

Gebiedsontwikkelingen in STOP/TPOD

Gebiedsontwikkelingen in STOP/TPOD

Presentatie Provero, 9 december 2025

Inhoudsopgave

1. Waar staan we als gemeente?
2. Welke keuzes hebben we gemaakt?
3. Hoe gaan we om met gebiedsontwikkelingen?
4. Hoe vertalen we dat in het permanente deel van het omgevingsplan?
5. Tips en geleerde lessen

1. Het omgevingsplan van de gemeente Pijnacker-Nootdorp



Pilot woonwijk Tolhek

- Aansluiten op omgevingsvisie
- Regelgestuurd omgevingsplan
- Algemene regels en open normen
- Kapstok voor hele omgevingsplan
- Regels opbouwen in vaste structuur
- Gebruik maken van de pons



- 4.98 Toepassingsbereik
- 4.99 Doelen
- 4.100 Aanwijzing vergunningplicht
- 4.101 Bijzondere aanvraagvereisten
- 4.102 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

2. Welke keuzes hebben we gemaakt?

- Nota Sturing Fysieke Leefomgeving
- Geen TAM-IMRO
- IKT VNG: voor visie, programma, plan, TR en VTH
- Gebruikersgroep planketen (VNG)
- Regionale werkgroep omgevingsplan
- Korte lijnen met plansoftwareleverancier
- Gemeenteraad in voortraject uitvoerig meegenomen d.m.v. masterclasses
- Annotatierichtlijn (april 2023)
- Zeer intensief samenwerken met regelanalist



3. Hoe gaan we om met gebiedsontwikkelingen?

Werkplaats gebiedsontwikkeling in STOP/TPOD VNG



Wat we mee kregen:

- Er is niet één manier om gebiedsontwikkelingen te kunnen faciliteren in STOP/TPOD.
- De keuze voor een variant is niet goed of fout. Het is maar net wat passend is bij de situatie van uw gemeente.
- Om de werkplaats overzichtelijk te houden, focussen we ons op de drie varianten en de hoofdlijn. Mengvormen en nuances zijn zeker denkbaar.

Welke varianten zijn mogelijk?

3 varianten die elk hun eigen kenmerken hebben:

1. Transitiehoofdstuk Ponsvariant;
2. Transitiehoofdstuk Partiële wijziging;
3. Verwerken in/aanvullen op de integrale structuur.

Transitiehoofdstuk Ponsvariant

- Bij deze variant worden alle ruimtelijke regels voor een specifieke (gebieds)ontwikkeling in een transitiehoofdstuk gezet.
- Bestaande ruimtelijke regels vervallen voor het ontwikkelgebied volledig.
- Ruimtelijke regels niet meer zichtbaar in 'Regels op de kaart'.

Transitiehoofdstuk Partiële wijziging

- Bij deze variant blijven de bestaande ruimtelijke regels grotendeels staan.
- In het transitiehoofdstuk worden enkel nieuwe of aangepaste regels toegevoegd.
- Via een voorrangsbepaling wordt bepaald dat de nieuwe regels boven de 'oude' ruimtelijke regels gaan gelden.
- Transitiehoofdstuk moet in samenhang met onderliggende ruimtelijke regels worden gelezen.
- Vergelijkbaar met partiële herziening bestemmingsplan.

Verwerken in/aanvullen op de integrale structuur

- Bij deze variant wijzig je het omgevingsplan met behulp van een bestaande basisregelset of aan de hand van de integrale structuur.
- Dat kan op twee manieren:
 - Regels uit de basisregels koppelen aan gebiedsontwikkeling en aanvullende regels opnemen in bestaande structuur.
 - De aanvullende regels opnemen in een transitiehoofdstuk.

Welke variant moet je kiezen?

Welke variant je toepast, is afhankelijk van een aantal variabelen:

- Hoe ver u bent met de opbouw van het integrale omgevingsplan.
- Welke regels nu gelden op de locatie.
- De omvang en aard van de gebiedsontwikkeling.
- De mate waarin u wilt of kunt aansluiten bij bestaande regels.

Voor welke variantkeuze gaan wij?

- Basisset regels voor bestaande woonwijk is gereed;
- Structuur omgevingsplan bepaald;
- Geen zin in 'dubbel werk';
- Losse hoofdstukken voelt in strijd met het omgevingswetgedachtegoed/één omgevingsplan.

Daarom variantkeuze 3 gekozen.

4. Hoe vertalen we dat in het permanente deel van het omgevingsplan?

- Inventarisatie van de activiteiten die geregeld moeten worden voor de gebiedsontwikkeling;
- Hoe kunnen de regels uit de beschikbare basisset worden ingezet?;
- Waar is een nieuwe regeling nodig?;
- Onderscheid regeling voor gebiedsontwikkeling en voor 'beheerssituatie'.

Kijkje in het omgevingsplan

Oranjepark

Omgevingsplan gemeente Pijnacker-Nootdorp

Regeling

> 1 ALGEMENE BEPALINGEN

> 2 Doelen

> 3 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

4 Activiteiten

> 4.1 Algemene bepalingen

4.2 Thematische activiteiten

> 4.2.1 Bouwen - algemeen

> 4.2.2 Het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken

4.2.3 Bouwen van een hoofdgebouw - beheer

> 4.2.3.1 Toepassingsbereik

> 4.2.3.2 Aanwijzing omgevingsvergunningplicht

4.2.3.3 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

4.2.4 Bouwen van een hoofdgebouw - transformatie

> 4.2.4.1 Toepassingsbereik

> 4.2.4.2 Algemene regels

> 4.2.4.3 Aanwijzing omgevingsvergunningplicht

Omgevingsplan

Paragraaf 4.2.4 Bouwen van een hoofdgebouw - transformatie

Artikel 4.37 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over de activiteit het bouwen van een hoofdgebouw - transformatie binnen de locatie [oranjepark](#).

Artikel 4.38 Algemene regels

1. Hoofdgebouwen worden binnen het [bouvvlak](#) gebouwd.
2. Hoofdgebouwen worden in de [voorgevelrooilijn](#) gebouwd.
3. Het aantal woningen bedraagt niet meer dan de ter plaatse van de locatie [woningen](#) bepaalde waarde.
4. Hoofdgebouwen voldoen aan de ter plaatse van de locatie [goothoogte](#) bepaalde waarde.
5. Hoofdgebouwen voldoen aan de ter plaatse van de locatie [bouwhoogte](#) bepaalde waarde.
6. Hoofdgebouwen worden gebouwd conform de in de locatie [woningtype](#) bepaalde waarde.

Kenmerken: 1.

Type regelgeving

Regel voor iedereen

Thema

bouwwerken

Locaties (werkingsgebied)

bouvvlak

Activiteit

Ander bouwwerk bouwen, in stand houden of gebruiken

Activiteitrekwijfschikking

gebod

Activiteit locatie

bouvvlak

Gebiedsaanwijzing

Omgevingsnormen

Kaart

Idealisatie

exact

5. Tips en geleerde lessen

- Coördinator omgevingsplan/beheerder omgevingsdocumenten;
- De keuze voor welke variant je gaat is niet goed/fout, maar afhankelijk van wat past bij jouw bevoegd gezag;
- Profijt van keuzes uit het verleden;
- Terughoudend in samenwerking met (meerdere) stedenbouwkundige bureaus;
- Denk na over een toekomstbestendige regeling;
- Neem zeker deel aan een werkplaats als deze.

Zijn er vragen?

Gebiedsontwikkelingen in het omgevingsplan

Een voorbeeld van de gemeente
Eindhoven

Voorstellen

Chantal Julicher:

juridisch adviseur Omgevingsrecht



Irina Entrop:

Specialist digitalisering Omgevingswet



Waar staan we nu?

Omgevingsplan gemeente Eindhoven

- Eerste grote wijziging vastgesteld in de zomer 2025
- Tweede grote wijziging ligt als ontwerp ter inzage (5 december 2025)
- Daarmee basisset voor 95% gereed.
- Januari 2024 tot december 2025 ontwikkelplannen met TAM



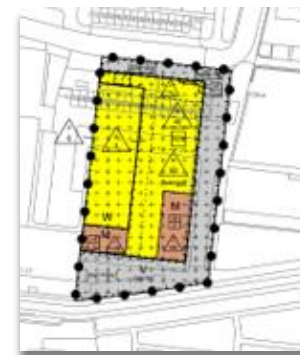
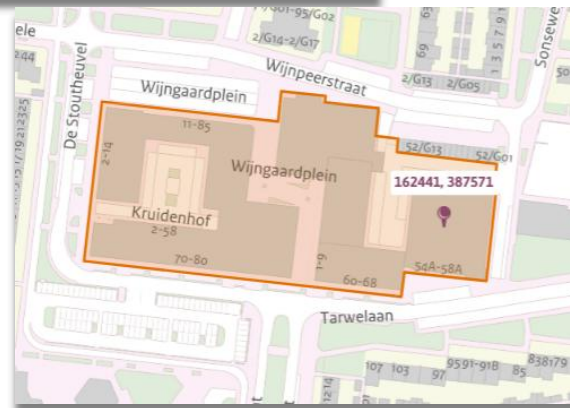
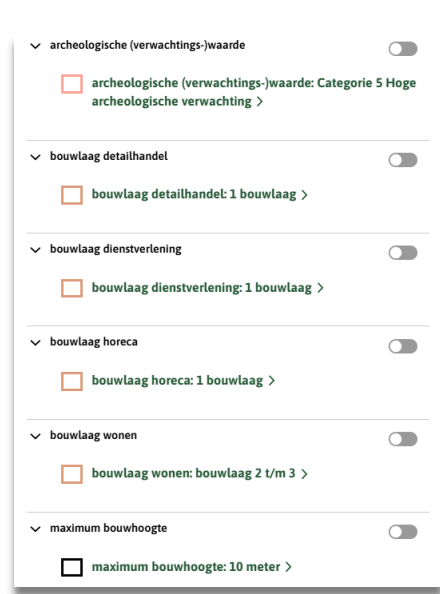
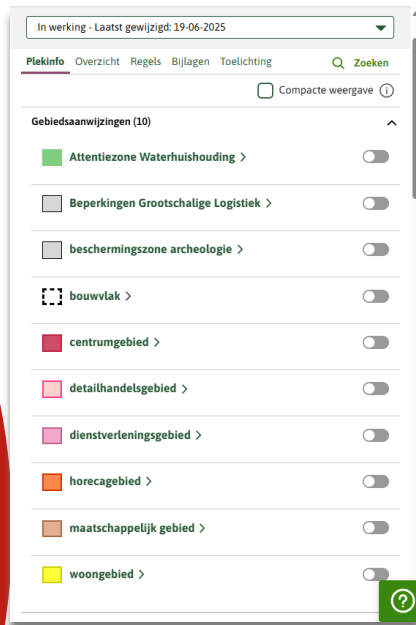
Casus: Wijngaardplein Eindhoven

- Uitgangspunt: TAM omgevingsplan →

ontwikkeling ligt in Omgevingsplan gemeente Eindhoven (nieuw deel)



Wat staat er nu in het omgevingsplan?



Wat moet er 'aangepast' worden

- Juridische regels?
- Geometrie?
- Apart hoofdstuk?
- Aanvullende regels speciaal voor een gebiedsontwikkeling?

Conclusie

- Geen aanpassing aan juridische regelset
- Wel aanpassing aan geometrie op meerdere punten:
 - Bouwvlak
 - Bouwhoogte
 - Locaties van gebruiksdoelen

Bouwvlak:



Conclusie

Locaties binnen Gebiedengroep

<input type="checkbox"/>	Kanmerk	IMOW id	Zoek
<input type="checkbox"/>	beschermd wonen	nLmow-gm0772-gebied.8312d17b7558497181106f6c2b483c	
<input type="checkbox"/>	dagwoning	nLmow-gm0772-gebied.aa57df7a7c41c05d12f1cc320143	
<input type="checkbox"/>	beschermd wonen	nLmow-gm0772-gebied.8825ec41634c9c924079a7b46c55467	
<input type="checkbox"/>	dagwoning	nLmow-gm0772-gebied.05e99a6299248cafd05687afda88	
<input type="checkbox"/>	beschermd wonen	nLmow-gm0772-gebied.5c9924b0ec41452ca3c3c5e015b303e	
<input type="checkbox"/>	beschermd wonen	nLmow-gm0772-gebied.80a5a05d0f487e90c14c3b3f72469	
<input type="checkbox"/>	beschermd wonen	nLmow-gm0772-gebied.24713ee99b4460089a03e56844118	
<input type="checkbox"/>	beschermd wonen	nLmow-gm0772-gebied.4129770ab0cAd7a07443c192919c6d	
<input type="checkbox"/>	horeca	nLmow-gm0772-gebied.bf96bd4f6d58432ca3228953b570375	
<input type="checkbox"/>	beschermd wonen	nLmow-gm0772-gebied.75d3c0b1738c45a29646747790e14b9	
<input type="checkbox"/>	beschermd wonen	nLmow-gm0772-gebied.0bc09af9398a116300453c8ab1e0584	
<input type="checkbox"/>	beschermd wonen	nLmow-gm0772-gebied.415de42c28405988819bd46b13df	

[Toevoegen aan selectie](#)

Gebruik van locatie beschermd wonen

Onderdeel	Betreeft
Groep	horeca categorie 1b
Groep	maatschappelijk functie
Groep	bouwklaag detailhandel - 1
Groep	detailhandel - centrum
Groep	wonen
Groep	horeca categorie 1a
Groep	verzorgd wonen
Groep	kinderopvang
Groep	openbare dienstverlening en openbaar bestuur
Groep	detailhandel
Groep	horeca
Groep	sociaal/culturele voorzieningen
Groep	supermarkt
Groep	bouwklaag dienstverlening - 1
Groep	bouwklaag horeca - 1
Groep	levensbeschouwelijke voorzieningen
Groep	sport en sportieve recreatie
Groep	beschermd wonen
Groep	educatie
Groep	centrumfunctie
Groep	medische voorzieningen
Groep	dienstverlening

Beeld bij publiceren met renvooi

[Gemeentebld 2025, 12532 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen](#)

[Test casus gebiedsontwikkeling in nieuw deel omgevingsplan - Regels op de kaart - Omgevingsloket](#)



Waar rekening mee houden?

- Uitbesteden, dan in opdracht meenemen dat een adviesbureau het gebied goed bekijkt, zowel de juridische regels als alle annotaties (activiteiten, locaties, normen, gebiedsaanwijzingen)
- Wat kun je gebruiken van het huidige omgevingsplan (nieuw deel)
- Wat moet er 'weg'?
- Afhankelijk van de opbouw van je omgevingsplan, veel locaties worden 'meerdere keren gebruikt'.
- Alleen aanpassing van locaties geeft een ander beeld in renvooi dan aanpassingen met tekst.



Vragen?

