden naast het Omgevingsplan, kan het onduidelijk zijn welke activiteiten wel of niet zijn toegestaan. Daarom bepaalt de Omgevingswet dat de gemeente een omgevingsvergunning voor een BOPA verwerkt in het Omgevingsplan. Dit gebeurt binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van de BOPA. Deze wettelijke verplichting geldt pas vanaf 1 januari 2032, maar als gemeente kunnen we daar een andere keuze in maken. Een BOPA kan bijvoorbeeld bij de eerstvolgende wijziging van het Omgevingsplan worden meegenomen of de verleende BOPA's kunnen jaarlijks worden verwerkt in het Omgevingsplan. In de transitiestrategie maken we een keuze hoe en wanneer verleende BOPA's te verwerken in het Omgevingsplan van Zeist.

10. De transitie van het tijdelijk Omgevingsplan naar het definitief Omgevingsplan is een dynamisch proces over meerdere jaren. We bouwen de mogelijkheid in om de transitiestrategie indien nodig bij te stellen tijdens het proces.

Gedurende de transitieperiode zullen we regelmatig nieuwe inzichten opdoen, die impact kunnen hebben op het proces en de inhoud van het op te bouwen definitieve Omgevingsplan. Daarom vragen we de raad jaarlijks om te besluiten over de voortgang van de transitie van tijdelijk naar definitief Omgevingsplan, als onderdeel van de implementatie van de Omgevingswet. Hiermee krijgt de raad de mogelijkheid om het traject waar nodig bij te stellen.

STAP 2 Uitwerken hoofdstructuur voor het definitieve Omgevingsplan

De Omgevingswet kent, anders dan we bij de huidige bestemmingsplannen gewend zijn, geen landelijke standaard voor de hoofdstructuur van een Omgevingsplan. Het maken van een keuze voor de hoofdstructuur van het Omgevingsplan is daarom een belangrijke stap in de transitiefase naar het definitieve Omgevingsplan. De ontwerpkeuze voor de structuur van het Omgevingsplan die we bij de eerste wijziging van het Omgevingsplan maken, heeft langdurige gevolgen. Dat komt doordat het Omgevingsplan het hele grondgebied omvat. Dat geeft minder vrijheidsgraden om het plan voor één of meer deelgebieden een afwijkende structuur te geven. Daarnaast gaat een deel van de gemeentelijke verordeningen op in het Omgevingsplan en worden milieuregels een belangrijk onderdeel. Dit maakt het lastig om in een later stadium te switchen naar een andere structuur. Het is dus verstandig om vooraf een weloverwogen, richtinggevende keuze te maken voor de hoofdstructuur. Dit voorkomt ook dat via de weg van een wijziging van het Omgevingsplan voor een particulier initiatief, de structuur van het Omgevingsplan al (deels) wordt bepaald.

Rond de invoeringsdatum hebben we in ieder geval richtinggevende keuzes gemaakt over de hoofdstructuur van het Omgevingsplan. Deze hoofdstructuur van het Omgevingsplan gaan we vervolgens uitwerken door stapsgewijs te ‘vullen’ met (standaard)regels voor de meest voorkomende activiteiten binnen de fysieke leefomgeving.

Het ‘vullen’ van de hoofdstructuur pakken we gelijktijdig met het opstellen van de transitiestrategie op. Daarbij onderzoeken we ook hoe we de hoofdstructuur met een eerste set regels juridisch willen verankeren in het Omgevingsplan. Dat kan via een apart raadsbesluit of via een wijziging van het Omgevingsplan gericht op een concreet gebied of een thema. Hier komen we in de transitiestrategie op terug.

De hoofdstructuur met een eerste set regels vormt de basis voor het Omgevingsplan voor deelgebied 1 dat we gaan opstellen.

In het verlengde van de hoofdstructuur stellen we een ‘handboek Omgevingsplan’ op. Dit handboek is een werkdocument en bevat afspraken over proces, techniek en (juridische) inhoud van het Omgevingsplan. Enerzijds bedoeld voor de ambtelijke organisatie om te gebruiken bij het opbouwen van het definitieve Omgevingsplan. Anderzijds biedt het een handvat voor externe partijen om aan te kunnen sluiten bij onze werkwijze.

STAP 3 Uitvoeren transitiestrategie

Na vaststelling van de transitiestrategie door de raad, gaan we vanaf eind 2024 aan de slag met de uitvoering daarvan. Zoals eerder aangegeven beschouwen we de opbouw van het definitieve Omgevingsplan als een dynamisch proces, waarbij de raad jaarlijks de gelegenheid krijgt om het proces bij te stellen, indien nodig.

Samenspel met de Zeister samenleving

Wij zijn als gemeente zelf initiatiefnemer als het gaat om het opbouwen van het definitieve Omgevingsplan. Dat betekent voor het Omgevingsplan dat we aansluiten bij ons Handvat participatie (januari 2022). Voorgesteld wordt om te kiezen voor het participatieniveau ‘raadplegen’.

In de transitiestrategie werken we het participatieproces rondom de opbouw van het Omgevingsplan verder uit.

Bij het opstellen van de transitiestrategie en het uitwerken van de hoofdstructuur vindt geen participatie plaats. De transitiestrategie en de hoofdstructuur zijn beide voorbereidende 'tussen' producten die de basis vormen voor het eindproduct, namelijk het definitieve Omgevingsplan. Beide producten geven geen antwoord op de vraag welke regels er straks voor een bepaald gebied of op perceelniveau gaan gelden.

Planning

We werken gefaseerd aan het opbouwen van het definitieve Omgevingsplan, we kunnen niet heel Zeist in één keer oppakken. Voorgesteld wordt om per jaar 1 á 2 gebiedsplannen op te starten. Dan gaat het dus om het omzetten van de bestaande ruimtelijke plannen uit het tijdelijk deel van het Omgevingsplan naar het definitieve Omgevingsplan. Eventueel aangevuld met een wijziging van het Omgevingsplan gericht op een thema, bijvoorbeeld het verwerken van de regels uit een lokale verordening zoals de APV of de bomenverordening. Bij de opbouw van het definitieve Omgevingsplan verkiezen we kwaliteit boven snelheid wanneer dit gedurende het traject nodig blijkt te zijn.

We gaan uit van een verwachte doorlooptijd van twee jaar per plan, waarbij een besluit van de raad over de vaststelling van een wijziging Omgevingsplan de afronding vormt. De fase van een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State valt buiten de doorlooptijd van twee jaar.

Een globale planning van de stappen ziet er op hoofdlijnen als volgt uit. Raadsbesluiten zijn aangegeven met een **X**.

	2024				2025				2026			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Besluitvorming plan van aanpak	X											
Transitiestrategie definitief Omgevingsplan			X									
Jaarlijks besluit over voortgang transitie strategie en indien nodig bijstelling						X				X		
Uitwerken hoofdstructuur Omgevingsplan				X*								
Opbouwen Omgevingsplan (uitvoeren transitie)												
Omgevingsplan voor deelgebied 1												X
Omgevingsplan voor deelgebied 2												
Omgevingsplan voor deelgebied 3 en verder												

*Afhankelijk van keuze in transitie strategie

Deze planning geeft een beeld van de eerste drie jaar van de transitieperiode. In de transitiestrategie werken we de planning verder uit. De totale (wettelijke) transitieperiode loopt tot 1 januari 2032. In de strategie komt terug of we deze termijn volledig nodig hebben of dat het haalbaar is om eerder klaar te zijn.

Bijlage 1 Plan van aanpak Omgevingsplan – overzicht lokale verordeningen gemeente Zeist

Onderstaande verordeningen bevatten regels die op enige wijze betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

1. Verordening inzake werkzaamheden in verband met de aanleg, instandhouding en opruiming van telecommunicatiekabels.
2. Bomenverordening Zeist 2016
3. Bouwverordening 2010
4. Erfgoedverordening Zeist 2024
5. Algemene plaatselijke verordening Zeist 2017 en uitvoeringsbesluiten
6. Beheersverordening Gemeentelijke begraafplaats Zeist 2018
7. Verordening op de warenmarkt(en) voor gemeente Zeist 2011 (marktverordening) plus Nadere regels voor de warenmarkt(en) in de gemeente Zeist 2011 (marktreglement)
8. Verordening winkeltijden Zeist 2015
9. Parkeerverordening Zeist 2023
10. Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Zeist.
11. Afvalstoffenverordening Zeist 2024
12. Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Zeist 2023.