



MEMO

Aan : De gemeenteraad
Van : Het college
Datum : Donderdag 19 januari 2023
Betreft : Aanpak Omgevingsvisie en zoekgebieden woningbouw

Voor u heeft u een memo over de aanpak die wij voor ogen hebben voor de Omgevingsvisie, hoe deze geactualiseerd gaat worden, welke stappen daarin genomen worden en hoe het verlengen van de Wet Voorkeursrecht gemeenten (in het kader van de aanwijzing van de zoekgebieden woningbouw) hierin geborgd wordt. Naast deze memo agenderen wij de aanpak voor de Omgevingsvisie op een Uitwisseling.

Aanleiding

Er zijn diverse aanleidingen om nu aan de slag te gaan met voorbereiding van het actualiseren van de Omgevingsvisie, hieronder wordt daarop ingegaan.

1. Omgevingsvisie vertrekpunt uitnodigingsplanologie

In 2018 zijn de Omgevingsvisie Stedelijke gebied en de Omgevingsvisie Landelijk gebied vastgesteld door de gemeenteraad. Deze visies zijn opgesteld als kaderstellend document voor de te behouden en te ontwikkelen fysieke leefomgeving. Het geldt daarmee als basis voor uitnodigingsplanologie.

Met *uitnodigingsplanologie* wordt beoogd met beleid op hoofdlijnen en randvoorwaarden voor ruimtelijke ontwikkelingen (met het oog op vergezichten en te beschermen waarden) initiatiefnemers/ontwikkelaars uit te nodigen/te activeren om plannen te realiseren. Dit vraagt een actieve rol van de gemeente, in tegenstelling tot toelatingsplanologie, waar de strikte regels bepalend zijn voor de kansen van een ontwikkeling.

De vorm en inhoud van de Omgevingsvisie moet worden verbeterd en geactualiseerd om de visie goed in te kunnen zetten voor uitnodigingsplanologie.

2. Noodzaak om te actualiseren, aan te scherpen en op te schonen.

De afgelopen jaren heeft uitgewezen dat de omgevingsvisies op sommige onderdelen onvoldoende duidelijkheid scheppen (of niet eenduidig is) en op sommige vlakken te veel in detail treden. Hieronder enkele voorbeelden:

gaan minder snel en dan liggen de verhoudingen ook anders. 60% wordt gekocht van buiten Leusden, 40% door Leusdenaren.

- Er is ook vraag naar kleinere appartementen voor starters (meest eenpersoons huishoudens), bv. van 40 m².
- Momenteel verlaten ook veel senioren Leusden (mogelijk deels vanwege gebrek aan aanbod, maar wellicht ook om dichterbij voorzieningen te zitten).
- Vraag naar grotere woningen (vanaf 170

Rust als omgevingswaarde

We vinden 'rust' een belangrijke omgevingswaarde. Ondanks onze ligging in een stedelijke regio met een hoge dynamiek komt 'rust' als waarde nog echt voor in ons buitengebied. De belangrijkste reden hiervoor is de verspreide ligging van boerderijen en woningen en het beperkte aantal functies in een deel van ons buitengebied. Rust uit zich in een laag geluidniveau en het feit dat je soms even niks tegenkomt langs de wegen in deze gebieden. Het niet voorkomen van drukte kan dus als 'waarde' worden gezien.

met lagere gebouwen. woningen op en rondom de entree- den houden we vast aan een basis- voor geluid van minder dan 50 n gevolge van industrielaawaai. Voor erslawaai geldt de voorkeursgrens- le en ambitiekwiteit van 48 dB (zie de milieukwaliteitsprofielen). tijdelijke woningen kunnen over- dingen worden toegestaan. ve functies dragen bij aan het beha- lan van betere energienprestaties (verba



Bovenstaande voorbeelden laten zien dat de omgevingsvisies in sommige gevallen te sterk operationeel en gedetailleerd van aard zijn, zoals de uitspraak over appartementen van 40m² en soms ook onvoldoende duidelijk en richtinggevend (“soms even niks tegenkomen langs de wegen”). Ook ontbreekt soms scherpte en prioriteitstelling op niveau van strategie en doelstellingen. Tenslotte is een deel van de omgevingsvisies verouderd: er zijn nieuwe inzichten, ontwikkelingen en beleidskeuzes die niet verwerkt zijn in de visies waardoor de visies niet meer actueel zijn en dus niet zo bruikbaar als ze zouden kunnen of zelfs moeten zijn. Een voorbeeld hiervan is het Ontwikkelbeeld regio Amersfoort 2030-2040.

3. Omgevingsvisie fundament instrumenten Omgevingswet

De Omgevingswet voorziet in een aantal nieuwe instrumenten, namelijk de Omgevingsvisie, (Omgevings)programma en het Omgevingsplan. Deze instrumenten hebben een bepaalde samenhang en doorwerking ten opzichte van elkaar.

Anders dan in het huidige instrumentarium (bestemmingsplan, verordeningen) worden de regels in het Omgevingsplan directer gerelateerd aan de doelstellingen van de gemeente. Doelstellingen die moeten zijn vastgelegd in- of herleidbaar zijn tot (de ambities in) de Omgevingsvisie.

De huidige invulling van de Omgevingsvisie geeft onvoldoende invulling aan de gewenste samenhang van het instrumentarium.

4. Wet voorkeursrecht woongebieden

Op 12 november 2020 is door de gemeenteraad een voorkeursrecht gevestigd, op basis van de Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg), op drie potentiële woongebieden (zoekgebieden woningbouw, of de zogenaamde Wvg-gebieden). Om dit voorkeursrecht te kunnen behouden schrijft de wet voor dat binnen drie jaar na vestiging van het voorkeursrecht de locaties opgenomen moeten worden in een structuurvisie/omgevingsvisie.

Om het voorkeursrecht te behouden is een raadsbesluit over de Omgevingsvisie nodig, vóór 12 november 2023.

5. Transparante wijze van actualiseren en participeren

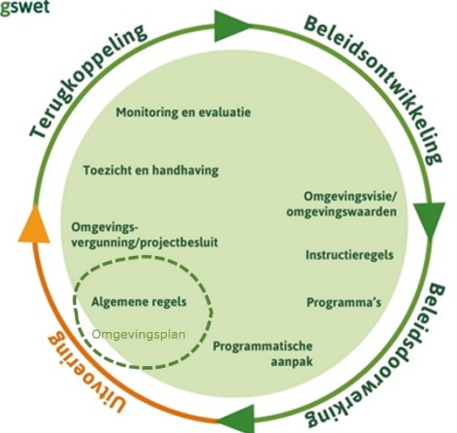
In het kader van zorgvuldigheid en transparantie is het gewenst (en onder de Omgevingswet verplicht) op voorhand te bepalen hoe het actualiseren van de Omgevingsvisie wordt voorgegeven, en hoe met participatie wordt omgegaan. Door daar nu aandacht aan te besteden, voorkomt onduidelijkheid in een later stadium van het traject.

Stapsgewijs actualiseren Omgevingsvisie

Het doel is om te komen tot een Omgevingsvisie als strategisch ambitedocument voor de fysieke leefomgeving.

“In de omgevingsvisie legt de gemeente haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vast.” – Informatiepunt Leefomgeving

 Aan de slag met de Omgevingswet





In een ambtelijke evaluatie van de omgevingsvisies is onderzocht hoe een Omgevingsvisie aan deze doelstelling tegemoet kan komen. Waar het gaat om de functie van het document, de vorm en de inhoud, zie bijlage 'Programma van Eisen Omgevingsvisie'. Dit document geldt als leidraad voor de opbouw naar één Omgevingsvisie voor Leusden.

Het volledig, in één keer, actualiseren van de Omgevingsvisie is een forse opgave. De huidige omgevingsvisies dekken nog niet alle thema's en strategische ambities die een impact hebben op de fysieke leefomgeving. Het vraagt veel tijd en inzet op alle beleidsterreinen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving om deze slag te maken. Omdat de zoekgebieden woningbouw vóór 12 november 2023 opgenomen moeten worden in de Omgevingsvisie is het geen realistisch tijdpad om voor die datum tot een complete herziene Omgevingsvisie te komen. Dit gelet op de beschikbare capaciteit en daarvoor benodigde werkzaamheden van de betrokken ambtelijke medewerkers.

Naast de omvang van de opgave om in één keer tot één Omgevingsvisie te komen, kennen de huidige omgevingsvisies een goede basis. Relevante maatschappelijke thema's hebben een plek gekregen in de huidige omgevingsvisies. Veel van de (strategische) ambities van deze thema's zijn nog steeds actueel en relevant. Deze kunnen beleidsneutraal overgenomen worden in één Omgevingsvisie voor Leusden. Daarmee wordt het fundament gelegd van zowel de verdere invulling van de Omgevingsvisie, op nog ontbrekende thema's/ambities, en als vertrekpunt voor uitwerking van beleid in programma's en uiteindelijk het omgevingsplan (volgens de opbouw in het beleidshuis).

Het uitgangspunt is dat de Omgevingsvisie gefaseerd, in drie besluiten, wordt opgebouwd. Het eerste besluit, de eerste stap, is het beleidsneutraal samenvoegen van de huidige omgevingsvisies (en het borgen van de verlenging van het voorkeursrecht). De tweede stap is de Omgevingsvisie aanvullen met (reeds vastgestelde) beleidsambities, die nog geen plek hadden in de huidige omgevingsvisies. De laatste stap om te komen tot een 'complete' Omgevingsvisie, die gereed is voor een permanente actualisatiecyclus, is het aanvullen van de Omgevingsvisie met (nu nog) te ontwikkelen beleid voor de fysieke leefomgeving.



Besluit 1: Samenvoegen van de Omgevingsvisies + zoekgebieden woonlocaties (vóór 12 november 2023) en doorzicht vervolg

De aanwezige strategische beleidsambities uit de huidige omgevingsvisies worden beleidsneutraal samengevoegd in één document. Hiermee wordt een basis gelegd voor het verder opbouwen naar één Omgevingsvisie, waar er nu nog twee zijn. Het document wordt daarmee een stuk compacter; dubbele informatie wordt verwijderd, achtergrond informatie wordt verplaatst naar bijlagen of programma's, uitwerkings-/uitvoeringsprincipes gaan naar



de programma's. Hiermee ontstaat een Omgevingsvisie die een beter overzicht geeft van de strategische kaders, en die ook expliciet weergeeft waar nog blinde/witte vlekken zijn. Een overzicht van huidig beleid wordt opgenomen/toegevoegd om een compleet beeld te schetsen van werkend beleid.

Het voorkeursrecht voor de zoekgebieden woonlocatie moet verlengd worden. De gemeenteraad moet daarvoor besluiten het op te nemen in een Omgevingsvisie, voordat de wettelijke termijn van drie jaar verloopt (termijn is gestart met het raadsbesluit op 12 november 2020 over het instellen van het voorkeursrecht).

Datum	Type besluit	Looptijd
12 november 2020	Vestiging Wvg (raad)	3 jaar
< 12 november 2023	Omgevingsvisie (raad)	3 jaar
Uiterlijk 3 jr. na visie	Omgevingsplan (raad/college)	5 jaar
Uiterlijk 5 jr. na plan	Verlenging Omgevingsplan	5 jaar

Het eerste besluit over de Omgevingsvisie bestaat uit het beleidsneutraal samenvoegen van de actuele strategische beleidsambities en de opname van de zoekgebieden woningbouw in de Omgevingsvisie. Daarbij wordt ook besloten hoe de aanpak voor de verdere besluiten er uit komt zien (uitwerking proces, mate van beleidsactualisatie en participatie).

Besluit 2: Toevoegen ontbrekende beleidsthema's (2024)

Met het samenvoegen van de huidige omgevingsvisies bestaat nog geen totaal beeld van alle strategische beleidsambities voor de fysieke leefomgeving. In de tweede fase wordt het actuele beleid 'verzameld', wat nog ontbreekt in de samengevoegde Omgevingsvisie. Ook hiervoor geldt dat er sprake kan zijn van een beleidsneutrale overgang, als het (voorheen) vastgestelde nog actueel is.

Het tweede besluit over de Omgevingsvisie heeft als doel om te komen tot een Omgevingsvisie die in de volle breedte de strategische ambities voor de fysieke leefomgeving opneemt uit bestaande sectorale beleidsdocumenten. Waarbij, conform het beleidshuis, het operationele beleid niet verloren gaat, maar opgenomen wordt in Programma's. Dit besluit wordt voorzien vóór het einde van 2024.

Besluit 3: 'Laatste aanvullingen', start actualisatiecyclus (2025)

Met het samenvoegen van de omgevingsvisies, het in beeld brengen van bestaande beleidskaders/-notities, ontstaat ook een beeld op welke thema's geen of onvoldoende beleid is.

Het principe is dat dit 'nieuwe' beleid eerst zijn eigen vorming (met participatie c.q. betrekken van de samenleving) krijgt, voordat het opgenomen wordt in de Omgevingsvisie. Het is daarbij voorstelbaar dat dit niet gereed is bij besluit 2. Wel wordt nagestreefd naar een eindmoment, waarop de Omgevingsvisie 'compleet' is. Dit dan het moment dat in een vaste cyclus van start gaat. In deze cyclus wordt gemonitord en bijgestuurd of de Omgevingsvisie nog actueel is (en aanpassing behoeft) en of de Omgevingsvisie nog steeds alle relevante facetten beslaat die van belang zijn voor de fysieke leefomgeving. In die zin, is de Omgevingsvisie nooit (of enkel voor een zeer korte periode) helemaal af, of actueel.

Met besluit 3 wordt een mijlpaal gezet, omdat vanaf dat moment de Omgevingsvisie in een cyclus (van korte of langere duur) komt om deze zo actueel mogelijk te houden.



Participatie en procedure

De totstandkoming van de Omgevingsvisie vraagt een zorgvuldige voorbereiding. De voorbereiding bestaat uit een deel (informele) participatie en een (formele) procedure. Daar waar wordt verwezen naar regel-/wetgeving uit de Omgevingswet, is vergelijkbare regelgeving ook al van toepassing onder de huidige wetgeving.

Participatie

In de Omgevingsvisie moet opgenomen worden hoe de voorbereiding op de Omgevingsvisie heeft plaatsgevonden. Er is geen wettelijke verplichting hoe die voorbereiding eruit moet zien. Aangezien er geen vastgesteld participatiebeleid is, wordt hier aangegeven hoe de participatie gaat plaatsvinden op het eerste besluit over de Omgevingsvisie.

Besluit 1: Samenvoegen van de Omgevingsvisies + zoekgebieden woonlocaties en doorzicht vervolg

Doel van het besluit: beleidsneutraal komen tot één Omgevingsvisie, het verlengen van het voorkeursrecht op de zoekgebieden woningbouw en het vaststellen van de procesaanpak van het vervolg.

Gelet op de beleidsneutrale samenvoegen van de actuele aspecten uit de omgevingsvisies en het verlengen van de het voorkeursrecht is(uitgebreide) participatie niet aan de orde. Bij het eerste besluit wordt voor de verantwoording van de participatie verwezen naar het eerder doorlopen traject bij de totstandkoming van de omgevingsvisies, en hoe deze inbreng terugkomt in de samengevoegde Omgevingsvisie.

Vervolg besluiten

In verband met het opnemen van elementen uit bestaand beleid is de verwachting dat ook bij het tweede besluit over de Omgevingsvisie sprake is van een beleidsneutrale invoeging van (strategische) beleidsdoelen. Dus zou hier sprake kunnen zijn van (zeer) beperkte participatie. Hoe de participatie wordt georganiseerd voor de vervolg besluiten wordt meegenomen bij besluit 1.

Procedure

Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geldt voor de voorbereiding van de structuurvisie (artikel 1.3.1 Bro) of omgevingsvisie (artikel 16.26 Omgevingswet). Dit houdt in dat er voordat een besluit wordt genomen door de gemeenteraad, eerst een ontwerp Omgevingsvisie voor zes weken ter inzage moet liggen. Waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze in te dienen.

Met de ter inzage legging wordt iemand (persoon of bedrijf/instelling) de mogelijkheid geboden om te reageren op de Omgevingsvisie, als die (onterecht) niet meegenomen is in het voorbereiding als belanghebbende. Zoals eerder gesteld wordt in het voortraject voor het samenvoegen geen participatietraject uitgevoerd, desalniettemin is het voorstelbaar dat iemand op de samengevoegde Omgevingsvisie reageert. De betreffende zienswijze wordt vervolgens behandeld en meegenomen in het besluitvormingstraject richting de gemeenteraad.

Als de gemeenteraad de Omgevingsvisie heeft vastgesteld, dan moet dit besluit gepubliceerd worden. Tegen een Omgevingsvisie is geen bezwaar/beroep mogelijk.



De (uitstel van de) inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft nagenoeg geen invloed op de voorbereiding van de Omgevingsvisie, waar hoofdzakelijk rekening mee gehouden in dit kader is de juiste grondslag van de te nemen besluiten.

Tijdpad

Hieronder de beoogde tijdsplanning, voor besluit 1.

Actie	Oct-22	Nov-22	Dec-22	Jan-23	Feb-23	Mar-23	Apr-23	May-23	Jun-23	Jul-23	Aug-23	Sep-23	Oct-23
Opzetten aanpak													
Voorbereiding samenvoegen													
Uitwerking samenvoegen													
Uitwerking Wvg-gebieden													
Concept Omgevingsvisie gereed													
Ontwerp Omgevingsvisie (college)													
Inzage periode (zes weken)													
Voorbereiding raadsyclus													
Raadsyclus Besluit 1													
Raadsvergadering 28 september													

De besluitvorming over de Omgevingsvisie in september 2023 is een eerste besluit in een reeks van besluiten om de Omgevingsvisie op orde te brengen. Daarmee wordt tevens gestart aan het continu actueel houden van de Omgevingsvisie. Waarbij in een (vaste en/of dynamische) actualisatie cyclus de Omgevingsvisie blijvend het strategische beleidsdocument is voor het beleid in de fysieke leefomgeving. Hoe het traject na dit eerste besluit er exact uit komt te zien wordt meegenomen in het besluit van september 2023.

Na het derde besluit over de Omgevingsvisie, ontstaat een actualisatiecyclus dat kan leiden (als daar aanleiding toe is) tot het bijstellen en actualiseren van de Omgevingsvisie. Dit proces zal samen met de raad (raads werkgroep Omgevingswet) voorbereid worden.

Tot slot

We kiezen voor een pragmatisch aanpak om op termijn te komen tot een Omgevingsvisie die, in samenhang met de andere instrumenten, ons beter ondersteunt in het bereiken van onze doelen. Het is daarbij voorstelbaar dat inzichten onderweg veranderen, uiteraard houden wij u op de hoogte hierover gedurende het proces.

Om te beginnen zullen wij u in ieder geval bijpraten over de voorgenomen aanpak tijdens een Uitwisseling.